

COMUNE DI SAN SIRO

(istituito dall'1.1.2003 mediante fusione dei Comuni di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico)

Sede legale: Via Don Giacomo Galli n. 4 – C.A.P. 22010 – Provincia di Como

Part.I.V.A./Cod. fisc. 02708300138 - Telefono (0344) 50015/50025 – Telefax (0344) 50668/50796

e-mail: edilizia_privata@comune.sansiro.co.it

NORME TECNICHE UNIFICATE

(Variante ex L. R. 23/97 art. 2 comma 2 lett. i)

Delibera adozione Consiglio Comunale n°26 del 27 settembre 2007

Delibera di approvazione Consiglio Comunale n°2 del 07 febbraio 2008

Pubblicazione sul B.U.R.L. n° 08 del 20 febbraio 2008

Il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia: Arch. Alessia Palo

Il Segretario Comunale: Dott. Teresa Lo Martire

Il Sindaco: Mazza p.i. Alberto

COMUNE DI SAN SIRO

(istituito dall'1.1.2003 mediante fusione dei Comuni di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico)

Sede legale: Via Don Giacomo Galli n. 4 – C.A.P. 22010 – Provincia di Como

Part.I.V.A./Cod. fisc. 02708300138 - Telefono (0344) 50015/50025 – Telefax (0344) 50668/50796

e-mail: edilizia_privata@comune.sansiro.co.it

PREMESSA

Con decorrenza 1° gennaio 2003 i comuni di S. Abbondio e Santa Maria Rezzonico sono stati fusi nell'unico comune di San Siro.

I Piani Regolatori vigenti nei due comuni (e quindi le relative Norme Tecniche di Attuazione) sono rimasti invariati e quindi hanno mantenuto la loro operatività.

Ovviamente il testo delle N.T.A./P.R.U.G. di S. Abbondio è diverso dal testo delle N.T.A./P.R.U.G. di Santa Maria Rezzonico e conseguentemente l'istruttoria delle pratiche edilizie si conclude con pareri che "a volte" autorizzano in una parte del comune interventi edilizi che nell'altra parte non vengono autorizzati; creando così una disparità di trattamento tra i cittadini del medesimo comune.

Il secondo motivo per il quale si rende necessaria la revisione delle N.T.A. è quello di integrarle con le definizioni edilizie mancanti (es. concetto di vano interrato) e di modificare quelle di difficile e controversa interpretazione (es. la normativa relativa all'altezza massima dell'edificio).

L'operazione di cui sopra ha come riferimento legislativo l'art. 2 lett. "i" della Legge Regionale n.ro 12/05 (testo integrato), che disciplina le varianti al P.R.U.G. con procedura semplificata (art. 3) delegate esclusivamente al comune; oltre all'art. 25.1 della Legge Regionale n.ro 12/05 (testo integrato) il quale sancisce che i comuni (fino all'adeguamento dei P.R.U.G., dicesi approvazione del P.G.T.) possono procedere con varianti al P.R.U.G. nei casi di cui all'art. 2 c. 2 della Legge Regionale n.ro 23/97.

INDICE:

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 05
(Art. 1) Applicazione del P.R.U.G.	pag. 05
(Art. 2) Finalità delle norme	pag. 05
(Art. 3) Contenuto del P.R.U.G.	pag. 05
(Art. 4) Composizione del P.R.U.G.	pag. 06
(Art. 5) Suddivisione del territorio comunale in relazione alla destinazione funzionale	pag. 06
(Art. 6) Validità temporale delle seguenti norme	pag. 06
(Art. 7) Norma transitoria	pag. 06
TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.U.G.	pag. 07
(Art. 8) Criteri operativi di attuazione del P.R.U.G.	pag. 07
(Art. 9) Piani Attuativi (P.L. e P.R.)	pag. 07
TITOLO III: NORME GENERALI DI ATTUAZIONE	pag. 08
(Art. 10) Espropriazione di immobili	pag. 08
(Art.11) Diritto di prelazione degli ex proprietari su aree espropriate	pag. 08

(Art.12) Sistemazioni edilizie a carico dei privati	pag. 08
(Art.13) Attribuzione ai privati di aree già pubbliche	pag. 08
(Art.14) Comparti edificatori	pag. 08
(Art.15) Aree private destinate alla formazione di vie e piazze	pag. 08
(Art.16) Trasferimento di cubatura / cessione diritti edificatori	pag. 09
(Art.17) Vincoli derivanti dai Piani Urbanistici (D.P.R. 327 del 08/06/01 Testo Unico in materia di espropriazione per pubblica utilità)	pag. 09
(Art.18) Opere di urbanizzazione primaria	pag. 09
(Art.19) Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 09
TITOLO IV: NORME GENERALI SULL'EDIFICAZIONE	pag. 10
(Art.20) Definizione degli interventi edilizi	pag. 10
(Art.21) Definizione dei parametri urbanistici	pag. 10
TITOLO V: NORME DI ZONA	pag. 19
(Art.22) Nuclei storici di pregio ambientale: Zona "A" → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico Zona "A1" → P.R.U.G. Sant'Abbondio	pag. 19
(Art.23) Zona "A2" di tutela ambientale P.R.U.G. Sant'Abbondio	pag. 22
(Art.24) Zona "C1" espansione residenziale P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico / P.R.U.G. Sant'Abbondio	pag. 23
(Art.25) Zona "C2" residenziale di completamento estensiva P.R.U.G. Sant'Abbondio	pag. 24
(Art.26) Zona "C2" alberghiera P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico	pag. 25
(Art.27) Verde privato: Zona "CV-VP" → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico Zona "C3" → P.R.U.G. Sant'Abbondio	pag. 26
(Art.28) Zona "VPT" verde privato tutelato P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico	pag. 27
(Art.29) Zona "VPR" verde privato ricettivo P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico	pag. 28
(Art.30) Zona "D" produttiva P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico / P.R.U.G. Sant'Abbondio	pag. 29
(Art.31) Zona "E1" agricola P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico / P.R.U.G. Sant'Abbondio	pag. 31
(Art.32) Presupposti soggettivi e oggettivi	pag. 31

(Art.33) Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti.	pag. 32
(Art.34) Interventi su edifici non più adibiti ad uso agricolo	pag. 33
(Art.35) Destinazioni d'uso ammesse	pag. 34
(Art.36) Realizzazione strade agro – silvo – pastorali	pag. 34
(Art.37) Zona "E2" boschiva P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico	pag. 35
(Art.38) Parametri di utilizzazione	pag. 35
(Art.39) Destinazioni d'uso ammesse	pag. 35
(Art.40) Realizzazione strade agro – silvo – pastorali	pag. 35
(Art.41) Definizione di bosco	pag. 35
(Art.42) Zona "S" di uso pubblico → P.R.U.G. Sant'Abbondio Zona "F" standards urbanistici a livello comunale P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico	pag. 37 pag. 37
(Art.43) Criteri operativi	pag. 37
(Art.44) Parametri urbanistici → P.R.U.G. Sant'Abbondio	pag. 37
(Art.45) Parametri urbanistici → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico	pag. 37
(Art.46) Zona "R" di rispetto → P.R.U.G. Sant'Abbondio Zona "G" di protezione e rispetto → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico	pag. 40 pag. 40
TITOLO VI: NORME PARTICOLARI	pag. 41
(Art.47) Dotazione di standards	pag. 41
(Art.48) Norme per insediamento di attività commerciali	pag. 41
(Art.49) Norme speciali per edifici e strutture di uso pubblico	pag. 41
(Art.50) Deroghe al P.R.U.G.	pag. 42
ALLEGATI	
"A" Deliberazione G.R. n°6/30267 del 1997	
"B" Schema di convenzione tipo per Piani Attuativi	
"C" Grafico esplicativo muri di sostegno	
"D" Grafico esplicativo per misura altezza sottotetto	
"E" Grafico esplicativo per misurazione altezza massima	
"F" Schema di identificazione delle pertinenze idrauliche	
"G" Art. 2135 Codice Civile	
"H" Regolamento di Igiene	

COMUNE DI SAN SIRO

(istituito dall'1.1.2003 mediante fusione dei Comuni di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico)

Sede legale: Via Don Giacomo Galli n. 4 – C.A.P. 22010 – Provincia di Como

Part.I.V.A./Cod. fisc. 02708300138 - Telefono (0344) 50015/50025 – Telefax (0344) 50668/50796

e-mail: edilizia_privata@comune.sansiro.co.it

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

(Art. 1) APPLICAZIONE DEL P.R.U.G.

- (1.1) Tutto il territorio comunale è soggetto alle disposizioni contenute nel Piano Regolatore Urbanistico Generale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.
- (1.2) L'uso del suolo e le attività urbanistico – edilizie sono soggette alle disposizioni di legge vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.
- (1.3) Il P.R.U.G. rimane in vigore sino al 31/03/2009 ai sensi dell'art. 25 c. 1 della Legge Regionale n.ro 12/05 testo integrato (salvo eventuali proroghe).
- (1.4) Il vigente P.R.U.G. disciplina l'utilizzo ai fini edificatori di tutto il territorio comunale attraverso le tavole di azionamento (tavola unica per S. Abbondio – tavola 2/A bis e tavola 2/B bis per Santa Maria Rezzonico) che rimangono invariate per quanto riguarda la perimetrazione delle singole zone; nonché attraverso le presenti N.T.A., con avvertenza che non sono stati modificati i parametri di edificabilità che le vigenti N.T.A. prevedono per ciascuna zona nei due ambiti territoriali nei quali si trova ora diviso il comune di San Siro.
Il vigente P.R.U.G. è sottoposto alle disposizioni sia del Decreto Ministeriale n° 1444 del 02/04/1968 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra fabbricati ecc.), ed alle disposizioni della Legge Regionale n° 51 del 15/04/1975 (Titolo III - Pianificazione comunale).

(Art. 2) FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati di piano, anche per gli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge n° 1902 del 03/11/1952 e della Legge Regionale n° 51/1975 art. 39 – art. 43.

(Art. 3) CONTENUTO DEL P.R.U.G.

- (3.1) Le previsioni del P.R.U.G. sono articolate distinguendo, ai termini dell'art. 15 e seguenti della L.R. n° 51/75:
- a) le parti del territorio comunale delimitate come centri edificati ai sensi dell'art. 18 della L. n° 865 del 22/10/1971;
 - b) le restanti parti del territorio comunale.
- (3.2) La documentazione grafica del P.R.U.G. è relativa al territorio già urbanizzato e non ancora urbanizzato.
- (3.3) Nella presente documentazione sono definiti:
- (3.3.1) l'organizzazione della rete della viabilità, la suddivisione in zone del territorio comunale e l'organizzazione dei servizi pubblici o di uso pubblico;
 - (3.3.2) la destinazione d'uso delle singole zone e le norme specifiche che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia zona per zona.

(Art. 4) COMPOSIZIONE DEL P.R.U.G.

(4.1) Il P.R.U.G. di Santa Maria Rezzonico si compone Omissis

(4.2) Il P.R.U.G. di S. Abbondio si compone omissis

(Art. 5) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE FUNZIONALE:

P.R.U.G. di Santa Maria Rezzonico:

a) per insediamenti abitativi:

- Zona A – di interesse storico e pregio ambientale
- Zona C – espansione insediativa
- Zona CV – a verde privato

b) per insediamenti produttivi:

- Zona D – produttiva
- Zona E 1 – agricola
- Zona E 2 – boschiva

a) per servizi:

- Zona F – standards urbanistici a livello comunale

b) per salvaguardia infrastrutture:

- Zona G – di protezione e rispetto.

P.R.U.G. di S. Abbondio:

- Zona omogenea A suddivisa in A1 e A2
- Zona omogenea C suddivisa in C1 - C2 – C3
- Zona omogenea D
- Zona omogenea E suddivisa in E1 e E2
- Zona omogenea F per attrezzature ed impianti di interesse generale
- Zona omogenea S per attrezzature ed impianti di interesse comunale
- Zona per servizi (pubblici o di uso pubblico)
- Zona di rispetto R

(Art. 6) VALIDITA' TEMPORALE DELLE SEGUENTI NORME

Le presenti norme disciplinano l'uso del suolo e delle attività edilizie relative a tutto il territorio comunale.

(Art. 7) NORMA TRANSITORIA

Dette norme saranno applicate in via sperimentale per anni uno dalla loro approvazione definitiva e con decorrenza dalla data di pubblicazione della variante di P.R.U.G. ex Legge 23/1997.

Decorso tale termine, potranno essere modificate sulla scorta delle osservazioni pervenute dall'Amministrazione Comunale.

COMUNE DI SAN SIRO

(istituito dall'1.1.2003 mediante fusione dei Comuni di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico)

Sede legale: Via Don Giacomo Galli n. 4 – C.A.P. 22010 – Provincia di Como

Part.I.V.A./Cod. fisc. 02708300138 - Telefono (0344) 50015/50025 – Telefax (0344) 50668/50796

e-mail: edilizia_privata@comune.sansiro.co.it

TITOLO II: ATTUAZIONE DEL P.R.U.G.

(Art. 8) CRITERI OPERATIVI DI ATTUAZIONE DEL P.R.U.G.

Il P.R.U.G. si attua con:

- (8.1) Piani Integrati di Intervento (P.I.I.) disciplinati dagli artt. 87 ... 94 della Legge Regionale n.ro 12/05 testo integrato.
- (8.2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) disciplinati dalla Legge n.ro 167/1962 e successive integrazioni.
- (8.3) Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) disciplinati dalla Legge n.ro 865/1971.
- (8.4) Piano di Lottizzazione (P.L.) di iniziativa privata o d'ufficio disciplinati dall'art. 28 della Legge 1150/1942 così come integrata dall'art. 8.1 della Legge 765 del 06/08/1967.
- (8.5) Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R) disciplinato dagli artt. da 27 a 30 della Legge n.ro 457/1978.
- (8.6) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) disciplinata dagli artt. 41 – 42 della Legge Regionale n.ro 12/05 testo integrato.
- (8.7) Permesso di Costruire (P.d.C.) disciplinato dagli artt. 33 ... 40 della Legge Regionale n.ro 12/05 testo integrato.
- (8.8) Autorizzazione allo Svincolo Idrogeologico (art. 5 della Legge Regionale n.ro 27/2004).
- (8.9) Autorizzazione Paesaggistica (artt. 74 ... 86 della Legge Regionale n.ro 12/05 testo integrato).

(Art. 9) PIANI ATTUATIVI (P.L. e P.R.)

- (9.1) Nell'ambito delle aree individuate nelle tavole di azzonamento del P.R.U.G. e contrassegnate con il simbolo (P.A.); nonché nelle zone normate dalle N.T.A. / P.R.U.G. che subordinano la nuova edificazione, all'obbligo del Piano Attuativo, i nuovi interventi edilizi sono subordinati all'approvazione dei Piani Attuativi in base alle modalità di cui all'art. 12 e 14 della Legge Regionale n.ro 12/05 testo integrato; all'art. 28 della Legge n.ro 1150/1942 ed all'art. 27 – 28 – 29 – 30 della Legge n.ro 457/1978.
- (9.2) La documentazione a corredo dei Piani Attuativi deve essere quella prevista dalla Deliberazione di G. R. n°6/30267 del 25/07/1997 (*Allegato "A"*)
- (9.3) La Convenzione relativa ai Piani Attuativi, che disciplina i rapporti pubblico – privato potrà essere redatta in base allo schema qui allegato (*Allegato "B"*) e dovrà comunque essere conforme all'art. 46 della Legge Regionale n.ro 12/05 testo integrato.

COMUNE DI SAN SIRO

(istituito dall'1.1.2003 mediante fusione dei Comuni di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico)

Sede legale: Via Don Giacomo Galli n. 4 – C.A.P. 22010 – Provincia di Como

Part.I.V.A./Cod. fisc. 02708300138 - Telefono (0344) 50015/50025 – Telefax (0344) 50668/50796

e-mail: edilizia_privata@comune.sansiro.co.it

TITOLO III: NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

(Art. 10) ESPROPRIAZIONE DI IMMOBILI

All'espropriazione degli immobili resa necessaria per la realizzazione degli interventi previsti dal P.R.U.G., per l'acquisizione delle aree comprese nei piani di cui alla Legge 18 aprile 1962 n.ro 167 e successive modificazioni, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di singole opere pubbliche per il risanamento, anche conservativo, degli agglomerati urbani, per la ricostruzione di edifici o quartieri distrutti o danneggiati da calamità naturali, per l'acquisizione delle aree comprese nelle zone di espansione, ai termini dell'art. 18 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150, nonché per l'acquisizione degli immobili necessari per la costituzione di parchi nazionali, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 9 e seguenti della Legge 22 ottobre n.ro 865 e successive modificazioni.

(Art. 11) DIRITTO DI PRELAZIONE DEGLI EX PROPRIETARI SU AREE ESPROPRIATE

Qualora delle aree divengano disponibili per l'edificazione privata in seguito all'approvazione del P.P. in cui sono comprese ovvero in seguito a mancata o diversa disciplina urbanistica, ai termini dell'art. 19 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150, coloro che hanno subito l'espropriazione ed i loro eredi possono esercitare un diritto di prelazione sulle aree stesse.

(Art. 12) SISTEMAZIONI EDILIZIE A CARICO DEI PRIVATI

Con la procedura prevista dall'art. 20 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150, il Sindaco potrà richiedere ai privati di provvedere, entro un congruo termine, alle sistemazioni edilizie riconosciute necessarie per il decoro dell'ambiente o per evitare danni o nocimento ad opere ed impianti pubblici, nonché per l'esecuzione delle sistemazioni previste dai Piani Particolareggiati.

(Art. 13) ATTRIBUZIONE AI PRIVATI DI AREE GIA' PUBBLICHE

E' data facoltà al Comune, tramite Delibera del Consiglio Comunale e con la procedura di cui all'art. 21 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150, attribuire ai privati aree già pubbliche quando risultino sottratte a tale destinazione delle nuove previsioni del P.R.U.G. ovvero dalla esecuzione di un Piano Particolareggiato.

(Art. 14) COMPARTI EDIFICATORI

Qualora non sia possibile procedere direttamente all'attuazione del Piano Particolareggiato ai termini e con la procedura di cui all'art. 23 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150, il Comune procederà, entro il termine di durata del piano stesso alla formazione di comparti costituenti unità fabbricabili, comprendendo aree edificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

(Art. 15) AREE PRIVATE DESTINATE ALLA FORMAZIONE DI VIE E PIAZZE

Ai termini dell'art. 24 della Legge 17 agosto 1942 n.ro 1150, il Comune potrà imporre ai proprietari delle aree latitanti di cedere, a titolo gratuito per la formazione di vie e piazze previste nel P.R.U.G., il suolo corrispondente alla metà della larghezza della via o della piazza da formare fino ad una profondità massima di ml 15,00 e con la facoltà per l'ente gestore della strada di disciplinare le distanze con riferimento all'area ceduta o al nuovo confine derivato.

Le aree oggetto di cessione saranno comunque computate ai fini del calcolo delle quantità edificabili.

(Art. 16) TRASFERIMENTO DI CUBATURA / CESSIONE DIRITTI EDIFICATORI

Non sono consentiti trasferimenti delle cubature ammesse dal P.R.U.G.; pertanto potranno essere computati esclusivamente i volumi consentiti da aree contigue, fatte salve le disposizioni per le zone agricole, di cui all'art. 30 della normativa specifica di zona delle presenti Norme tecniche di attuazione, ai sensi della L.R. 7 giugno 1980 n. 93, art. 2.

(Art. 17) VINCOLI DERIVANTI DAI PIANI URBANISTICI (D.P.R. 327 del 08/06/01 Testo unico in materia di espropriazione per pubblica utilità)

Il vincolo preordinato all'esproprio (risultante dalla tavola di azionamento del P.R.U.G.) ha la durata di cinque anni dalla sua definitiva approvazione e pubblicazione sul B.U.R.L..

Decorso tale termine il vincolo decade e trova applicazione la disciplina dettata dall'art. 9 del D.P.R. 380/2001.

(Art. 18) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria ai sensi della Legge 29 settembre 1964 n. 847:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta o di parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato

(Art. 19) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della Legge 29 settembre 1964 n. 847:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere

COMUNE DI SAN SIRO

(istituito dall'1.1.2003 mediante fusione dei Comuni di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico)

Sede legale: Via Don Giacomo Galli n. 4 – C.A.P. 22010 – Provincia di Como

Part.I.V.A./Cod. fisc. 02708300138 - Telefono (0344) 50015/50025 – Telefax (0344) 50668/50796

e-mail: edilizia_privata@comune.sansiro.co.it

TITOLO IV: NORME GENERALI SULL'EDIFICAZIONE

(Art. 20) DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Sono definiti dall'art. 27 della Legge Regionale n.ro 12/05 testo integrato così suddiviso:

- a) interventi di manutenzione ordinaria
- b) interventi di manutenzione straordinaria
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo
- d) interventi di ristrutturazione edilizia
- e) interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- f) interventi di nuova costruzione
- g) interventi di ristrutturazione urbanistica

Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione: deve avvenire nel rispetto della volumetria preesistente, senza obbligo di rispetto dell'area di sedime e della sagoma preesistenti.

Detti interventi possono essere eseguiti su tutto il territorio comunale solo in zona urbanistica omogenea a quella già prevista dal P.R.U.G. per l'edificio che si intende demolire ed entro i confini del terreno ad esso pertinente.

Nel caso di ricostruzione dovranno essere rispettati tutti i parametri previsti dal P.R.U.G. con la sola eccezione del volume che dovrà essere ricostruito in misura non superiore al preesistente.

Il volume da ricostruire non potrà essere suddiviso in più fabbricati.

Affinché possa aver luogo "la ristrutturazione" (= demolizione/ricostruzione nel rispetto della volumetria esistente) è necessario che il fabbricato preesistente sia completo nelle sue componenti essenziali (mura perimetrali, ultimo solaio abitabile, tetto), così da poter documentare la sua consistenza volumetrica con perizia giurata, corredata da grafici e fotografie.

(Art. 21) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

(21.1) Definizione di manufatto interrato.

Si intende il manufatto emergente dal piano vergine di campagna (o il piano di progetto, se questo è più basso) nella misura massima del 20% del volume vuoto per pieno.

(21.2) Definizione di manufatto seminterrato.

Si intende quel manufatto il cui volume lordo risulti sottostante il piano vergine di campagna (o il piano di progetto, se questo è più basso) in misura non inferiore al 50%.

(21.3) Definizione di portico.

Porzione del piano terreno aperto su almeno il 50% del suo perimetro. L'eventuale riduzione di tale percentuale può essere concessa previa convenzione pubblico – privato in caso di portici aperti al pubblico passaggio o di uso pubblico.

(21.4) Definizione di loggia.

Organismo architettonico aperto su uno o più lati, anche parzialmente coperto, situato ai piani rialzati.

(21.5) Definizione di terrazza.

Copertura piana di un edificio protetta da parapetto ed accessibile da scala fissa.

(21.6) Definizione di balcone.

Ripiano aggettante dal muro perimetrale dell'edificio ai piani rialzati, anche se coperto, protetto da parapetto.

(21.7) Definizione di artigianato di servizio.

Attività finalizzata alla produzione di beni e servizi necessari alla funzionalità degli edifici esistenti (es. falegname, marmista, fabbro, idraulico, imprenditore edile, imbianchino ed attività assimilabili ivi compresa la conduzione agricola del fondo) e del tessuto urbano esistente (es. carrozziere, calzolaio, sarto).

(21.8) Definizione di artigianato di produzione.

Attività finalizzata alla produzione di beni di consumo da parte di aziende artigianali, anche a conduzione familiare e relative ad attività non strettamente correlate alla funzionalità degli edifici e al tessuto urbano esistenti.

(21.9) Area di pertinenza.

E' quella sulla quale si prevede di realizzare l'edificio in progetto; può essere composta da più mappali costituenti un unico lotto di proprietà.

E' ammissibile il vincolo pertinenziale di aree urbanisticamente omogenee "separate" dal lotto di proprietà sul quale si intende costruire l'edificio da strade pubbliche o da aree destinate ad uso pubblico, debitamente trascritto nei Registri Immobiliari.

Gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.U.G. hanno come area di pertinenza quella superficie necessaria a giustificare la loro volumetria nel rispetto dell'indice di zona in cui si trovano.

Se il lotto di proprietà ha superficie inferiore a quanto sopra specificato si intende saturo e non più edificabile; se ha superficie superiore è ammessa la nuova edificazione fino a saturazione dell'indice di zona.

(21.10) Definizione di Volume Tecnico non computabile ai fini della cubatura degli edifici (Circolare Ministero L.L.PP. n.ro 24/74 del 31/01/1973).

Si intendono i volumi strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici che vengono di seguito elencati:

- centrale termica (nella misura idonea all'edificio di cui è pertinenza)
- vani per alloggio contatori (acqua, luce, gas, ecc.)
- vano ascensore
- vano scala se esterno alla sagoma dell'edificio e per edifici con almeno tre piani fuori terra, compreso il piano terra
- serbatoi idrici o per la raccolta di combustibile
- canne fumarie e di ventilazione
- locali per alloggio impianti pertinenti alla funzionalità della piscina

(21.11) Definizione di posto auto.

La superficie di ogni posto auto deve essere almeno di mq 12,50; al fine del conteggio delle aree obbligatorie per posto auto non sono computabili gli spazi di accesso e di manovra.

(21.12) Definizione di pertinenza e norme tecniche per le costruzioni rientranti in tale definizione (ex art. 34 N.T.A. Santa Maria Rezzonico).

Sono considerate pertinenze le piccole costruzioni di carattere accessorio, poste a servizio dell'edificio principale e ad esso vincolate da atto notarile debitamente trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Detti edifici, se valutabili in termini volumetrici non devono superare il 20% del volume dell'edificio principale, devono avere una altezza utile inferiore a ml 2,40, altezza all'estradosso del colmo del tetto minore o uguale al 40% dell'altezza di zona, destinazione d'uso complementare a quella dell'edificio principale.

Autorimessa.

E' altresì considerata pertinenza l'edificio adibito ad autorimessa la cui superficie utile sia inferiore o uguale a 1/10 del volume dell'edificio principale al quale è asservita e con altezza utile non superiore a ml 2,40, anche se costruita fuori terra e con altezza all'estradosso del colmo del tetto minore o uguale al 40% dell'altezza di zona.

Ogni posto auto dovrà avere una superficie minima di mq 12,50 (2,50 x 5,00).

Le autorimesse costruite in zona agricola e/o boschiva e di pertinenza di edifici ubicati su altro lotto, anche in zona urbanistica non omogenea, ai sensi dell'art. 66.1 della Legge Regionale n.ro 12/05 testo integrato, devono essere interrato (vedere art. 21.1: definizione di manufatto interrato).

Le altre costruzioni valutabili solo in termini di superficie (es. porticati, balconi, ecc.) non devono superare il 20% della Superficie Lorda di Pavimento.

Le piscine esterne, non coperte, di uso privato, non potranno superare il 20% della Superficie Lorda di Pavimento.

Le opere pertinenziali possono essere realizzate su tutto il territorio comunale, possono essere costruite in aderenza o staccate dall'edificio principale e sono soggette al rispetto delle norme del Codice Civile, con facoltà di realizzarle anche a confine di proprietà, senza convenzione confinaria.

Devono essere arretrate dagli spazi pubblici almeno tre metri, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto.

(21.13) Adeguamento igienico/funzionale ai fini abitativi degli edifici esistenti.

Su tutto il territorio comunale sono consentiti ampliamenti di tutti gli edifici esistenti alla data di prima adozione dei P.R.U.G. vigenti (P.R.U.G. S. Abbondio: 03/07/1992 - P.R.U.G. S. Maria Rezzonico: 03/08/1984) e che non abbiano già beneficiato di tale norma, nella misura massima del 15% del volume urbanistico esistente "eseguito una tantum", non computabili ai fini volumetrici, allo scopo di miglioramenti igienici e funzionali, rispettando gli indici di altezza e distanza prescritti per la zona in cui vengono eseguiti e per il rispetto delle norme igienico - sanitarie.

Tale circostanza dovrà essere attestata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta dal richiedente.

E' escluso solo per gli interventi di cui all'art. 34.3 delle presenti norme.

(21.14) Costruzioni accessorie autonome.

Edifici, anche fuori terra, adibiti a ripostiglio, legnaia, deposito attrezzi, ecc. con esclusione delle attività di allevamento di animali domestici anche solo ad uso familiare.

A - dette costruzioni non sono computate ai fini volumetrici e possono essere realizzate su tutto il territorio comunale;

B - devono avere Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) non superiore a mq 12,00;

C - altezza utile non superiore a ml 2,40 e altezza all'estradosso del colmo del tetto non superiore al 40% dell'altezza di zona nel quale viene realizzato;

D - distanza da spazi pubblici = ml 3,00;

E - per le distanze dai confini e dagli edifici esistenti valgono le norme della zona in cui vengono realizzati.

(21.15) S.T. = Superficie Territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.U.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In esse non sono comprese:

- le aree e gli spazi di uso pubblico;
- le aree destinate ad uso pubblico del P.R.U.G., comprese quelle destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché relativi nodi e svincoli;
- le strade private aperte al pubblico transito.

(21.16) S.F. = Superficie Fondiaria (mq)

Definisce la parte di Superficie Territoriale di pertinenza degli edifici. Essa è costituita dalla parte residua della Superficie Territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, facenti parte dell'area oggetto di intervento.

(21.17) I.F. = Indice di Fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume costruibile per metro quadrato di Superficie Fondiaria interessata dall'intervento.

(21.18) S.C. = Superficie Coperta (mq)

E' l'area risultante dalla proiezione "sul piano orizzontale" delle parti fuori terra del fabbricato in progetto, delimitato dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi gli elementi in aggetto (porticati, tettoie, loggiati, ecc.) con esclusione di cornicioni, gronde e balconi la cui sporgenza non superi ml 1,20 e le parti completamente interrato, esterne all'area di sedime dell'edificio principale, purchè ricoperte da uno strato di terra di almeno cm 30, nella misura non superiore al 50% della medesima.

(21.19) Recinzione

1. In tutto il territorio comunale sono in generale prescritte le recinzioni di tipo aperto, con altezza massima di ml 2,00, di cui in muratura ml 0,60 (H media); l'altezza della recinzione si misura dai piani stradali o dal marciapiede o dalla quota naturale del terreno in assenza di marciapiede.
2. L'arretramento della recinzione dal ciglio strada è lasciato alla discrezione dell'ente gestore della strada e può essere imposto per una profondità non superiore a ml 1,50.
3. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque nel rispetto di prescrizioni che si renderanno utili per le esigenze viabilistiche.
4. Nelle zone E1 e E2 le recinzioni sono ammesse per una altezza massima di ml 1,50 e costituite da rete zincata o plastificata sorretta da pali in legno, fondati su plinto interrato. Non sono ammessi cordoli di recinzione.
5. Le recinzioni nelle zone E1 e E2 dovranno salvaguardare l'esistenza dei passaggi esistenti, finalizzati alla fruibilità dei pascoli e dei boschi da parte della popolazione.
6. Nelle zone E1 e E2 al di sopra di m 800 s.l.m. è vietata la realizzazione di recinzioni.

(21.20) Accesso pedonale

I cancelli potranno essere a filo con la recinzione se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo.

Negli altri casi dovranno essere arretrati di ml 1,00 dalla recinzione.

(21.21) Accesso carraio

Si considera tale ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve corrispondere ai seguenti requisiti:

1. assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
2. l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 10% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata;
3. l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
4. il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato;
5. i cancelli carrai e porte di autorimessa debbono aprirsi senza invadere la sede stradale.

Il cancello carraio di qualsiasi dimensione deve essere realizzato con piazzola di sosta per l'autovettura, fuori dal sedime della strada a cancello aperto.

La piazzola di sosta per l'autovettura deve avere dimensioni minime di ml 2,40 x 5,00 ed essere sempre accessibile.

(21.22) Strade private

Su tutto il territorio comunale sono consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità delle aree a parcheggio autorizzate, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico (riferimento art. 67 c. 3 Legge Regionale n.ro 12/05 testo integrato).

(21.23) Muri di sostegno

1. E' ammessa la realizzazione dei muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali, con prescrizione in ogni caso dell'uso di materiali di finitura, sulla parete visibile, onde garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.

2. Muri di sostegno verso gli spazi pubblici:

a) verso le pubbliche vie ed in generale gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno di terrapieno artificiale, di norma, non possono superare ml 2,00 di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccato del marciapiede esistente o previsto in progetto e devono rispettare le seguenti distanze minime:

- muri di sostegno di terrapieno artificiale che prospettano le strade di tipo carrabile: ml 1,50 dal ciglio strada;

- muri di sostegno di terrapieno artificiale che prospettano le strade di tipo pedonale, di cui non è previsto l'ampliamento, possono essere costruiti a filo strada.

b) i muri di sostegno di terrapieno artificiale con altezza complessiva maggiore di ml 2,00 devono rispettare la distanza dal ciglio strada prevista per i fabbricati nelle specifiche norme di zona;

c) detti manufatti non dovranno limitare la visibilità della strada carrabile da parte degli utenti della medesima, pertanto il progetto dovrà essere corredato da una planimetria estesa a oltre 50,00 ml in entrambi i sensi di marcia rispetto all'area di intervento.

d) l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre uso di materiali specifici per le parti a vista quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo, per un migliore inserimento paesistico – ambientale.

3. Muri di sostegno verso i confini privati:

a) i muri di sostegno se contenuti entro il profilo vergine del piano di campagna possono avere qualsiasi altezza e non devono rispettare le distanze di zona prescritte per confini, strade e fabbricati;

b) i muri di sostegno finalizzati alla realizzazione di terrapieni artificiali sono considerati costruzioni a tutti gli effetti e come tali devono rispettare le prescritte distanze di zona dai fabbricati.

I muri di sostegno finalizzati alla realizzazione di terrapieni artificiali con altezza complessiva fino a ml 2,00 possono essere realizzati a confine di proprietà privata (in assenza di convenzione); se invece la loro altezza complessiva supera ml 2,00 la distanza da rispettare dai confini privati è quella prevista per i fabbricati nelle norme della zona in cui vengono realizzati.

(Allegato "C")

(21.24) R.C. = Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale, fra superficie coperta (S.C.) e superficie fondiaria (S.F.).

(21.25) S.L.P. = Superficie Lorda complessiva di Pavimento (mq)

E' la somma delle superfici dei piani (fuori terra, seminterrati e totalmente interrati) di tutti i fabbricati principali od accessori esistenti o previsti in progetto, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali.

Sono escluse dal computo della S.L.P.:

1. i volumi tecnici definiti dall'art. 21.10
2. le pertinenze definite dagli artt. 21.12 – 21.13

3. le costruzioni accessorie autonome definite dall'art. 21.14
4. i vani totalmente interrati compresi relativi spazi di manovra, con altezza utile non superiore a ml 2,40 se adibiti ad autorimessa e non superiore a ml 3,50 se adibiti a magazzino per l'artigianato di servizio; vani accessori a servizio del fabbricato principale (cantina, lavanderia, ecc.)
5. i vani seminterrati con altezza utile non superiore a ml 2,40, con destinazione ad uso accessorio dell'edificio principale (cantina, lavanderia, ripostiglio, taverna, box ecc.)
6. porticati, loggiati e balconi, la cui superficie lorda non supera il 20% della superficie lorda di pavimento del piano a cui sono asserviti.
La parte eccedente è valutata ai fini del computo del volume edificato, con altezza virtuale di ml 3,00.
7. i sottotetti non abitabili, anche se accessibili da scala interna, con altezza massima al colmo non superiore a ml 2,20 e pendenza delle falde minore o uguale al 40%.
L'altezza va misurata dal piano finito di pavimento all'intradosso del travetto di copertura o del solaio inclinato (*Allegato "D" grafico esplicativo*).
In detti sottotetti non è consentito realizzare tavolati divisorii, né abbaini di qualsiasi genere, balconi o logge.
Saranno consentite aperture in facciata o in falda in misura non superiore a 1/25 della superficie utile del sottotetto.

(21.26) Definizione di altezza utile (ml)

E' l'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura ad esso soprastante ed al netto di eventuali controsoffitti.

(21.27) Definizione di altezza interpiano (ml)

E' l'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'estradosso del solaio di copertura ad esso soprastante ed al netto di eventuali controsoffitti.

(21.28) Calcolo del volume ai fini urbanistici

Per volume si intende la cubatura ricavata in senso geometrico (vuoto per pieno) moltiplicando la S.L.P. dei singoli piani per l'altezza effettiva dell'interpiano, con esclusione dell'ultimo piano per il quale l'altezza si calcola con riferimento all'intradosso del solaio di copertura se orizzontale, all'altezza media se il solaio è inclinato.

E' compresa nel computo del volume anche la parte eventualmente interrata o seminterrata destinata a residenza, attività produttive, direzionali e commerciali.

(21.29) H.M. = Altezza Massima (ml)

E' determinata dal rapporto tra la superficie dei prospetti emergenti dal piano vergine di campagna o dal terreno sistemato, se questo è più basso ed il perimetro dell'edificio.

L'altezza dovrà essere riferita all'intradosso del travetto di gronda e/o solaio inclinato (*Allegato "E" grafico esplicativo*).

(21.30) D.C. = Distanza di un fabbricato dai confini di proprietà

Si determina misurando "a raggio" la distanza dell'edificio rispetto al punto più vicino della proprietà confinante appartenente a terzi.

Le distanze dai confini di proprietà sono derogabili previa convenzione tra le parti, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari.

E' ammessa la costruzione a confine (in assenza di convenzione confinaria) quando esiste già un edificio a confine con l'avvertenza che l'edificio in progetto dovrà essere contenuto entro il fronte dell'edificio già esistente sul confine.

(21.31) D.S. = Distanza degli edifici dalle strade

Si determina misurando la distanza "a raggio" dell'edificio rispetto al ciglio strada, il quale comprende tutte le sedi viabili sia pedonali che veicolari, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili: parapetti, cordoli, ecc..

(21.32) D.F. = Distanza tra fabbricati

Si determina misurando “in perpendicolare” la distanza tra pareti finestrate di edifici che in tutto o in parte si prospettano; ivi compresi i pilastri di sostegno dei porticati, escluso aggetti fino a ml 1,20.

La distanza minima fra pareti di edifici antistanti non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di ml 10,00. la norma si applica qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 4,00.

La norma si applica anche nel caso in cui una sola parete sia finestrata e anche per fabbricati insistenti sul medesimo lotto.

Nel caso in cui entrambi le pareti degli edifici siano cieche si rispettano le norme prescritte per la distanza tra fabbricati, con un minimo di ml 3,00.

Nel caso in cui le pareti non si prospettano, non vige alcuna norma di distanza tra fabbricati.

(21.33) Le distanze di cui agli articoli precedenti vanno computate al netto di aggetti e sporti quali: balconi, gronde, cornicioni, ecc. la cui sporgenza non sia superiore a ml 1,20.

(21.34) D.V. = Distanza degli edifici dall'alveo di torrenti, valletti, ecc.

Si determina misurando “a raggio” la distanza intercorrente tra l'edificio e il punto più vicino dell'argine di contenimento del valletto (*Allegato “F” grafico esplicativo*).

(21.35) D.A. = Distanza dalle sorgenti o pozzo di captazione di acque potabili per consumo umano

Si determina misurando “a raggio” dal perimetro esterno dell'area nella quale si trova la sorgente.

(21.36) D.I. = Distanza dal cimitero

Si determina tra l'edificio e il punto più vicino del paramento esterno del muro di cinta del cimitero.

(21.37) Destinazione d'uso (articoli 51 e 52 L.R. 12/2005 testo integrato)

1. Definizione: costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione ammessa dallo strumento urbanistico vigente.
2. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie riguardanti unità immobiliari con S.L.P. inferiore a mq 150,00: se conformi alla destinazione d'uso prevista dal P.R.U.G. e al Regolamento di Igiene sono soggetti al conguaglio del contributo di costruzione in funzione della nuova destinazione d'uso (se maggiormente onerosa).
3. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie riguardanti unità immobiliari con S.L.P. superiore a mq 150,00: sono soggetti a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune attestante la conformità alla destinazione d'uso prevista dal P.R.U.G., al rispetto delle norme igienico – sanitarie e al conguaglio del contributo di costruzione in funzione della nuova destinazione d'uso (se maggiormente onerosa).
La consistenza dell'unità immobiliare deve essere documentata con relativo titolo di proprietà e relativa scheda catastale.
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie finalizzate alla creazione di luoghi di culto o centri sociali sono assoggettati a Permesso di Costruire.
5. I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie (anche se non modificano i prospetti esterni dell'edificio) sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività e/o Permesso di Costruire.

(21.38) Aree a parcheggio

A – Parcheggio di uso privato.

1. Edifici di nuova costruzione ad uso residenziale: per ogni intervento deve essere prevista una adeguata area a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume urbanistico a progetto, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare ad

- uso abitativo. In caso di comprovata impossibilità per realizzare la prescritta area a parcheggio è ammessa la monetizzazione.
2. Ristrutturazione edilizia ad uso residenziale con modifica di destinazione d'uso: è fatto obbligo di reperire aree a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume a progetto.
Questa norma non si applica agli interventi in zona "A centro storico" che non comportano la creazione di nuove unità immobiliari.
In caso di comprovata impossibilità per realizzare la prescritta area a parcheggio è ammessa la monetizzazione.
 3. Recupero di sottotetto ai fini abitativi (articolo 64.3 L.R. 12/2005 testo integrato): se detti interventi comportano la realizzazione di una nuova unità immobiliare è previsto l'obbligo di reperire l'area a parcheggio nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume del sottotetto, con un massimo di mq 25,00 per ciascuna nuova unità immobiliare.
In caso di comprovata impossibilità per realizzare la prescritta area a parcheggio è ammessa la monetizzazione.
 4. Edifici adibiti ad attività turistiche, commerciali, direzionali: è fatto obbligo di reperire 1 mq di parcheggio per ogni mq di Superficie Lorda di Pavimento.
 5. Edifici di carattere produttivo, artigianale, industriale: è fatto obbligo di reperire 1 mq ogni 10 mq di Superficie Lorda di Pavimento.
 6. Edifici destinati ad altro uso: (edifici di culto, case di cura, centri sociali, ecc.): è fatto obbligo di reperire 1 mq di parcheggio per ogni mq di Superficie Lorda di Pavimento.
 7. Localizzazione e rapporto di pertinenza (articolo 66 e 67 L.R. 12/2005 testo integrato): le aree a parcheggio possono essere realizzate anche su aree esterne al lotto di pertinenza dell'unità immobiliare principale, previo rapporto di pertinenza garantito da atto trascritto nei Registri Immobiliari.
 8. I parcheggi interrati pertinenziali a edifici esistenti, regolarmente censiti al Catasto Fabbricati: (ai sensi dell'articolo 9 L. 122/89) possono essere realizzati su tutto il territorio comunale (ivi comprese le zone agricole) previo rapporto di pertinenza garantito da atto trascritto nei Registri Immobiliari e nella misura corrispondente ai limiti previsti dalle presenti norme.

B – Parcheggi privati di uso pubblico.

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia di edifici residenziali che comportano la creazione ex novo di più di 3 unità immobiliari è fatto obbligo di realizzare in area facilmente fruibile dal pubblico e all'esterno della recinzione del lotto privato spazi a parcheggio nella misura di 1 posto auto per ogni unità immobiliare, con possibilità di realizzarli anche su lotti esterni, ubicati nelle immediate vicinanze del lotto principale.
Nel caso di comprovata impossibilità per la loro realizzazione è ammessa la monetizzazione.
2. Per gli edifici adibiti ad attività turistiche, commerciali, direzionali almeno il 50% delle aree di cui all'art. 21.38 punto 4 deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico.
3. Per gli edifici di carattere produttivo, artigianale, industriale almeno il 40% della superficie di cui all'art. 21.38 punto 5 deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

C – Regime economico (art. 69 L.R. 12/2005 testo integrato)

1. I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.
2. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

(21.39) Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sui manufatti esterni degli edifici (tetto, serramenti, facciate) non comportanti modifiche (della tipologia, di materiale, della colorazione, ecc.) rispetto alla situazione attuale, potranno essere eseguiti senza alcuna

preventiva autorizzazione, ma previa comunicazione in carta semplice al Comune, corredata da idonee fotografie documentanti la situazione esistente.

COMUNE DI SAN SIRO

(istituito dall'1.1.2003 mediante fusione dei Comuni di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico)

Sede legale: Via Don Giacomo Galli n. 4 – C.A.P. 22010 – Provincia di Como

Part.I.V.A./Cod. fisc. 02708300138 - Telefono (0344) 50015/50025 – Telefax (0344) 50668/50796

e-mail: edilizia_privata@comune.sansiro.co.it

TITOLO V: NORME DI ZONA

(Art. 22) NUCLEI STORICI DI PREGIO AMBIENTALE:

Zona “A” → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico

Zona “A1” → P.R.U.G. Sant'Abbondio

(22.1) Definizione della zona

La zona A è costituita dalle parti del territorio comunale comprendenti agglomerati di particolari qualità storico – architettoniche e pregevolezze ambientali, di cui alla L.R. n. 51/75 art. 17, o da porzioni delle stesse, unitamente alle aree circostanti, parte integrante degli stessi agglomerati.

Le predette parti di territorio corrispondono a zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L. n. 457 del 05/08/1978 artt. 27 e 28.

(22.2) Criteri operativi

Sono ammessi con Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività i seguenti interventi:

1. manutenzione straordinaria;
2. restauro e risanamento conservativo;
3. ristrutturazione edilizia anche con modifica della destinazione d'uso;
4. demolizione e ricostruzione a pari volume, con rispetto dell'area di sedime. Nel caso di traslazione dell'area di sedime l'intervento è assoggettato a Piano di Recupero;
5. ricostruzione di edifici preesistenti demoliti, previa dimostrazione della loro consistenza planivolumetrica e nel rispetto dell'originaria area di sedime;
6. gli ampliamenti (+ 15%) previsti dall'art. 21.13 delle presenti N.T.A. per gli edifici esistenti allo scopo di miglioramenti igienici e funzionali.

(22.3) Gli ampliamenti non compresi nell'articolo precedente sono subordinati al Piano di Recupero, da redigere in base ai seguenti parametri:

- a) determinazione dell'indice fondiario (mc/mq) riferito al comparto edilizio delimitato sulla tavola di azionamento del P.R.U.G., il quale si ottiene dal rapporto tra la volumetria degli edifici esistenti e la superficie del comparto considerato;
- b) determinazione del volume in ampliamento degli edifici esistenti in misura non superiore al 50% dell'indice fondiario come sopra determinato e nel rispetto del limite massimo di 5,00 mc/mq riferito al volume complessivo, determinato dalla sommatoria tra il volume esistente e il volume in ampliamento a progetto (art. 7.1 D.M. 1444/68);
- c) per le aree non edificate, eventualmente esistenti all'interno del perimetro del centro storico è ammessa la nuova edificazione nella misura del 50% dell'indice fondiario come prima specificato; con un massimo di 2,5 mc/mq;
- d) il Piano di Recupero è soggetto alla convenzione pubblico – privato, così come specificato all'art. 8.3 delle presenti N.T.A..

(22.4) Altezza (H.M.)

Per le operazioni di ristrutturazione (ivi compreso il recupero del sottotetto ad uso abitativo) e nuova costruzione (ivi compreso il sopralzo ex novo di edifici esistenti) l'altezza massima dell'edificio in progetto (calcolata ai sensi dell'art. 20.28 delle presenti N.T.A.) non può superare l'altezza degli edifici circostanti, con un massimo di ml 12,00.

Per edifici circostanti si intendono gli edifici localizzati sui mappali confinanti con il mappale sul quale insiste l'edificio oggetto di P.d.C. e/o D.I.A.

Detta norma non si applica al nucleo denominato Monti di Treccione per il quale si applica l'art. 34, paragrafo 5, delle presenti N.T.A..

(22.5) Distanze tra fabbricati (D.F.)

Per gli interventi di ristrutturazione la distanza tra gli edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti (art. 9.1 D.M. 1444/68).

E' ammessa deroga alla distanza sopra indicata nel caso di edifici facenti parte di un Piano di Recupero (art. 9 ultimo comma D.M. 1444/68).

Nei casi di nuova costruzione la distanza tra edifici non potrà essere inferiore a ml 3,00 (art. 873 Codice Civile).

Le distanze tra edifici non sono derogabili.

E' ammessa la nuova edificazione in aderenza al fabbricato preesistente (con parete non finestrata) costruito a confine di proprietà.

(22.6) Distanza dei fabbricati dal ciglio strada (per le nuove edificazioni)

Dovranno rispettare gli allineamenti dei fabbricati circostanti, con facoltà per l'ente gestore della strada di prescrivere arretramenti maggiori per comprovate e motivate necessità.

(22.7) Distanza dei fabbricati dai confini (per le nuove edificazioni)

Dovranno rispettare gli allineamenti dei fabbricati circostanti, rispetto alla linea di confine antistante l'ampliamento in progetto.

Dette distanze possono essere derogate con convenzione confinaria.

(22.8) Costruzione autorimesse

E' consentita la costruzione di autorimesse, anche fuori terra, pertinenziate all'edificio esistente che ne è sprovvisto, nella misura massima prevista dall'art. 21.38 delle presenti N.T.A.; nel rispetto dei parametri delle distanze (da edifici, strade, confini, ecc.) sopra specificati e aventi caratteristiche tecnico – costruttive conformi all'art. 21.12 delle presenti N.T.A..

Le autorimesse possono essere costruite anche su lotti non contermini a quello dell'edificio principale, nel qual caso il vincolo di pertinenzialità deve essere documentato con atto notarile trascritto.

Le caratteristiche planovolumetriche dell'edificio principale (al quale si intende asservire l'autorimessa in progetto), dovranno essere documentate con idoneo schema grafico ed esso dovrà risultare regolarmente censito al catasto fabbricati.

(22.9) Destinazioni d'uso ammesse:

- a) residenziale
- b) artigianato di servizio, non nocivo e non inquinante
- c) attività turistiche, ricettive, direzionali, commerciali
- d) pubblico spettacolo
- e) uffici
- f) centri culturali
- g) edifici di culto

Le attività agricole e/o produttive esistenti, non rientranti nell' artigianato di servizio, sono consentite a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene e delle norme di sicurezza vigenti, con l'unica eccezione del rispetto delle distanze tra gli edifici con destinazione ad uso agricolo e/o produttivo e gli edifici adibiti ad altra destinazione d'uso.

(22.10) Prescrizioni generali

1. Gli interventi edilizi che comportano modifica dell'aspetto esteriore degli edifici esistenti potranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei medesimi, con divieto di:

- a – tetti a falde con pendenza inferiore al 30%;
- b – utilizzo di lamiere o tegole canadesi per copertura del fabbricato;
- c - corpi a sbalzo estranei alla tipologia dell'edificio
- d – aperture in facciata totalmente estranee al contesto della stessa (es. grandi vetrate, aperture ad arco).

2. Sono ammessi gronde, cornicioni e balconi con sporgenza massima di ml 1,20, con esclusione del getto in calcestruzzo di detti manufatti.
3. Le aree esterne agli edifici potranno essere pavimentate con lastre di pietra naturale, ciotoli e/o autobloccanti con tipologia e colore da campionare.
4. la tinteggiatura delle facciate esterne, dei serramenti e dei parapetti di balconi e scale esterne, dovranno rispettare quanto prescritto dalla Commissione per il Paesaggio.

(Art. 23) ZONA “A2” DI TUTELA AMBIENTALE → P.R.U.G. Sant’Abbondio

(23.1) Nella zona A2, con primaria destinazione residenziale, sono ammessi interventi conservativi di tutela, adeguamenti tecnologici e funzionali nel rispetto della tipologia e delle strutture edilizie esistenti; è richiesta la rigorosa tutela dell’aspetto ambientale. Sono consentite le destinazioni: ricreative, culturali, turistiche, ortoflorovivaistiche non a carattere commerciale.

L’attività edilizia nella zona A2 è regolata con il rilascio di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività per opere di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico ed adeguamento igienico, ristrutturazione edilizia senza alterazioni delle tipologie e delle funzioni esistenti; per gli edifici esistenti è concesso l’ampliamento complessivo del 20% della volumetria esistente con un massimo di mc 500 previa ristrutturazione totale dell’unità di minimo intervento mediante Piano Attuativo convenzionato anche ai sensi dell’art. 2 della L.R. n. 14 del 12/03/1984.

Per gli edifici esistenti che non hanno già beneficiato dell’ampliamento volumetrico di mq 12,00 previsto dall’art. 23.2 delle precedenti N.T.A., è ammesso l’ampliamento volumetrico del 15% una tantum disciplinato dall’art. 21.13 delle presenti N.T.A..

Per le altezze e le distanze dai confini e tra fabbricati valgono le norme della zona A1.

E’ consentita la costruzione di autorimesse secondo la normativa della zona A1.

Qualsivoglia intervento destinato al recupero e/o riutilizzo degli edifici esistenti in Località Marledo, in zona già soggetta a dissesti idro – geologici, è subordinata alla predisposizione di perizia geologica estesa all’intero comparto che attesti la fattibilità dell’intervento e prescriva tutti i necessari accorgimenti tecnici utili a garantire le necessarie condizioni di sicurezza.

(Art. 24) ZONA "C1" ESPANSIONE RESIDENZIALE
P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico / P.R.U.G. Sant'Abbondio

(24.1) Parametri di utilizzazione

I.F. \leq 1,00 mc/mq

R.C. \leq 30%

H.M. \leq 9,00 ml

D.C. \geq 5,00 ml (00 ml previa convenzione confinaria)

D.F. \geq 10,00 ml

D.S. \geq 5,00 ml dal ciglio strada

E' ammessa la realizzazione di edifici pertinenziali e costruzioni accessorie autonome ai sensi degli artt. 21.12 – 21.13 – 21.14 delle presenti N.T.A..

(24.2) Destinazioni d'uso ammesse:

a) residenziale

b) artigianato di servizio, non nocivo e non inquinante

c) attività turistiche, ricettive, direzionali, commerciali

d) pubblico spettacolo

e) uffici

f) centri culturali

g) edifici di culto

Le attività agricole e/o produttive esistenti, non rientranti nell' artigianato di servizio, sono consentite a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene e delle norme di sicurezza vigenti, con l'unica eccezione del rispetto delle distanze tra gli edifici con destinazione ad uso agricolo e/o produttivo e gli edifici adibiti ad altra destinazione d'uso.

(24.3) Criteri operativi

1. Gli interventi edilizi sono attuati previa acquisizione del Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività.
2. Nelle aree delimitate sulla tavola di azionamento come comparti soggetti a Piano Attuativo gli interventi sono subordinati all'approvazione del medesimo.
3. Per gli edifici esistenti all'interno delle aree soggette a Piano Attuativo sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), con possibilità di ampliamento per la costruzione di edifici pertinenziali all'edificio principale, purchè realizzato in aderenza all'edificio principale.

**(Art. 25) ZONA “C2” RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA → P.R.U.G.
Sant’Abbondio**

(25.1) Parametri di utilizzazione

I.F. ≤ 0,80 mc/mq

R.C. ≤ 30%

H.M. ≤ 8,00 ml

D.C. ≥ 5,00 ml (00 ml previa convenzione confinaria)

D.F. ≥ 10,00 ml

D.S. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada

E' ammessa la realizzazione di edifici pertinenziali e costruzioni accessorie autonome ai sensi degli artt. 21.12 – 21.13 – 21.14 delle presenti N.T.A..

(25.2) Destinazioni d'uso ammesse:

- a) residenziale
- b) artigianato di servizio, non nocivo e non inquinante
- c) attività turistiche, ricettive, direzionali, commerciali
- d) pubblico spettacolo
- e) uffici
- f) centri culturali
- g) edifici di culto

Le attività agricole e/o produttive esistenti, non rientranti nell' artigianato di servizio, sono consentite a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene e delle norme di sicurezza vigenti, con l'unica eccezione del rispetto delle distanze tra gli edifici con destinazione ad uso agricolo e/o produttivo e gli edifici adibiti ad altra destinazione d'uso.

(25.3) Criteri operativi

1. Gli interventi edilizi sono attuati previa acquisizione del Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività.
2. Nelle aree delimitate sulla tavola di azionamento come comparti soggetti a Piano Attuativo gli interventi sono subordinati all'approvazione del medesimo.
3. Per gli edifici esistenti all'interno delle aree soggette a Piano Attuativo sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), con possibilità di ampliamento per la costruzione di edifici pertinenziali all'edificio principale, purchè realizzato in aderenza all'edificio principale.

(Art. 26) ZONA “C2” ALBERGHIERA → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico

(26.1) Parametri di utilizzazione

I.F. \leq 1,5 mc/mq

R.C. \leq 30%

H.M. \leq 12,00 ml

D.C. \geq 5,00 ml (non derogabile)

D.F. \geq 10,00 ml (non derogabile)

D.S. \geq 5,00 ml (non derogabile)

E' ammessa la realizzazione di edifici pertinenziali e costruzioni accessorie autonome ai sensi degli artt. 21.12 – 21.13 – 21.14 delle presenti N.T.A..

(26.2) Destinazioni d'uso ammesse:

a) attività principale: alberghiera – ristorazione. E' ammessa la residenza per il titolare o custode con cubatura massima di mc 500;

b) destinazioni compatibili: abitazioni, negozi bar, uffici, autorimesse, attività direzionali.

Le attività agricole e/o produttive esistenti, non rientranti nell' artigianato di servizio, sono consentite a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene e delle norme di sicurezza vigenti, con l'unica eccezione del rispetto delle distanze tra gli edifici con destinazione ad uso agricolo e/o produttivo e gli edifici adibiti ad altra destinazione d'uso.

(Art. 27) VERDE PRIVATO:

Zona "CV-VP" → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico

Zona "C3" → P.R.U.G. Sant'Abbondio

(27.1) Parametri di utilizzazione

I.F. ≤ 0,5 mc/mq

R.C. ≤ 25%

H.M. ≤ 7,50 ml

N. piani = 2

D.C. ≥ 5,00 ml (00 ml previa convenzione confinaria)

D.F. ≥ 10,00 ml

D.S. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada

E' ammessa la realizzazione di edifici pertinenziali e costruzioni accessorie autonome ai sensi degli artt. 21.12 – 21.13 – 21.14 delle presenti N.T.A..

(27.2) Destinazioni d'uso ammesse:

- a) residenziale
- b) attività turistiche - ricettive
- c) direzionali
- d) uffici
- e) commerciali

Le attività agricole e/o produttive esistenti, non rientranti nell' artigianato di servizio, sono consentite a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento di Igiene e delle norme di sicurezza vigenti, con l'unica eccezione del rispetto delle distanze tra gli edifici con destinazione ad uso agricolo e/o produttivo e gli edifici adibiti ad altra destinazione d'uso.

(27.3) Criteri operativi

1. Gli interventi edilizi sono attuati previa acquisizione del Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività.
2. Nelle aree delimitate sulla tavola di azionamento come comparti soggetti a Piano Attuativo gli interventi sono subordinati all'approvazione del medesimo.
3. Per gli edifici esistenti all'interno delle aree soggette a Piano Attuativo sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), con possibilità di ampliamento per la costruzione di edifici pertinenziali all'edificio principale, purchè realizzato in aderenza all'edificio principale.

(27.4) Prescrizioni generali

1. Le aree esterne adibite a parcheggio, accesso carraio, strade private, ecc. devono essere pavimentate con materiali permeabili.
2. Le aree esterne non edificate devono essere mantenute a prato alborato, avendo cura di piantumare preferibilmente essenze locali.

(Art. 28) ZONA “VPT” VERDE PRIVATO TUTELATO → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico

(28.1) Destinazioni d’uso ammesse:

- a) attività principale: residenziale;
- b) attività compatibili: servizi relativi alla residenza, attività ricettive, ricreative e per il tempo libero, uffici, bar, negozi.

(28.2) Prescrizioni generali

1. All’interno della zona VPT sono ammessi solamente gli interventi atti al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio verde esistente costituito da: parchi, giardini e colture pregiate, di particolare interesse ambientale, facenti parte del cosiddetto “tessuto storico”; sono altresì ammessi gli interventi atti alla conservazione ed alla utilizzazione dei volumi edilizi accatastati al momento della adozione del P.R.U.G. per i quali, con le procedure di legge, sono ammessi: la straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia con cambiamento di destinazione d’uso.

2. Tutte le alberature sane, di alto fusto e medio fusto, esistenti al momento della adozione del P.R.U.G., devono essere conservate; la piantumazione aggiuntiva di nuovi esemplari può avvenire con regolare progetto, da sottoporre all’autorizzazione di legge, con specifica della quantità, del tipo e della localizzazione.

(Art. 29) ZONA “VPR” VERDE PRIVATO RICETTIVO → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico

(29.1) Parametri di utilizzazione

I.F. \leq 0,40 mc/mq

R.C. \leq 25%

H.M. \leq 7,50 ml

D.C. \geq 5,00 ml (00 ml previa convenzione confinaria)

D.F. \geq 10,00 ml

D.S. \geq 10,00 ml dal ciglio strada

E' ammessa la realizzazione di edifici pertinenziali e costruzioni accessorie autonome ai sensi degli artt. 21.12 – 21.13 – 21.14 delle presenti N.T.A..

(29.2) Prescrizioni generali

1. Le zone VPR sono costituite da aree destinate a complessi ricettivi all'aria aperta, di cui alla L.R. n. 71 del 10/12/1981.

2. Sono ammessi, con le procedure della citata Legge e nei rispetto dei predetti parametri di utilizzazione, interventi edilizi nuovi o integrativi di quelli esistenti, purchè coerenti con le funzioni di P.R.U.G., fatte salve le disposizioni dell'art. 22 della L.R. n. 71 del 10/12/1981.

(29.3) Destinazioni d'uso ammesse:

I complessi ricettivi all'aria aperta possono disporre di ristorante, spaccio o bazar, bar ed altri servizi accessori, nonché di impianti ed attrezzature sportive e ricreative.

(29.4) Prescrizioni particolari

1. Le edificazioni, le attrezzature e servizi devono risultare conformi alla normativa relativa alla materia oltre che alle disposizioni e norme di sicurezza e prevenzione dei V.V.F..

2. Le sistemazioni esterne, anche di zone per servizio e deposito, dovranno essere mantenute decorosamente, senza arrecare molestia alle residenze circostanti e all'ambiente. In tale senso è fatto obbligo di piantumare le aree libere.

3. E' ammessa la residenza per titolare o custode, con una cubatura massima pari a mc 500.

(Art. 30) ZONA “D” PRODUTTIVA

P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico / P.R.U.G. Sant’Abbondio

(30.1) Definizione della zona

Zona del territorio comunale prevalentemente occupata dagli impianti produttivi (industriali, artigianali).

(30.2) Parametri di utilizzazione P.R.U.G. Sant’Abbondio

S.L.P. = 1,5 mq/mq

S.C. = 70% della superficie fondiaria

H.M. ≤ 10,50 ml (fatte salve le altezze riferite alle attrezzature tecnologiche, che derogano a tale limite)

D.C. ≥ 5,00 ml (00 ml previa convenzione confinaria)

D.F. ≥ 10,00 ml

D.S. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada

E' ammessa la realizzazione di edifici pertinenziali e costruzioni accessorie autonome ai sensi degli artt. 21.12 – 21.13 – 21.14 delle presenti N.T.A..

(30.3) Parametri di utilizzazione P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico

I.F. ≤ 2,00 mc/mq

R.C. ≤ 50%

H.M. ≤ 12,00 ml (fatte salve le altezze riferite alle attrezzature tecnologiche, che derogano a tale limite)

D.C. ≥ 5,00 ml (00 ml previa convenzione confinaria)

D.F. ≥ 10,00 ml

D.S. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada

E' ammessa la realizzazione di edifici pertinenziali e costruzioni accessorie autonome ai sensi degli artt. 21.12 – 21.13 – 21.14 delle presenti N.T.A..

(30.4) Norme comuni a entrambi i P.R.U.G.

Criteri operativi

1. Gli interventi edilizi sono attuati previa acquisizione del Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività.

2. Nelle aree delimitate sulla tavola di azionamento come comparti soggetti a Piano Attuativo gli interventi sono subordinati all'approvazione del medesimo.

3. Per gli edifici esistenti all'interno delle aree soggette a Piano Attuativo sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), con possibilità di ampliamento per la costruzione di edifici pertinenziali all'edificio principale, purchè realizzato in aderenza all'edificio principale.

4. Il rilascio del Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività è subordinato alla presentazione di dettagliata relazione tecnica che documenti:

a) ove necessario, la conformità al piano di zonizzazione acustica comunale

b) la conformità alla legislazione vigente in materia di scarichi delle acque reflue, da documentare con idonea planimetria e impegnativa unilaterale per allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti;

c) il rispetto delle norme di prevenzione incendi, antinfortunistiche e di sicurezza nei luoghi di lavoro;

d) le modalità di approvvigionamento idrico e se necessario il processo produttivo da convenzionare con l'Amministrazione comunale;

e) l'approvvigionamento di forza elettrica motrice da convenzionare con l'ente gestore.

(30.5) Norme comuni a entrambi i P.R.U.G.

Prescrizioni generali

1. Sono consentite per ogni unità produttiva costruzioni per il personale di custodia o per il proprietario nella misura massima di mq 200,00.
2. Qualora l'intervento avvenga a confine con zone destinate alla residenza è prescritta lungo il confine con tali zone, una fascia di rispetto a verde della profondità minima di ml 5,00, da piantumare con essenze locali, così da creare una idonea barriera a verde tra dette zone.
3. Aree a parcheggio: è fatto obbligo di reperire 1 mq ogni 10 mq di Superficie Lorda di Pavimento. Di tale area, almeno la metà, deve essere destinata a parcheggio di uso pubblico, quindi sempre liberamente accessibile e ubicata all'esterno della recinzione di proprietà.
4. Sono ammesse tettoie, non computabili ai fini del rapporto di copertura, aventi le medesime caratteristiche dei portici di cui all'art. 21.3 delle presenti N.T.A. (aperte su tre lati), nella misura non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio produttivo.
5. La destinazione d'uso produttiva autorizzata non potrà essere modificata salvo diversa prescrizione da parte dello strumento urbanistico comunale, pertanto detta destinazione d'uso dovrà essere regolarmente trascritta nei pubblici Registri Immobiliari, unitamente al vincolo di inedificabilità dell'area utilizzata per la realizzazione del medesimo edificio.

(Art. 31) ZONA "E1" AGRICOLA
P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico / P.R.U.G. Sant'Abbondio

(31.1) Definizione della zona

La zona E1 è costituita dalle parti del territorio comunale destinate all'attività agricola e zootecnica in funzione non solo produttiva, ma anche di salvaguardia del territorio.

(31.2) Criteri operativi

(31.2.1) Interventi ammessi (art. 59 L.R. 12/2005 testo integrato).

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile (*Allegato "G"*), quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

(31.2.2) La costruzione di nuovi fabbricati residenziali di cui al comma 31.2.1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

(31.2.3) I relativi indici di densità fondiaria per l'abitazione dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,01 mc/mq per un massimo di 500, mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;
- b) 0,03 mc/mq su tutti gli altri terreni agricoli, escluso i terreni a cultura ortoflorovivaistica specializzata;
- c) 0,06 mc/mq sui terreni a cultura ortoflorovivaistica specializzata.

(31.2.4) Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e infrastrutture produttive sopra descritte, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

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

(31.2.6) Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

(Art. 32) Presupposti soggettivi e oggettivi.

(32.1) Nelle aree destinate all'agricoltura gli interventi relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante Permesso di Costruire.

(32.2) Il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale (e/o principale) a titolo gratuito;
- b) al titolare o legale rappresentante dell'azienda agricola per la realizzazione delle infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, previo versamento del contributo di costruzione.

(32.3) Qualifica di imprenditore agricolo professionale (e/o principale) ai sensi della L.R. n. 7 del 07/02/2000 allegato A – punto 4:

- a) è imprenditore agricolo professionale (e/o a titolo principale) colui che dedica all'attività agricola almeno il 50% del proprio tempo complessivo di lavoro, che ricava dalla medesima almeno il 50% del proprio reddito globale; ove l'imprenditore agricolo professionale (e/o a titolo principale) operi nei territori montani o svantaggiati (ai sensi della direttiva 75/268/Cee del Consiglio del 28/04/1974) il limite di reddito è ridotto al

25% relativamente al reddito di lavoro globale, fermo restando che il tempo di lavoro dedicato alle attività esterne all'azienda agricola non superi la metà del tempo totale di lavoro dell'imprenditore;

b) le società di fatto, le imprese familiari, le società semplici, le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice, quando almeno la metà dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (e/o a titolo principale). L'atto costitutivo delle società in nome collettivo e delle società in accomandita semplice, deve prevedere l'esercizio prevalente della attività agricola;

c) le società cooperative agricole di conduzione e di servizi, nonché quelle di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando per l'esercizio di tali attività ricorrano, normalmente ed in modo continuativo, ad approvvigionamenti dal mercato di prodotti agricoli e zootecnici in quantità non superiore alla metà di quanto complessivamente trasformato. Almeno la metà dei soci della cooperativa deve essere comunque in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (e/o a titolo principale).

d) le società di capitali aventi per oggetto l'attività agricola di conduzione, di trasformazione, condizionamento e commercializzazione della produzione agricola e zootecnica ed il cui capitale sociale sia detenuto per almeno il 50% da imprenditori agricoli professionali (e/o a titolo principale). Il reddito derivante dalla parte agricola deve essere almeno il 50% del reddito complessivo e l'approvvigionamento dal mercato di prodotti agricoli e zootecnici da trasformare non può eccedere il limite quantitativo della metà di quelli complessivamente trasformati.

(32.4) Il Permesso di Costruire è subordinato:

1. presentazione al Comune di un atto di impegno che prevede il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese dal titolare del Permesso di Costruire sui Registri Immobiliari; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica;

2. all'accertamento da parte del Comune della effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, da documentare come segue:

- titoli dimostrativi delle aree costituenti l'azienda agricola;
- elenco animali allevati;
- elenco attrezzature agricole;
- elenco edifici infrastrutturali produttivi (stalle, serre, ecc.) con indicazione della loro superficie e volume;
- elenco del personale operante nell'azienda agricola.

(32.5) Per gli imprenditori agricoli NON a titolo professionale (e/o a titolo principale), anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico, competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'azienda agricola.

(Art. 33) Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti.

(33.1) Per tali interventi, oltre alla realizzazione di edifici di pertinenza (art. 21.12 – 21.13 delle presenti N.T.A.) e costruzioni accessorie autonome (art. 21.14 delle presenti N.T.A.) va presentata la richiesta di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività.

(33.2) Detti interventi sono disciplinati dai seguenti parametri urbanistici:

H.M. ≤ 7,50 ml

N. piani ≤ 2

D.C. ≥ 5,00 ml (00 ml previa convenzione confinaria)

D.F. ≥ 10,00 ml

D.S. ≥ 5,00 ml dal ciglio strada

- (33.3)** Concimaie (riferimento art. 3.10.7 Regolamento di Igiene):
a) distanza dall'abitazione del conduttore \geq ml 50,00
b) distanza dalle zone a destinazione urbanistica diversa (es. residenziale) \geq ml 100,00.
- (33.4)** Stalle e ricoveri animali di nuova realizzazione (riferimento art. 3.10.6 Regolamento di Igiene): devono distare almeno ml 100,00 dalle zone urbanistiche a destinazione diversa.
- (33.5)** Recinti all'aperto nei quali sono custoditi animali: devono distare almeno ml 50,00 dalle zone urbanistiche a destinazione diversa.
- (33.6)** Pollaio – conigliario – apiari di nuova costruzione:
a) i pollai e le conigliaie devono distare almeno ml 100,00 dalle zone urbanistiche a destinazione diversa.
Sono ammessi a distanza non inferiore a ml 10,00 dalle abitazioni esistenti, un numero di capi (massimo 20 capi) limitato all'uso familiare;
b) gli apiari devono essere collocati ad almeno 15,00 ml dall'abitazione, a ml 10,00 dalle strade e a ml 5,00 dai confini, così come previsto dall'art. 8 della Legge 313/2004.
- (33.7)** All'interno delle zone urbanistiche previste dal P.R.U.G. le attività agricole esistenti, continuano ad esercitare la loro funzione, purchè nel rispetto dei requisiti igienico – sanitari e di smaltimento liquami, previsti dal vigente Regolamento di Igiene (*Allegato "H"*).
- (Art. 34) Interventi su edifici non più adibiti ad uso agricolo.**
- (34.1)** La destinazione d'uso diversa da quella agricola è dimostrata dal proprietario o avente titolo al momento della presentazione della richiesta di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, mediante autocertificazione e adeguata documentazione fotografica, nonché scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia dell'immobile al Catasto fabbricati.
- (34.2)** Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi a prescindere dai requisiti soggettivi dei richiedenti, ivi compresi gli ampliamenti come di seguito disciplinati, nonché il cambio di destinazione d'uso compatibili con le funzioni ammesse in zona E1 e di seguito elencate.
- (34.3)** Ampliamenti negli edifici esistenti alla data di prima adozione dei P.R.U.G. vigenti (P.R.U.G. S. Abbondio: 03/07/1992 - P.R.U.G. S. Maria Rezzonico: 03/08/1984).
Possono essere realizzati, in ampliamento dell'area di sedime dei fabbricati esistenti, ampliamenti nella misura massima di mq 15,00 di Superficie Lorda, destinata all'aggiunta del vano cucina o del vano servizi igienici.
Per gli ampliamenti su terreni in pendenza è consentito realizzare vani seminterrati (sottostanti l'area di sedime dell'ampliamento richiesto) con altezza utile inferiore a ml 2,40 e destinati ad accessori dell'abitazione principale (cantina, lavanderia, ripostiglio).
Per detti interventi non è applicabile l'art. 21.13 delle presenti norme.
- (34.4)** In tutti gli edifici esistenti è consentito il "sopralzo" dell'ultimo piano abitabile esistente, al solo fine del raggiungimento dell'altezza utile abitabile di:
- ml 2,70 fino a 600 metri sul livello del mare
- ml 2,55 da 601 a 1.000 metri sul livello del mare
- ml 2,40 oltre 1.000 metri sul livello del mare
- (34.5)** Nelle baite esistenti al di sopra della quota corrispondente a m 775 s.l.m., compreso il nucleo denominato Monti di Treccione, sono escluse opere di sopraelevazione (compreso il recupero del sottotetto) che comportano la realizzazione di un piano abitabile aggiuntivo rispetto alla situazione esistente.
E' altresì esclusa la formazione di balconi, in quanto strutture non compatibili con le caratteristiche tipologiche dei fabbricati rurali.

(34.6) Le opere di recinzione sono consentite per terreni a quota inferiore a m 800,00 s.l.m. e disciplinate dagli artt. 21.19.4 e 21.19.5 delle presenti N.T.A..

(34.7) Ricostruzione di fabbricati preesistenti crollati.

E' ammessa la ricostruzione di edifici preesistenti ora crollati, previa dimostrazione (con autocertificazione e grafico esplicativo e/o altra documentazione idonea) della consistenza planovolumetrico dell'edificio preesistente e nel rispetto dell'originaria area di sedime.

(Art. 35) Destinazioni d'uso ammesse:

- a) residenziale
- b) commerciale (di prodotti agricoli)
- c) costruzione di autorimesse interrate, nel rispetto dei parametri fissati dall'art. 21.12 delle presenti N.T.A., nonché del relativo accesso carraio disciplinato dall'art. 21.21 delle presenti N.T.A..

(Art. 36) Realizzazione strade agro – silvo – pastorali.

(36.1) Possono essere autorizzate sia all'imprenditore agricolo che ad altri soggetti, al fine del raggiungimento dei nuclei montani e/o fabbricati isolati, previa convenzione pubblico – privato che disciplina l'uso pubblico della strada medesima, fatte salve le prescritte autorizzazioni per l'aspetto paesaggistico e idrogeologico e trasformazione del bosco.

(36.2) Le succitate strade dovranno comunque rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

- a) evitare scavi di sbancamento che portino alla realizzazione di scarpate di altezza superiore a ml 4,00;
- b) il tracciato stradale dovrà essere di norma realizzato mediante operazioni di scavo e di riporto, limitando le opere murarie agli interventi indispensabili, fermo restando che dovranno essere realizzate in pietra a vista e che la loro altezza fuori terra non dovrà superare i ml 2,50;
- c) il fondo strada dovrà essere preferibilmente in materiale naturale drenante, limitando i manti artificiali ai tratti con pendenza maggiore del 10%;
- d) il progetto dovrà prevedere un'idonea regimazione delle acque meteoriche onde prevenire fenomeni di dissesto e/o frane;
- e) il transito veicolare su dette strade sarà disciplinato dalla convenzione pubblico – privato.

(Art. 37) ZONA “E2” BOSCHIVA → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico

(37.1) Definizione della zona

La zona E2 è quella cui appartengono le aree classificate a bosco nelle tavole del P.R.U.G. di Santa Maria Rezzonico ed è destinata esclusivamente all'esercizio dell'attività boschiva, in funzione non solo produttiva, ma anche di salvaguardia del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico.

(37.2) Criteri operativi

Attività edilizia ammessa: attività dell'imprenditore agricolo professionale (e/o principale) così come disciplinata dagli artt. 31 – 32 – 33 - 34 delle presenti N.T.A..

(Art.38) Parametri di utilizzazione

H.M. \leq 3,50 ml

N. piani \leq 1

D.C. \geq 5,00 ml (00 ml previa convenzione confinaria)

D.F. \geq 10,00 ml

D.S. \geq 5,00 ml dal ciglio strada

(Art.39) Destinazioni d'uso ammesse:

a) residenziale

b) commerciale (di prodotti agricoli)

c) costruzione di autorimesse interrato, nel rispetto dei parametri fissati dall'art. 20.12 delle presenti N.T.A., nonché del relativo accesso carraio disciplinato dall'art. 20.20 delle presenti N.T.A.;

d) attività inerenti alla manutenzione e trasformazione del bosco.

(Art. 40) Realizzazione strade agro – silvo – pastorali.

(40.1) Possono essere autorizzate sia all'imprenditore agricolo che ad altri soggetti, al fine del raggiungimento dei nuclei montani e/o fabbricati isolati, previa convenzione pubblico – privato che disciplina l'uso pubblico della strada medesima, fatte salve le prescritte autorizzazioni per l'aspetto paesaggistico e idrogeologico e trasformazione del bosco.

(40.2) Le succitate strade dovranno comunque rispettare le seguenti caratteristiche costruttive:

a) evitare scavi di sbancamento che portino alla realizzazione di scarpate di notevole altezza (a livello indicativo si suggerisce l'altezza di ml 4,00 come limite massimo);

b) il tracciato stradale dovrà essere di norma realizzato mediante operazioni di scavo e di riporto, limitando le opere murarie agli interventi indispensabili, fermo restando che dovranno essere realizzate in pietra a vista e che la loro altezza fuori terra non dovrà superare i ml 2,50;

c) il fondo strada dovrà essere preferibilmente in materiale naturale drenante, limitando i manti artificiali ai tratti con pendenza maggiore del 10%;

d) il progetto dovrà prevedere un'idonea regimazione delle acque meteoriche onde prevenire fenomeni di dissesto e/o frane;

e) il transito veicolare su dette strade sarà disciplinato dalla convenzione pubblico – privato.

(Art. 41) Definizione di bosco

(41.1) Sono considerati bosco (art. 3.a L.R. n. 27 del 28/10/2004):

a) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al 20%, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 mq e lato minore non inferiore a 25,00 ml;

b) i rimboschimenti e gli imboschimenti;

c) le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.

- (41.2)** Definizione di trasformazione del bosco (art. 4 c. 1 L.R. n. 27/2004)
Per trasformazione del bosco si intende ogni intervento artificiale che comporta l'eliminazione della vegetazione esistente e l'asportazione o la modifica del suolo forestale, finalizzato ad una utilizzazione diversa da quella forestale.
- (41.3)** Interventi di trasformazione del bosco
Gli interventi edilizi che comportano il taglio di piante in area boscata, se soggetta a vincolo paesaggistico, sono di competenza della Provincia (art. 8.3 lett. e L.R. n. 27 del 28/10/2004).
I medesimi interventi, sia che siano previsti in zona soggetta a vincolo idrogeologico, che non, devono essere preventivamente autorizzati dalla Comunità Montana.
Gli interventi edilizi in zona E2 dovranno essere documentati con planimetria di rilievo indicante l'edificio esistente, le piante esistenti, l'ampliamento in progetto e l'eventuale taglio di piante.

(Art. 42) Zona “S” DI USO PUBBLICO → P.R.U.G. Sant’Abbondio
Zona “F” STANDARDS URBANISTICI A LIVELLO COMUNALE → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico

(42.1) Definizione della zona

Sono aree destinate a formare spazi di uso pubblico o destinate ad opere ed impianti di interesse collettivo.

(42.2) Intervento privato in area vincolata ad uso pubblico

In tutte le aree soggette a vincolo di uso pubblico è ammesso l'intervento privato nel rispetto della destinazione d'uso della zona, previa convenzione pubblico – privato e a condizione imprescindibile che sia garantito l'uso pubblico dell'area medesima.

(42.3) Realizzazione di opere private non rilevanti ai fini urbanistici quali: recinzioni, sistemazioni esterne di dette aree, realizzazione di pertinenze e costruzioni accessorie.

Dette tipologie di interventi possono essere autorizzate a giudizio insindacabile dell'autorità che ha imposto il vincolo di uso pubblico, previa convenzione pubblico – privato debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, nella quale sia esplicitamente previsto che nessun indennizzo economico sarà riconosciuto al privato per l'esecuzione dell'opera autorizzata in caso di acquisizione bonaria (e/o esproprio) dell'area di proprietà privata per finalità di uso pubblico.

(Art. 43) Criteri operativi

Gli interventi ammessi dal P.R.U.G. (se attuati da soggetto privato) sono soggetti a Permesso di Costruire e/o Denuncia di Inizio Attività.

(Art. 44) Parametri urbanistici → P.R.U.G. Sant’Abbondio

La costruzione di edifici ed impianti pubblici o riservata ad utilizzazione ad uso pubblico ossia ad edifici ed attrezzature appartenenti ad enti pubblici destinati a finalità di carattere pubblico, è ammessa con H.M. = ml 10,50.

Le destinazioni specifiche delle aree ad uso pubblico di cui alle lettere a, b, c, d, del 2° comma dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 in sede di attuazione possono essere diversamente ubicate all'interno del medesimo ambito d'uso pubblico.

(Art. 45) Parametri urbanistici → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico

(45.1) Articolazione della zona:

La zona F è articolata in relazione alle funzioni come da specifica simbologia:

per l'istruzione inferiore	F1
per attrezzature di interesse comune	F2
per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	F3
per parcheggi di uso pubblico	F4
per spazi funzionali agli insediamenti produttivi	FD

(45.2) ZONA F1 - per l'istruzione inferiore

(45.2.1) Parametri urbanistici

- R.C. \leq 50%
- H.M. \leq 10,00 ml
- D.C. \geq 5,00 ml
- D.F. \geq 10,00 ml
- D.S. \geq 5,00 ml dal ciglio strada

(45.2.2) Funzioni ammesse

Sono ammessi gli edifici e le attrezzature relative all'istruzione (scuola materna, elementare, media), quali risultano dalle disposizioni vigenti.

(45.3) ZONA F2 - per attrezzature di interesse comune

(45.3.1) Parametri urbanistici

- R.C. \leq 50%
- H.M. \leq 10,00 ml
- D.C. \geq 5,00 ml
- D.F. \geq 10,00 ml
- D.S. \geq 5,00 ml dal ciglio strada

(45.3.2) Funzioni ammesse

Sono ammessi gli edifici e le attrezzature relative ai servizi culturali, sociali, assistenziali, sanitari e amministrativi, quali risultano dalle disposizioni vigenti.

(45.4) ZONA F3 - per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport

(45.4.1) Parametri urbanistici (per gli edifici e le attrezzature sportive)

- R.C. $<$ 50%
- H.M. $<$ 10,00 ml
- D.C. $>$ 5,00 ml
- D.F. $>$ 10,00 ml
- D.S. $>$ 5,00 ml dal ciglio strada

(45.4.2) Funzioni ammesse

Sono ammessi parchi, giardini pubblici, campi da gioco per bambini e ragazzi, campi sportivi per adulti, nonché edifici e attrezzature sportive di vario tipo, quali risultano dalle disposizioni vigenti.

(45.5) ZONA F4 - per parcheggi di uso pubblico

(45.5.1) Funzioni ammesse

1. Sono ammessi i parcheggi di uso pubblico in superficie o in edifici pluripiano, in coerenza con le disposizioni vigenti, ed i parametri della zona F - attrezzature comuni di cui al punto 45.3.
2. Per i parcheggi in superficie è richiesta la sistemazione del terreno con pavimentazione adatta al transito di veicoli e alle relative loro manovre.
3. La tavola dell'azzonamento del P.R.U.G. riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree nelle quali vanno creati i parcheggi pubblici. Il loro dimensionamento dovrà essere verificato in fase di redazione di piani e progetti esecutivi in base ai disposti del D.M. 02/04/1968 e L.R. n. 51 del 15/04/1975.
4. Oltre alle zone esplicitamente destinate a parcheggio nelle tavole grafiche del P.R.U.G., che tuttavia possono subire motivati spostamenti in fase di pianificazione esecutiva, in tutte le zone edificabili dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggio, secondo quanto stabilito dall'art. 21.38.

(45.6) ZONA FD - standards funzionali agli insediamenti produttivi

(45.6.1) Parametri urbanistici

Dotazione minima $\geq 10\%$ superficie destinata agli insediamenti

(45.6.2) Funzioni ammesse

- Centri, servizi sociali, mense e attrezzature varie → Parametri urbanistici come per la zona al punto 45.3.1.
- Verde, attrezzature sportive → Parametri urbanistici come per la zona al punto 45.4.1.
- Parcheggi → Parametri urbanistici come per la zona al punto 45.5.

(Art. 46) Zona "R" DI RISPETTO → P.R.U.G. Sant'Abbondio
Zona "G" DI PROTEZIONE E RISPETTO → P.R.U.G. Santa Maria Rezzonico

(46.1) Criteri comuni / Definizione della zona.

(46.1.1) Sono aree non edificabili destinate al potenziamento delle infrastrutture pubbliche ed in particolare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In dette aree a titolo precario può essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e la posa di chioschi prefabbricati per attività commerciali strettamente connesse all'attività compatibile con la destinazione ad uso pubblico della zona in cui sono ubicati.

(46.1.2) Per gli edifici esistenti in dette zone sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, con esclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione con modifica dell'area di sedime.

(46.1.3) Per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto a vincolo cimiteriale, alla data di approvazione del P.R.U.G., sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione con modifica dell'area di sedime) e ampliamenti nella misura massima del 10% del volume esistente, nonché il cambio di destinazione d'uso (art. 28 ultimo comma L. 166 del 01/08/2002).

L' "esistenza" dei fabbricati dovrà essere documentata dal certificato di iscrizione al catasto fabbricati e relativa planimetria.

L'intervento edilizio in zona soggetta a vincolo cimiteriale è sempre subordinata al parere dell'A.S.L..

(46.1.4) Individuazione delle zone vincolate.

a) zona di rispetto cimiteriale

b) zona di asservimento idraulico (ml 10,00 dall'argine del torrente)

c) zona di rispetto sorgenti e pozzi dell'acquedotto:

- sono soggette a inedificabilità assoluta le aree ricomprese nel raggio di ml 10,00 (D.LGS. 258/2000);

- sono soggette a edificazione controllata gli interventi ricompresi nella fascia tra ml 10,00 e 200,00 ml dal punto di captazione, nel senso che per gli interventi edilizi compatibili con la destinazione di zona prevista dal P.R.U.G. entro tale fascia dovrà essere assicurato lo smaltimento delle acque reflue mediante allacciamento alla pubblica fognatura, con divieto assoluto di smaltimento delle medesime nel sottosuolo, con la sola eccezione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

COMUNE DI SAN SIRO

(istituito dall'1.1.2003 mediante fusione dei Comuni di Sant'Abbondio e Santa Maria Rezzonico)

Sede legale: Via Don Giacomo Galli n. 4 – C.A.P. 22010 – Provincia di Como

Part.I.V.A./Cod. fisc. 02708300138 - Telefono (0344) 50015/50025 – Telefax (0344) 50668/50796

e-mail: edilizia_privata@comune.sansiro.co.it

TITOLO VI: NORME PARTICOLARI

(Art. 47) DOTAZIONE DI STANDARDS

(47.1) Fatta salva la dotazione di standards quale risulta dalla contemporanea applicazione delle previsioni del piano di azionamento e delle specifiche norme fissate per le singole zone del P.R.U.G., si individua qui di seguito la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico che dovrà essere assicurata per ogni intervento di Piano Attuativo riferito ai vari tipi di insediamenti.

(47.2) Insedimenti residenziali.

Dotazione minima complessiva di 26,5 mq/ab. (riferimento art. 22 c. 5 lett. a L.R. n. 51/1975)

(47.3) Insedimenti produttivi.

Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche stabilita nella misura del 10% della Superficie Lorda di Pavimento dell'attività produttiva.

(47.4) Insedimenti commerciali / direzionali.

Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari nella misura del 100% della Superficie Lorda di Pavimento (riferimento art. 22 c. 6 lett. b L.R. n. 51/1975)

(Art. 48) NORME PER INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI

Sono disciplinate dalla Legge Regionale n. 14 del 23/07/1999 ed in particolare dall'art. 4 "Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale dei comuni" e dall'art. 13 "Disposizioni particolari riguardanti i comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti".

(Art. 49) NORME SPECIALI PER EDIFICI E STRUTTURE DI USO PUBBLICO

(49.1) Cabine elettriche, cabine per impianti di telecomunicazioni, torri per la telefonia mobile.

In relazione all'impossibilità di predeterminare a livello di pianificazione generale la localizzazione di cabine elettriche, cabine per impianti di telecomunicazioni, torri per la telefonia mobile, ecc. si ammette la loro installazione su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione d'uso consentita dalla zona in cui sono collocati e in deroga all'altezza massima ammessa, purchè la loro compatibilità sia preventivamente accertata da:

- a) parere vincolante della Commissione per il Paesaggio per l'aspetto paesaggistico;
- b) parere vincolante dell'autorità preposta alla tutela del vincolo idrogeologico in caso tali opere comportino l'esecuzione di scavi in zona soggetta a vincolo idrogeologico;
- c) parere vincolante dell'A.R.P.A. nel caso di emissioni elettromagnetiche da parte dei succitati impianti;
- d) Deliberazione G.C. (e/o Deliberazione C.C.) in merito alla loro localizzazione nell'ambito del territorio comunale.

(49.2) Criteri operativi

Detti manufatti dovranno essere localizzati in aree accessibili con strada carrabile (pubblico o privata); dovranno essere dotati di adeguate aree a parcheggio e dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistici:

D.C. ≥ 5,00 ml

D.F. ≥ 10,00 ml (misurata a raggio)

D.S. \geq 3,00 ml

Il volume di detti manufatti non è computato ai fini volumetrici.

La localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa è disciplinata dall'art. 98 bis della L.R. 12/2005 testo integrato.

(49.3) Elettrodotti e linee fisse di telefonia

Possono essere ubicati su tutto il territorio comunale, previa acquisizione dell'Autorizzazione Paesaggistica e del Decreto di Svincolo Idrogeologico nel caso di interventi in aree soggette a tale vincolo.

Le aree sottoposte a vincolo di elettrodotto devono essere esplicitamente previste nelle tavole di azionamento del P.R.U.G..

(Art. 50) DEROGHE AL P.R.U.G..

Le deroghe al P.R.U.G. e alle N.T.A. sono disciplinate dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001.