



- DOCUMENTO DI PIANO
- PIANO DELLE REGOLE
- PIANO DEI SERVIZI
- V.A.S.

**P.G.T.**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

P.G.T. approvato con delibera C.C. n° 23 del 09.07.2013 - BURL. n° 4 del 22.01.2014  
Recepimento della variante geologica - Correzione errori materiali - precisazione norme  
approvato con delibera C.C. n° 14 del 28.03.2017 - BURL. n°23 del 07.06.2017

## PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI ' NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PARTE PRIMA

### VARIANTE GENERALE

adozione delibera C. C. n° 40 del 24.10.2017  
approvazione delibera C. C. n° del .2018

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

Sig. Claudio Raveglia

resp. area tecnica

Arch. Alessia Palo

collaboratrice  
Silvia Aragona

\* elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni  
alle osservazioni e recepimento pareri

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori



## I N D I C E

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>Pagina</b>
ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE .....	1
ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE .....	2
2.1- SUPERFICIE TERRITORIALE .....	2
2.2- SUPERFICIE FONDARIA .....	2
2.3- SUPERFICIE COPERTA .....	2
2.4- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO .....	3
2.5- RAPPORTO DI COPERTURA .....	6
2.6- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	6
2.7- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	6
2.8- DENSITÀ EDILIZIA .....	6
2.9- INDICE DI SFRUTTAMENTO .....	6
2.10 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI .....	7
2.11 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI .....	7
2.12 - DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE .....	7
2.13 - ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI .....	7
2.14 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO .....	7
2.15 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO .....	8
2.16 - DISTANZA DALLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI ED IN AMBITI RESIDENZIALI .....	8
2.17 - VERDE DRENANTE .....	8
ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ EDILIZIA .....	8
ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA .....	9
ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI .....	10
ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI .....	11
6.1- DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE .....	11
6.2- DAI CONFINI .....	12
6.3- TRA GLI EDIFICI .....	13
6.4- DALL'ALVEO DEI TORRENTI DAI VALLETTI DAL LAGO .....	13
ART. 7 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA .....	13
ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE .....	14
ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO .....	14
ART. 10 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	16
ART. 11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	16

## **TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	17
ART. 13.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.) .....	17
ART. 13.2- PIANI ATTUATIVI (P.A.) .....	18
ART. 13.3- PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.) .....	18
ART. 13.4—PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ( P.d.C) .....	19
ART. 13.5—NORME SPECIALI INDIVIDUATE PUNTRUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA .....	19
ART. 13.6- ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.) EDILIZIA CONVENZIONATA .....	19
ART. 13.7—COMPARTI EDIFICATI CON P.A. IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI P.L. E P.R. ....	19

## **TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

ART. 14 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.....	20
ART. 15 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE .....	22
ART. 16 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI .....	23
ART. 17 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO .....	23
ART. 18 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	24
ART. 18.1 – CS – CENTRO STORICO .....	24
ART. 18.1 a – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE .....	28
ART. 18.1 b – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE .....	34
ART. 18.2 – .EDIFICI E NUCLEI DI ARCHITETTURA RURALE MONTANA .....	42
ART. 18.3 BV – .VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO .....	47
ART. 18.4 EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE .....	48
ART. 18.5 TRACCIATI STORICI E DI VALORE PAESAGGISTICO.....	49

ART. 18.6 ZONA DI TUTELA E RICHIO ARCHEOLOGICO .....	51
ART. 19 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI .....	52
ART. 19.1 VS – VILLE STORICHE CON PARCO VC VILLE CONTEMPORANEE CON GIARDINO DI VALORE AMBIENTALE	53
ART. 19.2 VA – EDIFICI CON GIARDINO IN CONTESTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI SENSIBILI	55
ART. 19.3 VV – EDIFICI CON AREE VERDI PERTINENZIALI	57
ART. 20.1 R1 - RESIDENZIALE INTENSIVO .....	59
ART. 20.2 R2 - RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO.....	60
ART. 21 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI .....	61
ART. 21.1 - A - ARTIGIANALE - .....	62
ART. 21.2 - C - COMMERCIALE - .....	63
ART. 21.2 a - NORME PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI .....	64
ART. 21.3- - TURISICO/RICETTIVA .....	66
ART. 22.1 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA .....	68
ART. 22.2 - ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE E DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI .....	70
ART. 22.3 - EDIFICI ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO .....	71
ART. 22.4 - ALPEGGI E MONTI . .....	72
ART. 23 - IL SISTEMA DEI TERRAZZAMENTI .....	73
ART. 24 - AMBITI BOSCATI .....	75
ART. 25 - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE ( REP) RETE ECOLOGICA COMUNALE ( REC) .....	77
ART. 26 - ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE .....	79
ART. 27 - PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE .....	82
ART. 28 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI	83

ART. 29 - IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO	.....	84
ART. 30 - AMBITI SPECIALI	.....	84
ART. 30.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	.....	84
ART. 30.2 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUA POTABILE	.....	85
ART. 30.3 - ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI		86
ART. 30.4 - DEMANIO LACUALE		86
ART. 31 - VIABILITA'		87
ART. 31.1 - AREE PER LA VIABILITA'		87
ART. 31.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE		87
ART. 31.3 - ALBERATURE STRADALI		89
ART. 31.4 - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI		89
ART. 31.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO		89
ART. 32 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO		91
ART. 33 - NORME SPECIALI PER GLI ELETTRODOTTI – METANODOTTI		93
ART. 33.1 - ELETTRODOTTI		94
ART. 33.2 - METANODOTTO		94
ART. 34 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE		95
ART. 34.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO		95
ART. 34.2 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE		95
ART. 34.3 - PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE		96
ART. 34.4 - RETICOLO IDRICO MINORE		96
ART. 35 - DEROGHE		97
ART. 36 - NORME FINALI		97
ART. 37 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE		

**ABC: testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni  
ed al recepimento dei pareri**

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE**

La L.R. 12/2005 così come modificata dalla L.R. 4/2008 prevede, per i comuni sotto la soglia dei 2000 abitanti, la redazione di un documento unico composto dal Documento di Piano, Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato sono tutti all'interno del tessuto urbano consolidato; la loro attuazione è regolamentata dalle presenti norme oltre che dalla schede normative di seguito riportate. Nel Piano delle Regole sono altresì compresi i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, rappresentati nell'elaborato grafico progettuale contenute negli elaborati di seguito indicati, regolamentate dalle norme tecniche di attuazione.

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano dei servizi
- Tavola di progetto del Piano delle Regole

La Variante di P.G.T., ai sensi della L.R. 16/2017 ripropone gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano depositati agli atti del Comune antecedentemente al termine del 02.06.2017, indicato dalla L.R. 31/2014 apportando ai medesimi alcune varianti funzionali all'attuazione degli interventi ed ad una migliore compatibilità rispetto all'ambiente particolarmente sensibile.

Il documento di piano riconferma, con un diverso progetto urbanistico alcuni ambiti di trasformazione, con una riduzione dei volumi conferiti alle aree e del consumo di nuovo suolo, nell'ambito del bilancio ecologico.

La variante urbanistica, in relazione a rilievi puntuali dello stato dei luoghi in relazione alla funzionalità della rete ecologica comunale e provinciale, restituisce la definizione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) in conformità ai contenuti propri della L.R. 12/2005 e s.m.i. , la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la rete ecologica comunale (REC).

In apposito elaborato grafico sono state effettuate le dovute verifiche di conformità con il consumo di suolo conferito, nell'ambito del P.T.C.P. della Provincia di Como, al comune di San Siro, nonché le verifiche, ai sensi della L.R. 16/2017, rispetto al bilancio ecologico, il quale comporta una restituzione di ambiti territoriale di valore ecologico alla rete.

## **ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione degli indici seguenti:

### **2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE**

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.G.T. all'interno dell' area in esame.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal Piano delle Regole o dalla Pianificazione Attuativa alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

### **2.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA**

Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.  
Essa è espressa in mq.

### **2.3 - SC = SUPERFICIE COPERTA**

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna.

Le costruzioni interrato, [ai sensi dell'art. 2.4](#), non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i corselli (con o senza sovrastante riporto di terra) di accesso alle autorimesse ubicate al piano interrato dei fabbricati ed esterni alla sagoma di questi ultimi.
- i tettucci di copertura del cancello d'ingresso pedonale sino ad un massimo di 6 mq.
- i manufatti da giardino e le strutture leggere come definiti in apposito allegato del Regolamento Edilizio
- [i balconi a sbalzo e dei normali aggetti quali gronde; per le attività commerciali e produttive sono escluse le sporgenze fino al raggiungimento massimo di 2,50 mt](#)
- le pensiline e tettoie fino a m. 1,50 di sporgenza, le terrazze, i portici e le logge, le tettoie, i volumi tecnici, le piccole costruzioni accessorie, i manufatti interrati, nei limiti per i quali, gli stessi sono esclusi dal calcolo della s.l.p.
- [le piscine e le aree pavimentate prossime alla pertinenza](#)

oltre i suddetti limiti fissati l'accessorio dovrà essere verificato nella sua consistenza complessiva.

Essa è espressa in mq.



## 2.4 - SIp = Superficie lorda di pavimento

E' la somma, espressa in mq, delle superfici dei singoli piani fuori terra, [seminterrati o interrati](#), comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonchè delle superfici di soppalchi di interpiano.

Non sono da computare:

- le superfici di [portici](#), logge e terrazzi, balconi annessi alla residenza

Definizioni:

Portico

Si definisce portico una porzione del piano terreno di un edificio 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.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. i portici la cui superficie lorda non supera il 20% della s.l.p. del piano a cui sono asserviti. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Loggia

Si definisce loggia un organismo architettonico aperto su uno o più lati, anche parzialmente coperto, situato ai piani rialzati di un edificio. Nel caso di un solo lato aperto, esso dovrà corrispondere con il lato maggiore del perimetro.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p., le logge la cui superficie lorda non supera il 20% della s.l.p. del piano a cui sono asserviti. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Terrazza

Si definisce terrazza una copertura piana di un organismo edilizio o parte di esso protetta da parapetto ed accessibile.

Balcone

Si definisce balcone un ripiano aggettante dal muro perimetrale dell'edificio, protetto da parapetto, che può essere anche dotato di copertura.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. i balconi con sporgenza massima di 1.50 m. rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Tettoia

Si definisce tettoia la copertura di uno spazio aperto, fatta a forma di un tetto sostenuto da strutture verticali (pilastri) oppure copertura in aggetto dal muro perimetrale di un edificio.

[Per le destinazioni residenziali ed ad esse assimilate](#) sono esclusi dal calcolo della s.l.p. le tettoie che hanno una sporgenza massima di 1.50 m., rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati [e con sporgenze pari a 2,50 m. per le attività commerciali e produttive.](#)

Le tettoie a forma di tetto sostenute da strutture verticali (pilastri) debbono essere computate ai fini del calcolo della s.l.p.

- le pensiline ed i passaggi coperti, purchè aperti sui lati;
- le superfici dei piani interrati o [seminterrati](#) dei fabbricati ad uso residenziale (cantina, ripostiglio, lavanderia), [adibiti a spazi accessori al servizio del fabbricato principale](#), purchè di altezza interna inferiore a metri 2,40 [e adibiti ad autorimessa purchè di altezza interna inferiore a 2,60 m.](#)

E' considerato interrato anche il manufatto che emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) nella misura massima del 20% del volume vuoto per pieno.

Il manufatto che emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) nella misura massima del 20% del volume vuoto per pieno può essere realizzato a confine di proprietà, previa convenzione confinaria e nel rispetto delle distanze tra edifici, mentre il manufatto che non emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) può essere realizzato a confine di proprietà, senza convenzione confinaria.

E' considerato seminterrato il manufatto il cui volume lordo risulti sovrastante il piano vergine di campagna (o il piano di progetto se questo è piu' basso) in misura non superiore al 30%.

- i portici asserviti ad uso pubblico;
- gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiore a m. 1,50
- gli sporti di gronda fino al limite di m. 1,50 per le destinazioni residenziali ed a queste assimilate; e sino al limite dim. 2,50 per tettoie al servizio di edifici con destinazione industriale e commerciale.
- le superfici destinate a volumi tecnici dei fabbricati come da elenco di seguito riportato:
  - centrale termica (nella misura idonea all'edificio di cui è pertinenza, da documentarsi con grafico e relazione allegate alla pratica)
  - vani per alloggio contatori (acqua, luce, gas, ecc.)
  - vano ascensore, vani corsa di montacarichi e degli impianti di sollevamento, realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, anche se esterni alla sagoma dell'edificio
  - 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 di esalazione e di ventilazione
  - locali per alloggio impianti pertinenti alla funzionalità della piscina
  - locali per alloggio strumentazioni pertinenti alla funzionalità di impianti tecnologici
  - ascensori, locali motore, locali autoclave, cabine elettriche, cabine idriche, centrali tecniche e di condizionamento e spazi tecnologici anche emergenti dall'ultimo solaio abitabile o agibile
- i manufatti interrati, compresi i relativi spazi di manovra, con altezza utile non superiore a 3,50 ml, adibiti a magazzino ed artigianato di servizio.
- i sottotetti non abitabili, anche se accessibili da scala interna, con altezza massima al colmo non superiore a 2,20 ml ed alla radice non superiore a 1,20 ml.

I suddetti parametri, relativi alle altezze, debbono essere misurate dal piano finito del pavimento all'intradosso del travetto di copertura (anche in presenza di trave di colmo o di contro-soffitto). E' ammessa la realizzazione di finestre in facciata o lucernari in falda in misura non superiore a 1/25 della superficie utile del sottotetto. Non è consentita la realizzazione di tavolati divisorii, abbaini, balconi, terrazze o logge. **Se i sottotetti di cui sopra non rispettano tutti i parametri specificati dovranno essere compresi nel calcolo della s.l.p.**

I sottotetti non abitabili di edifici esistenti o per i quali sia intervenuta la fine lavori entro i tre anni antecedenti l'adozione della variante del P.G.T. possono essere suddivisi in locali.

- le piccole costruzioni accessorie (ripostigli, legnaia, deposito attrezzi), **con esclusione delle attività di allevamento di animali domestici anche ad uso familiare**, aventi una superficie massima di 9,00 mq ed h. massima di 2,50 , quest'ultima calcolata all'estradosso della copertura se piana o al colmo se a falde. I suddetti accessori possono essere ubicati all'interno del lotto nel rispetto della distanza dai confini di mt.1,50 **senza convenzione confinaria con distanza dagli spazi pubblici di ml.3,00e rispetto della distanza tra fabbricati prevista nella zona urbanistica di appartenenza. Le suddette costruzioni possono essere realizzate sull'intero territorio comunale e debbono essere realizzati con materiali consoni alla zona in cui sono inseriti; vi è l'esclusione dell'utilizzo di materiali di recupero quali lamiera e/o materiale metallico.**

- i manufatti da giardino e le strutture leggere come definiti in apposito allegato del Regolamento Edilizio
- le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 mq ogni 10 mc se realizzate fuori terra. **Le autorimesse interrato e/o seminterrato senza limiti di superficie.**  
Le autorimesse dovranno avere una **superficie netta** minima di 5,00 m x 2,50 e potranno avere un'altezza utile non superiore a **2,60**.  
Le suddette autorimesse possono essere realizzate in aderenza o staccate dall'edificio principale, debbono rispettare le norme di distanza dai confini previste per i fabbricati dal codice civile e, se realizzate a confine dovranno essere correlate di convenzione con il confinante.  
Le autorimesse e/o spazi per la sosta dovranno essere arretrate dagli spazi pubblici di almeno tre metri, salvo maggiori arretramenti previsti per fasce di rispetto e nel rispetto di quanto consentito dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento.  
E' ammessa la realizzazione, in ambito di tessuto urbano consolidato, di spazi per la sosta a raso lungo la strada carrabile, con accesso dalla strada medesima, nel rispetto di quanto consentito dal Codice della Strada e del Relativo Regolamento
- gli spessori dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazione qualora con l'intervento di riqualificazione energetica si raggiungano almeno i limiti di trasmittanza del singolo elemento opaco verticale previsti nella D.G.R n° 6480 del 30.07.2015 paragrafo 3.1. Il rispetto dei predetti parametri è elemento sufficiente per lo scomputo dei volumi; non è necessario il raggiungimento di quanto prescritto dalla legge vigente in materia, poiché il disposto normativo, costituisce un incentivo di P.G.T, per agevolare l'efficientamento energetico degli edifici.
- le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.
- i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge in strutture con destinazione ricettivo- alberghiere.
- **le piscine private sono ammesse esclusivamente negli ambiti di tessuto urbano consolidato ed ambiti di trasformazione.**

Sono da computare:

- le superfici dei soppalchi e degli eventuali piani interrati o seminterrati destinati a laboratorio, uffici e magazzini e sottonegozi agibili ai sensi delle vigenti normative.
- Tettoie e depositi aperti, di servizio funzionale delle attività produttive e commerciali
- Le aperture mobili (tipo "copri scopri") limitatamente alla superficie occupata dalla struttura nella sua posizione di chiusura
- Negli edifici con destinazione residenziale i soppalchi agibili con altezza minima pari a 2,10; altre tipologie di soppalchi che non hanno i requisiti di abitabilità, seppur utilizzati quali accessori alla residenza di cui un esempio possono essere le cabine armadio, non rientrano tra le verifiche della s.l.p..
- Negli edifici con destinazione artigianale e commerciale le superfici soppalcate con permanenza di persone sono da computarsi ai fini del calcolo della s.l.p., mentre le superfici soppalcate con uso deposito, senza accesso fisico delle persone non rientrano nel calcolo della s.l.p.

## **2.5 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA**

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta, riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

## **2.6 - U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, come specificato nel successivo apposito articolo.

## **2.7 - U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nell'apposito specifico articolo.

## **2.8 - D = DENSITÀ EDILIZIA**

La densità edilizia massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e la conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo – standard. Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo apposito articolo.

### **Dt = Densità edilizia territoriale**

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata. Essa si utilizza nei piani attuativi.

### **Df = Densità edilizia fondiaria**

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata.

Essa si utilizza per le concessioni non precedute da piano attuativo.

## **2.9 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO**

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per le concessioni non precedute da piano attuativo, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo.

## **2.10 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI**

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza dai confini, ai confini di proprietà (con esclusione delle zone destinate a fascia di rispetto).

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5.00 m. e può essere derogata da un atto di convenzione.

La suddetta deroga deve comunque garantire il rispetto della distanza di 10 metri per le pareti finestrate nella parte fronteggiante ed eventuali minori distanze consolidate nel corso degli anni.

Nel caso di costruzione di entrambe le proprietà in aderenza al confine, ciò dovrà avvenire così da realizzare un unico edificio, qualora l'edificazione avvenga in contemporanea, in alternativa la facciata a confine dovrà essere finita come le facciate principali. L'accordo tra i confinanti dovrà essere regolamentato da apposita convenzione.

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle [piccole](#) costruzioni accessorie [ed alle](#) autorimesse, nei limiti di quanto previsto al precedente art. 2.4.

I manufatti da giardino e le strutture leggere, definite dal Regolamento Edilizio, dovranno mantenere le distanze dal confine previste dal codice civile pari ad 1,50 m, fatto salvo convenzione con il confinante. [I manufatti interrati non debbono verificare le distanze dai confini fatto salvo quanto previsto dall'art. 6.2.](#)

## **2.11 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI**

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

## **2.12 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE**

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale previsto dal P.G.T.; essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

## **2.13 - H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI**

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 5.

## **2.14 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO**

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dal piano dei servizi ed integrato dalle presenti norme.

### **2.15 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO**

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal Piano dei Servizi

### **2.16 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI**

Nella realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ambito del tessuto consolidato e di espansione deve essere garantita un'adeguata distanza tra le nuove costruzioni e le strutture agricole esistenti, in funzione dei disposti normativi vigenti in materia.

In particolare la realizzazione di nuova edificazione agricola produttiva, ossia destinata allo svolgimento dell'attività agricola deve rispettare le seguenti distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

L'abitazione dell'imprenditore agricolo e/o del conduttore dell'azienda deve distare dai contesti residenziali esistenti e dagli edifici agricoli produttivi metri 10,00.

Non è ammessa la trasformazione di edificazione agricola esistente e/o l'edificazione di edifici con funzione zootecnica per bovini ed equini a distanza inferiore di metri 100,00 rispetto al limite della zona residenziale consolidata limitrofa.

La nuova edificazione residenziale deve mantenere una distanza dagli edifici agricoli esistenti prevista dal Regolamento d'Igiene.

### **2.17 - VD - VERDE DRENANTE**

Sono gli spazi da destinare a superficie verde nell'ambito del comparto secondo le percentuali espresse nelle singole zone urbanistiche al fine del rispetto delle superfici drenanti.

In presenza di costruzioni interrato la permeabilità è soddisfatta se l'estradosso è ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di m. 0,50, non pavimentato e a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio in grado di disperdere nel sottosuolo le acque provenienti dall'estradosso.

I manufatti da giardino e le strutture leggere come definiti in apposito allegato del Regolamento Edilizio non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.

[Le piscine e la pavimentazione circostante non devono verificare la superficie drenante.](#)

## **ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA**

La determinazione del volume degli edifici esistenti deve essere calcolata nel rispetto dei disposti normativi contenuti nel seguente articolo.

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale di metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva dei piani purchè inferiore a metri 3,50. Per altezze superiori a 3,50 il computo sarà effettuato considerando l'altezza effettiva.

In relazione all'ultimo piano abitabile, l'altezza si calcola con riferimento all'intradosso del solaio di copertura se orizzontale e con riferimento all'altezza media, se il solaio è inclinato.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., indipendentemente dallo spessore reale utilizzato per l'isolamento.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza, **ai fini del calcolo del volume**, è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, fatto salvo che l'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre 3,00 ml.

Deve essere ricompresa nel computo del volume anche la parte interrata o seminterrata destinata a residenza, attività produttiva, direzionale o commerciale.

#### **ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA**

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici che modifichi il regime delle aree.

Nei progetti, in cui si presenta la casistica di cessioni di volumetrie, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo deve essere presentato al comune apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie nell'ambito delle stesse categorie omogenee o tra terreni confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa categoria omogenea o tra terreni confinanti, l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli appartenenti ai territori di altri Comuni.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi. In particolare possono essere oggetto di trasferimento volumetrico le eccedenze rispetto alle verifiche del volume del costruito esistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale di P.G.T., è considerata la situazione catastale esistente. L'applicazione degli indici urbanistici conferiti ad ogni ambito trova riferimento nei mappali catastali esistenti a dar conto dalla sopraindicata data. Sono fatti comunque salvi gli atti di asservimento e le impegnative volumetriche sottoscritte in data antecedente l'adozione della nuova strumentazione urbanistica.

## **ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI**

L'altezza delle costruzioni è misurata dalla quota del marciapiede, ove esistente, o dalla quota della strada, da cui il lotto ha l'accesso principale, in presenza di più ingressi al lotto.

In casi particolari ossia in lotti con presenza di più accessi e/o strade con significative pendenze la quota di riferimento viene stabilita in loco in contraddittorio con il responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale.

L'altezza degli edifici residenziali è misurata:

- Sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile se con copertura piana o nel punto medio se a copertura inclinata. In presenza di veletta e/o parapetto, al filo inferiore di gronda.
- Nel caso di edifici con presenza di sottotetti agibili e non abitabili l'altezza dell'immobile viene calcolata come previsto dal punto precedente
- Nel caso di terreni in pendenza per eventuali fronti di forma irregolare l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area dei fronti per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale, avendo come riferimento la quota del terreno vergine di campagna.
- L'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre i 3,00 ml.

L'altezza degli edifici industriali e commerciali è misurata:

- Sino al piano di imposta delle travi di copertura
- Sono esclusi dal calcolo dell'altezza la veletta e/o parapetto sino ad un massimo di metri 2,00 ed i volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e similari) i quali dovranno essere contenuti nel limite di altezza massima pari a metri 2,50.

In tutti gli ambiti urbanistici previsti dal P.G.T., ai sensi e nei limiti della normativa vigente, in caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio le maggiori altezze derivanti dall'utilizzo dei pacchetti isolanti delle solette e della copertura non sono da calcolarsi ai fini delle verifiche dell'altezza urbanistica di zona. Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., indipendentemente dallo spessore reale utilizzato per l'isolamento.



## **ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI**

### **6.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE**

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza. Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Sono esclusi dalla verifica di cui al presente articolo le strutture metalliche, al netto di eventuali allargamenti stradali previsti negli elaborati di piano del governo del territorio e nel piano triennale delle opere pubbliche, previo assenso alla deroga da parte dell'Amministrazione Comunale. Nel caso di esigenze di ordine pubblico il manufatto deve essere rimosso, senza alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale.

Le autorimesse e le piccole costruzioni accessorie, come definiti nel Regolamento Edilizio, possono avere una distanza minima di 3,00 m. dal confine stradale.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:

- a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
- b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
- c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate, in funzione della situazione dello stato dei luoghi, al fine di garantire, anche radialmente, la conservazione delle fasce di rispetto dovute per legge.

Per il centro storico o nuclei di antica formazione si applicano le specifiche norme di area, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità. Il calibro stradale è definito convenzionalmente come l'area di transito dei veicoli con esclusione dello spazio destinato a marciapiede pari a metri 1,50 per ogni lato.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

## **6.2 - DAI CONFINI**

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli 2.10 e 6.1.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

**a-** 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

Nel caso di edificazione a confine contestuale, non deve essere prodotta, agli atti del comune, alcuna convenzione.

**b-** 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona o convenzioni tra i confinanti al fine del rispetto della distanza minima complessiva tra i due edifici pari a metri 10 ,00 per le parti di pareti fronteggianti, in conformità al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostrini, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate, per la parte fronteggiante, pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni interrato o seminterrate, [come definite nelle presenti norme](#), non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, [fatta salva la distanza di 1,50 m. prevista dal codice civile](#).

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè nel rispetto delle norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici.

### **6.3 - TRA GLI EDIFICI**

E' la distanza fra costruzioni e si determina misurando in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, e canne fumarie e di esalazione, come specificato ai precedenti articoli 2.11 e 6.1.

Per le zone centro storico o nuclei di antica formazione valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate nelle parti fronteggianti.

La distanza tra "pareti finestrate" così come definita dal Codice Civile, è da intendersi tra pareti che in tutto o in parte si prospettano, compresi i pilastri di sostegno dei porticati.

La distanza tra costruzioni non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di 10,00 metri, in presenza di almeno una delle due pareti di finestrate.

Se entrambe le pareti degli edifici sono cieche la distanza minima da rispettare è di 3,00 ml. Le costruzioni interrato o seminterrate, come definite dalle presenti norme, non sono da computarsi ai fini della distanza tra edifici.

### **6.4 – DALL'ALVEO DEI TORRENTI DEI VALLETTI E DEL LAGO**

E' la distanza delle costruzioni dall'alveo dei torrenti, dai valletti e dal Lago è stabilito dallo studio del reticolo idrico minore (RIM) che costituisce parte integrante del P.G.T. e della presente variante urbanistica.

Per quanto attiene il Lago di Como si assume come punto di riferimento quello più vicino lambito dall'acqua alla quota 199,17. Eventuali deroghe rispetto alle normative vigenti per costruzioni nei pressi di aree di demanio lacuale possono essere ammesse, previo nulla osta dell'ente gestore del demanio lacuale.

## **ART. 7 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA**

In attuazione dei disposti di cui all'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della DGR n° X/6829 del 30.06.2017 "Approvazione del Regolamento recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'Invarianza Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i." si introducono i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati:

### **DEFINIZIONI**

INVARIANZA IDRAULICA: principio in base al quale le portate massime del deflusso meteorico scaricate nelle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

INVARIANZA IDROGEOLOGICA: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate, nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE:** sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo “alla sorgente” delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, di cui all’art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Allegato C- Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell’art. 7 del Regolamento

Comune di San Siro: criticità idraulica (C – bassa)

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole, indipendentemente dall’ubicazione territoriale sono sottoposti ai disposti regolamentari di cui al regolamento sopra indicato.

## **ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE**

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- a-** Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- b-** Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- c-** Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.
- d-** Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

## **ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO**

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

Le volumetrie esistenti che hanno riferimento in atti autorizzativi comunali, seppur eccedenti rispetto agli indici urbanistici previsti per i singoli ambiti ed indipendentemente dalla destinazione d'uso di origine, possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso e riconversione nelle destinazioni principali e compatibili ammesse in ogni singolo ambito urbanistico.

Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall’assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri o pericolose, attività produttive, attività commerciali di grande distribuzione, le discoteche e simili, allevamenti di animali.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti. L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Edilizio. Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

Tali mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard, entro i limiti di seguito riportati, quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali o produttive, o ad esse assimilabili, e le funzioni commerciali o direzionali, attraverso la realizzazione di opere edilizie; nel caso in cui il mutamento di destinazione avvenga senza opere edilizie, si ha variazione del fabbisogno di aree ed attrezzature di uso pubblico o generale, solo nel caso di trasformazione in attività terziarie, direzionali e commerciali, diverse dagli esercizi di vicinato.

Parametri per cui si applica la localizzazione di aree a standard

- a) aree e/o edifici che vengono adibiti ad attività terziarie e direzionali - commerciali la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 80 mq.
- b) aree e/o edifici che vengono adibiti ad attività turistico- ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100,00 mq.
- c) aree e/o edifici che vengono adibite ad attrezzature sanitarie od esercizi pubblici , la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50,00 mq.
- d) in caso di cambi di destinazioni d'uso di edifici da attività artigianali ad attività residenziali, turistico- ricettive, direzionali e commerciali con o senza opere edilizie nel caso in cui interessino una superficie lorda di pavimento superiore a 50 mq.

La dotazione di area standard sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. riferita alla destinazione d'uso preesistente e prevista. I parametri di riferimento relativi al dimensionamento del piano per il calcolo delle aree standard residenziali sono pari a 150 mc/ab e 26,50 mq/ab.

La dotazione degli standard pubblici di parcheggi pubblici o di uso pubblico, dimensionata secondo il precedente capoverso, dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze.

Esclusivamente in caso di dimostrata indisponibilità di spazi idonei, la superficie a standard dovuta potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative agli standard urbanistici.

## **ART. 10- URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

- a - sedi viarie;
- b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
- c - rete di fognatura;
- d - rete idrica;
- e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f - rete del gas;
- g - pubblica illuminazione;
- h - rete telefonica;
- i - spazi di verde attrezzato
- l - attrezzature cimiteriali.

## **ART. 11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 9.5.1992 n° 20 e s.m.i.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante la strumentazione attuativa e interventi diretti di seguito indicati.

Costituiscono parte integrante del presente documento le schede normative degli ambiti di completamento del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

#### **A - Strumento urbanistico attuativo**

- 1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3 Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 4 Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
- 5 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) – di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 6 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 7 Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 8 Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i. – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 9 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

#### **B - Intervento diretto**

- 1 Permesso di costruire;
- 2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
- 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)
- 4 Comunicazione Certificata di Inizio Attività (CILA)

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

#### **C - Programmi urbanistici**

- 1 Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
- 2 Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

### **ART. 13.1 – PIANI DI RECUPERO (P.R.)**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

### **ART. 13 .2- PIANI ATTUATIVI (P.A.)**

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona urbanistica.

La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nella tabella di riferimento nel Piano delle Regole e dalla normativa tecnica di attuazione delle aree ed edifici pubblici.

### **ART.13.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)**

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpate i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Piano delle Regole del P.G.T.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.



#### **ART.13.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate.

Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e comporta la sottoscrizione di convenzione urbanistica qualora vi sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.

In assenza della suddetta fattispecie e qualora vi sia la monetizzazione sia degli oneri perequativi che della cessione della quota delle aree destinate ad attrezzature di uso pubblico e generale, la convenzione urbanistica può essere sostituita da un atto gestionale posto in capo al funzionario pubblico, previa approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato, da parte dell'organo comunale competente.

#### **ART.13.5 – NORMA SPECIALE INDIVIDUATA PUNTUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA**

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a normativa speciale individuata puntualmente sugli elaborati di piano con apposita lettera, sono regolamentati dall'apposito disposto normativo e regolamentare.

#### **ART. 13.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.)- EDILIZIA CONVENZIONATA**

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n. 142 e L.R. 15.5.1993 n. 14 e s.m.i.

#### **ART.13.7 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO**

I comparti edificati con piano attuativo con destinazione industriale e residenziale, in fase di attuazione, i piani di lottizzazione ed i piani di recupero, per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il comune di San Siro (Co) anche allo scadere del termine dei 10 anni o, con convenzione decaduta e/o conclusa, manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta. Eventuali edificazioni successive ai termini convenzionali, dovranno mantenere il volume ed i parametri urbanistici attribuiti nell'ambito del Piano Attuativo e/o del Permesso di Costruire Convenzionato

I comparti "Imperial" "Cà Valenti" e "Moletto", delimitati con apposito simbolo grafico negli elaborati di piano, sono sottoposti all'applicazione dei parametri edificatori e delle funzioni previste nei piani attuativi: Programmi Integrati di Intervento/ Piani di Recupero, con i quali sono stati realizzati, non sono ammessi incrementi edificatori.

Sono esclusi dal suddetto disposto normativo gli ambiti convenzionati e/o in fase di attuazione, rispetto ai quali, con la presente variante urbanistica, sono stati rinegoziati gli accordi tra l'Amministrazione Comunale e gli operatori e per i quali valgono i disposti normativi e regolamentari previsti nelle schede normative parte integrante delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

### NORMA SPECIALE EX PII “IL MOLETTO”

Nel comparto Ex PII “Il Moletto” l'unità immobiliare contraddistinta catastalmente al mappale n° 5523 sub 40 per la quale è definita nell'ambito del programma integrato di intervento la funzione terziaria – commerciale di ristorazione, può essere trasformata nella funzione residenziale, attraverso la modalità attuativa del permesso di costruire convenzionato e con l'applicazione dei criteri perequativi previsti nelle normative tecniche di attuazione del Documento di Piano.

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN ATTUAZIONE DEL P.G.T. (AT7a- AT 11 a- AT 12) (AI SENSI DELLA L.R. 31/2014)

La previsione degli Ambiti di Trasformazione, nei contenuti equivalenti all'istanza di parte, quale piano attuativo conforme alle previsioni del P.G.T. vigente, è subordinata all'esito positivo del procedimento istruttorio avviato ex art. 5 comma 6 L.R. 31/2014.

## **TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

### **ART. 14 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI**

L'intero territorio comunale, con esclusione degli ambiti di espansione e di trasformazione urbanistica, è suddiviso in zone urbanistiche funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola di progetto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

### **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

#### **NUCLEO STORICO – INSEDIAMENTI STORICI- IL VERDE DI PROTEZIONE**

CS - Centro storico

- Edifici di particolare rilevanza storica- architettonica ed ambientale
- Tracciati storici: Antica via Regina
- Zona di Rischio Archeologico

BV - Verde ambientale di protezione del centro storico

#### **IL SISTEMA DELLE VILLE CON PARCHI E GIARDINI**

VS - Ville storiche con parco

VC - Ville contemporanee con pertinenza verdi di pregio ambientale

VA - Edifici con giardino in contesti territoriali ed ambientali sensibili (esistente)

VV - Edifici con aree verdi pertinenziali (0,80 mc/mq)

#### **EDIFICAZIONE URBANA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO**

R1 - Residenziale Intensivo (indice 1,30 mc./mq.)

R2 - Residenziale esistente e di completamento (indice 1,00 mc./mq.)

A - Artigianale

C - Commerciale

T/R - Turistico/ Ricettivo

### **AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO**

- AP - Aree ed Attrezzature collettive o di interesse pubblico generali esistenti
- AP p - Aree ed attrezzature collettive o di interesse generale in progetto
- SV - Spiagge/ aree verdi/ rocciose lungo la costa
- AP - *Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti*
- P - Parcheggi pubblici
  - Ppi parcheggi funzionali alla destinazione artigianale
  - Ppc parcheggi funzionali alla destinazione commerciale
  - Ppr parcheggi funzionali alla destinazione residenziali
- I - Istruzione
- AC - Attrezzature comuni
- V - Verde/gioco/sport
- Ap - Attrezzature private – strutture sanitario – assistenziali
- IT - Impianti tecnologici

### **AMBITI SOTTOPOSTI A DISPOSITIVI SPECIALI**

- Area cimiteriale e relativa fascia di rispetto
- Fascia di rispetto delle acque pubbliche (Dlgs n° 42/2004 e s.m.i.)
  - o Valle Acquaseria ( n° 305)
  - o Valle Scansia ( n° 306)
  - o Torrente Val Treccione o Valle Arno ( n° 307)
  - o Valle San Siro ( n° 308)
  - o Valle della Foppa ( n° 309)
  - o Valle Vezzede ( n° 310)
  - o Area di Rispetto del Lago di Como o Lario col ramo di Lecco ed il Laghetto di Piona ( n° 194)

### **VIABILITA'**

- Perimetro centro abitato

#### Viabilità Comunale

- Viabilità esistente
- Viabilità- allargamenti stradali e rotatorie in progetto
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi pedonali in progetto
- Percorsi storici.

### **PROGETTO P.G.T.**

Laghi Insubrici- Ambito di Salvaguardia dello scenario lacuale

Ambito ad elevata naturalità

Territori Alpini

Ambito di Tutela D.Lgs n° 42/2004 e s.m.i. ( bellezze d'insieme intero territorio comunale)

N° 39- Fascia Costiera del Lago di Como compresa tra il Lago e la strada provinciale Regina

N° 427- Intero Territorio Comunale di Santa Maria Rezzonico

N° 438- Intero territorio del comune di Sant'Abbondio

#### **ELEMENTI DI VALORE STORICO – ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE**

- Edifici sottoposti a vincolo ex Dlgs n° 42/2004 e s.m.i.
  - 1- Mura Romane di Rezzonico/ Resti del Castrum
  - 2- Ex Casa Parrocchiale San Martino
  - 3- Casa della Torre
  - 4- Castello di Rezzonico
  - 5- Antica Strada Regina
- Zona Archeologica
- Edifici di valore storico – architettonico ed ambientale
- Elementi naturalistici : Canfora – Albero Monumentale
- Tracciati guida paesaggistici
  - o N° 15- antica Strada Regina/ n° 02- sentiero del Giubileo
  - o N° 01- Sentiero Italia (via dei Monti Lariani)
- Coni di visuale paesaggistica

#### **IL SISTEMA DEI TERRAZZAMENTI**

- Terrazzamenti coltivati di valore storico- culturale e paesaggistico
- Terrazzamenti da destinare al reimpianto delle colture storiche

#### **LA RETE ECOLOGICA COMUNALE ED I COLLEGAMENTI DI SISTEMA**

- Verde Ambientale di protezione del Centro Storico
- Fascia di Rispetto ambientale fluviale
- Connessione Idrogeologica tra il Torrente Serio ed il Lago di Como

#### **TESSUTO AGRICOLO**

- AA - Ambiti Agricoli Strategici, ai sensi della L.R. 12/12005 e s.m.i.
  - Ambiti prativi
- AAA - Aree agricole antropizzate
  - Edifici Residenziali Isolati
  - Ambiti con N.T.A. Speciali
- APA - Aree in Piano di Assestamento Comunale
  - Uso pascolivo- Alpe Rescanscia- alpeggi
- AB - Aree Boscate da PIF in fase di redazione
  - Vincolo ambientale ( D.lgs n° 42/2004, art. 142, lettera g)

#### **ART. 15 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE**

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'ente proprietario delle stesse.

## **ART. 16 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

Nelle zone residenziali sono escluse le industrie, le attività artigianali di produzione, le medie e grandi strutture di vendita ed i centri commerciali, i macelli, le stalle, gli allevamenti di animali e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con l'assetto della viabilità e con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone.

## **ART. 17- PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO**

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

## **ART. 18 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **ART. 18.1 - CS - CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **Descrizione**

L'ambito comprende i centri storici a lago: Rezzonico, Santa Maria, Acquaseria, i centri storici a mezzacosta: Mastena, Semnago – San Martino, Pezzo, i centri storici montani Gallio, Carcente, Treccione, Camnasco; i nuclei storici e nuclei di antica formazione mezzacosta: La Torre, Marena, Roncate, Lucena, Soriano, Noledo; i nuclei storici nuclei di antica formazione montani Maso, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

I suddetti ambiti sono stati oggetto di studio puntuale di dettaglio riprodotti in tavole di analisi ed elaborati progettuali "modalità di intervento" cui si riferiscono i presenti disposti normativi e regolamentari.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

#### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per il rilascio dei titoli abilitativi.

Nel caso di ambiti oggetto di piano attuativo, il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso.

#### **Edificazione – Modalità di intervento**

Nel centro storico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola "Modalità di intervento":

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica di ambiti comprendenti edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

E' ammessa la realizzazione in deroga ai volumi esistenti sino ad un massimo di 10 mq di superficie utile abitabile, solo ed esclusivamente con la finalità di adeguamenti igienico sanitario oltre a balconi e terrazzi e vani tecnici. Non è consentita la realizzazione di cantine interrato, portici e logge.

Per adeguamento igienico sanitario è da intendersi non esclusivamente l'aggiunta del locale bagno e/o cucina, ma anche l'adeguamento dei locali esistenti, nonché il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti o collegamenti funzionali tra due fabbricati.

I nuovi volumi dovranno costituire parte integrante con il corpo di fabbrica principale ed integrarsi con il costruito esistente da un punto di vista architettonico ed ambientale non determinando un elemento aggiunto o una superfetazione edilizia.

Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di recinzioni, muri, scale, pavimentazioni esterne e piscine.

E' consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi nell'ambito dell'involucro edilizio esistente attraverso il ribassamento delle solette di divisione dei piani esistenti, pur mantenendo le altezze ed i requisiti di abitabilità previsti dal regolamento locale d'Igiene.

### **Autorimesse ed edifici accessori**

E' ammessa la realizzazione di autorimesse nelle aree pertinenziali del centro storico **che si inseriscano in modo coerente** con l'ambiente e **siano realizzate** con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificazione esistente.

E' altresì consentita la realizzazione di posti auto scoperti e drenanti, negli spazi verdi destinati ad orti e giardini, aree di pertinenza dei centri storici, al fine di reperire gli spazi necessari e funzionali alle verifiche dovute per legge, finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente.

La qualificazione di area drenante è meglio definita dai contenuti del regolamento edilizio comunale e dai disposti normativi vigenti in materia.

In presenza di manufatti accessori già esistenti, realizzati con caratterizzazioni e finiture che si pongono in contrasto con la tipologia architettonica propria del centro storico, si dovrà prioritariamente prediligere un progetto di riordino dell'edificazione accessoria già esistente, **sempre con destinazione posti auto ed autorimesse**.

Qualora ciò non consenta il raggiungimento dei parametri richiesti dai disposti regolamentari per la dotazione di spazi per il parcheggio volti al recupero del patrimonio edilizio esiste, si potrà avvalersi dell'opportunità di localizzare nuovi posti auto negli spazi destinati ad orti e giardino, con le modalità sopra indicate e con l'esclusione dei contesti territoriali appartenenti alla rete ecologica provinciale.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso deve essere garantita la disponibilità di un autorimessa o un posto auto per ogni nuova unità abitativa, indipendentemente dalla verifica di 1 mq. ogni 10 mc previsti dalla L. 122/ 89 e s.m.i.

Qualora vi sia una comprovata impossibilità dimostrata di localizzazione del suddetto box o posto auto è ammessa la monetizzazione previo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Non è ammessa la realizzazione di strutture leggere, tettoie e manufatti da giardino.

E' consentita la realizzazione di pensiline e pergolati con la funzione di elemento complementare dell'edificio principale per arredo verde rampicante o quale elemento indipendente nelle aree di pertinenza a giardino, fatto salvo quanto previsto dai disposti del codice civile.

I **titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti :

Gli interventi ammessi nel centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, nonchè alle prescrizioni del successivo articolo, con riferimento alle "modalità di intervento" indicate sulla apposita tavola:

- a -sono assoggettate a **permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA**, le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;
- b -sono sottoposti a piano di recupero gli ambiti individuati negli elaborati di piano, nonchè gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione **compresi quelli** senza modifica del sedime e della sagoma.
- c - sono altresì sottoposti a piano di recupero e/ permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico, gli interventi di ristrutturazione urbanistica

### **Indici edificatori**

#### Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonchè di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente, calcolata sulla base geometrica dell'edificio; nel caso di pianificazione attuativa, la volumetria non deve superare più del 10% quella preesistente complessivamente nell'ambito di riferimento.



### Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quelli dell'intervento, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore all'esistente.

Nel caso di edifici costruiti in aderenza / appoggio l'altezza massima ammessa sarà pari a quella esistente ed in ogni caso non dovrà superare la quota della linea di gronda del fabbricato al quale è costruito in aderenza/appoggio.

Nella casistica di interventi volti al contenimento energetico, ai sensi e nei limiti della normativa vigente, è ammessa la modifica di sagoma e altezza. Negli edifici in linea deve essere mantenuto l'allineamento in gronda. Al fine della conservazione del suddetto allineamento di gronda, qualora fosse necessario anche l'allineamento del colmo, per l'adeguamento della pendenza, quest'ultimo può essere innalzato sino ad un massimo di metri 1,00.

Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Qualora l'intervento edilizio preveda la sostituzione della copertura, finalizzata allo smaltimento dell'eternit, si applicano i disposti normativi di cui al Capo III- bis – Norme per la conversione di coperture in cemento amianto, art. 73 – bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

### Distanze

Le distanze dagli spazi pubblici, dai confini, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

Nel caso di nuova costruzione la distanza tra edifici non può essere inferiore a ml.3,00. E' ammessa la nuova costruzione in aderenza al fabbricato preesistente (con parete non finestrata), costruito a confine di proprietà.

Nella fattispecie di attuazione degli interventi con Piano di Recupero e/o interventi di demolizione e costruzione ed eventuali ampliamenti dell'edificazione esistente, dovranno essere rispettati gli allineamenti dei fabbricati circostanti, con facoltà dell'Ente gestore della strada di prescrivere arretramenti maggiori per comprovate e motivate necessità.

## **ART. 18.1a - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE**

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati, in apposito elaborato grafico “modalità di Intervento” gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dell'atto abilitativo edilizio è subordinato alla formazione del Piano di recupero (P.R.), ed è reso possibile l'individuazione dell'unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nel centro storico e nuclei di antica formazione indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Gli ambiti di centro storico ed edifici di impianto storico ove è obbligatorio il P.R. o è in corso di redazione un piano di recupero già approvato, sono indicati sulle tavole delle Modalità d'Intervento.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. n° 457/78 e s.m.i. dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- a-** per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l' A.L.E.R.) o di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con i privati);
- b-** per adeguamento delle urbanizzazioni;
- c-** per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.G.T

### **Obiettivi**

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;
- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

## **Modalità d'intervento**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di Intervento. Per altri casi in cui ciò si renda necessario, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare ulteriori ambiti da assoggettare a piano attuativo di recupero, all'interno della zona di recupero.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

I piani attuativi di recupero si attuano per unità minime di intervento, che gli stessi provvedono a definire in relazione alla unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici o loro porzioni.

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato.

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato, nel rispetto dei disposti di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

## **Categorie di intervento :**

### **1 - Restauro (REs)**

Edifici di valore storico, architettonico e ambientale, per i quali è prescritta la conservazione, con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero e valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico, architettonico o ambientale, anche con materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti ai caratteri degli edifici, previa un'analisi tipologica dei valori estetico e originali degli stessi.

Negli interventi edilizi previsti non deve essere alterata la struttura originaria dell'edificio. E' ammesso l'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso adeguato alle esigenze attuali dell'edificio, compatibilmente con i suoi caratteri strutturali e distributivi, limitatamente alle parti interne.

Le parti esterne, prospicienti gli spazi pubblici e privati, dovranno mantenere i caratteri architettonici e la tessitura dei rapporti vuoti-pieni, oltre alle proporzioni generali dell'edificio originario.

Sono consentite, in particolare, le seguenti opere :

- a) ripristino degli elementi architettonici alterati e ammalorati (prospetti esterni e interni, ambienti interni);
- b) consolidamento delle strutture o sostituzione delle parti non recuperabili, con materiali analoghi o strutturalmente compatibili con quelli esistenti, senza modificare posizione e quote delle murature portanti, dei solai e delle volte, degli elementi di connessione verticale e dei tetti;
- c) eliminazione degli elementi estranei che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità, riconoscibilità architettonica dell'assetto distributivo originario;
- d) inserimento degli impianti tecnologici ed igienici, limitatamente a quelli essenziali.

Non è consentito :

- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti, le cui caratteristiche siano estranee a quelle degli elementi e dei materiali originari;
- aumenti consistenti del peso delle strutture portanti e dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi alla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte.

## **2 - Risanamento conservativo (Rc)**

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e il consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e il consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate o in pietra, ballatoi in legno o in pietra, tetti in tegole comuni piane, coppi o piotte, serramenti in legno, persiane listate o ante piane, cornici ed elementi di decoro in mattoncini limitatamente alle lesene, ai pilastri, agli archi e alle volte, elementi decorativi ecc.,

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture, **mentre è consentita una diversa distribuzione interna**; non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, né la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Non è consentito costruire elementi di carattere precario e superfetativo, quali volumi a sbalzo, scale esterne e pensiline, chiusura di spazi aperti esistenti, come portici e pensiline; dovranno essere eliminati elementi superfetativi esistenti in contrasto con i caratteri originari.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

### **3 - Ristrutturazione edilizia**

La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione parziale delle pareti perimetrali dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia conservando le strutture esistenti, è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente con la demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente, previo atto abilitativo rilasciato sulla base di apposita perizia asseverata di accertamento delle carenze statiche e strutturali riscontrate, redatta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di recupero dell'esistente.

In caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio è derogato il mantenimento della sagoma dell'edificio.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

### **3.1 - Ristrutturazione edilizia (RE1)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

### **3.2 - Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso (RE2)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a)** conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b)** conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstiti;
- c)** è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;
- d)** conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- e)** conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli incongruenti di recente costruzione;
- f)** conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- g)** conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto e dei cortili.
- h)** possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, come meglio specificato nell'articolo precedente.
- i)** possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;

- l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonchè di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areolluminazione dei vani abitabili o agibili, purchè collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.
- m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- n) nell'ambito del progetto unitario dell'edificio dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione dei volumi che costituiscono superfetazioni, quali aggiunte al corpo di fabbrica principale o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio

#### **4 - Demolizione senza ricostruzione (D)**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica oggetto del piano stesso;
- a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

#### **5 - Demolizione e ricostruzione (DR)**

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali è necessario un intervento di demolizione, al fine di ricostruire un organismo edilizio, che meglio si integri con il contesto del centro storico a cui lo stesso appartiene.

#### **6- Edifici accessori autorimesse e tettoie**

Gli edifici censiti con la destinazione di autorimesse e/o tettoie, qualora regolarmente autorizzate, possono essere mantenute nella destinazione e funzione esistente.

In presenza di manufatti incoerenti con l'edificato del centro storico o realizzati con materiali e finiture in contrasto, al momento della realizzazione di interventi di manutentivi devono essere apportati tutti gli accorgimenti funzionali ad un idoneo inserimento ambientale.

## **ART. 18.1 b - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

### **1. Case a corte**

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; in caso di interventi sui loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

### **2. Ballatoi, portici e loggiati**

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

### **4. Edifici di valore storico - architettonico**

Gli edifici di valore storico ed architettonico si identificano negli immobili il cui valore è determinato dalla storicità della struttura dell'involucro edilizio oltre che dalla composizione architettonica dei prospetti, ove si rileva la presenza di elementi di valore architettonico ed ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.



### **5. Edifici di rilievo ambientale**

Gli edifici di rilievo ambientale rappresentano gli immobili che evidenziano la presenza di elementi di pregio architettonico e ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

### **6. Elementi di valore artistico o architettonico**

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

### **7. Edifici di recente ristrutturazione**

Gli edifici di recente ristrutturazione si identificano negli immobili, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, che hanno utilizzato delle soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico, nonché gli edifici che sono stati oggetto in epoche contemporanee di interventi di ristrutturazione edilizia.

Per i primi edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti, mentre per gli edifici più recenti si registra la situazione dell'immobile.

### **8. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico**

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate rispetto al prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

### **9. Edifici in sassi**

L'edificazione in sassi indicata negli elaborati di piano deve essere mantenuta nello stato dei luoghi esistente e non può essere intonacata.

Nella impossibilità di ripristino dello stato dei luoghi originario l'intervento edilizio deve mantenere una finitura omogenea nella sua integrità.

Non è ammessa la realizzazione di parti di edificazione in parte in sassi ed in parte intonacate.

### **10. Orti e giardini**

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poiché testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

### **11. Percorsi pedonali**

Negli elaborati di piano è stato rappresentato il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.

Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione di nuovi percorsi pedonali. Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

### **12. Pavimentazioni e arredo**

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati preferibilmente con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da :

- acciottolato: pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;
- lastricato: pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipedica o cubica, disposti secondo corsi continui normali o obliqui rispetto all'asse stradale;
- selciato: formato da selci a forma di tronco di piramide, con lieve rastremazione.
- terra battuta

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del materiale precedente asportato. In caso di degrado non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con asfalto. [E' consentito l'utilizzo di autobloccanti.](#)

### **13. Cortine edilizie significative da conservare**

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

### **14. Composizione delle facciate**

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiano e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm, salvo la conferma delle altezze preesistenti ed utilizzare materiali appartenenti alla tradizione locale.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare come nella cartella colori allegata al Regolamento Edilizio

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

### **15. Balconi**

La tipologia tipica caratterizzante il centro storico sono i ballatoi, realizzati in prevalenza nella parte interna della corte, con ringhiera a disegno semplice in ferro colore grigio.

I balconi sono presenti in numero minore ed in prevalenza sono ubicati nelle facciate fronte strada.

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Negli interventi edilizi sull'edificazione esistente in caso di sostituzione di ballatoi, creazione di nuovi ballatoi e/o formazioni di nuovi balconi, al servizio delle abitazioni, le finiture devono ricondurre alla categoria storica di appartenenza e debbono essere in ogni caso proposte soluzioni con le caratteristiche proprie dei luoghi sopra descritte.

### **16. Esercizi commerciali**

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

### **17. Superfetazioni**

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati rappresentati degli interventi edilizi aggiuntivi posticci che si possono descrivere a titolo esemplificativo, ma non esaustivo come tettoie, o volumi aggiunti con creazione di vani annessi alla residenza, taluni aggettanti al piano primo degli edifici; spazi destinati a servizi igienici.

Gli interventi edilizi devono prediligere il ripristino dello stato dei luoghi, qualora ciò non sia possibile, la superfetazione dovrà meglio integrarsi rispetto al contesto in cui si inserisce, anche attraverso l'utilizzo di materiali di finitura idonei, atti ad evitare la percezione di elemento in contrasto rispetto al contesto a cui il medesimo appartiene.

### **18. Accessori – Box – Tettoie**

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati censiti gli accessori – box esistenti e/o i manufatti che per dimensioni e caratterizzazioni possono afferire alla suddetta funzione.

I suddetti edifici devono mantenere la destinazione d'uso esistente e non possono essere attribuite a questi ultimi altre funzioni attraverso interventi di cambio di destinazioni d'uso se non quelli già definiti nella sopra citata tavola di progetto delle modalità di intervento negli ambiti di centro storico.

## 19. Muri storici

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati indicati i muri che per la loro caratterizzazione e dalla lettura dell'impianto del vecchio nucleo possono essere qualificati come storici.

I suddetti muri possono essere oggetto di interventi di tipo manutentivo (manutenzione ordinaria e/o straordinaria) che non ne alterino le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche, al fine di preservare la percezione dello spazio dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

## 20. Fontane

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

## 21. Coperture

Il rifacimento parziale o totale del manto di copertura, ove è consentito, dovrà avvenire secondo le norme di seguito descritte:

### a) strutture

La struttura dovrà essere esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e caratteristiche geometriche simili a quella da sostituire.

### b) materiali di copertura

Per la copertura, salvo diversa prescrizione delle norme particolari per i singoli tipi edilizi, potranno essere utilizzati: coppi, tegole portoghesi in cotto, piotte. E' inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.

### c) gronde

E' consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

E' vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.

### d) decorazioni

Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

### e) comignoli

I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere di tipo tradizionale in muratura, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto ed in casi particolari potranno essere realizzati in materiale cementizi.

### f) canali di gronda e pluviali

E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera o in rame.

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di mt 2.00 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.

Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.

## 22. Murature Esterne

- a) intonaci  
E' prescritto l'impiego d'intonaco liscio o "al civile" ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio; in ogni caso il nuovo intonaco dovrà uniformarsi per tipo e colore a quello esistente. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici ecc....
- b) zoccolatura  
E' consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.
- c) tinteggiatura  
E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui preferibilmente dovranno uniformarsi per colore e tipo.  
Nel caso di facciate continue di più proprietari, comunque facenti parte di un unico corpo edilizio, la tinteggiatura dovrà avvenire con coloritura uniforme, [fatto salvo il parere espresso dalla Soprintendenza](#).
- d) decorazioni pittoriche  
Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc....) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere obbligatoriamente mantenute e restaurate.
- e) solai  
È ammessa la chiusura dei solai aperti purché questa sia realizzata esclusivamente con vetrate continue, da posarsi a filo interno delle murature perimetrali, e senza che ciò alteri in alcun modo le caratteristiche dell'eventuale prospiciente loggiato.  
Solo per la realizzazione di tali chiusure potranno essere utilizzati telai in ferro di colore scuro; restano esplicitamente escluse le possibilità di utilizzo di serramenti in lega leggera e di qualsiasi tipo d'oscuramento esterno in particolare tapparelle o tende alla veneziana.
- f) soffitti a volta  
Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, sono tassativamente vietate demolizioni di soffitti a volta e modifiche che alterino le caratteristiche degli stessi.

## 23. Scale Esterne

- a) esistenti  
Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.  
Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse ma solo tamponate lateralmente in muratura intonacata fino all'altezza del parapetto [e coperture con pensiline](#).
- b) di nuova realizzazione  
È ammessa la realizzazione, esternamente al volume dell'edificio, di nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

## 24. Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.

Qualora, per motivi di conservazione, si rendano necessarie altre tecniche di conservazione, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente.

In caso di presenza interna agli edifici d'affreschi o in caso di rinvenimento durante i lavori si dovrà comunicare l'esistenza alle autorità competenti. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati.

## 25. Finestre

### a) forma

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti, fatta salva l'esigenza di effettuare adeguamenti funzionali al raggiungimento dei parametri aeroilluminanti. Le nuove forometrie dovranno mantenere i ritmi prevalenti delle finestre di origine storica rilevate. Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per questi ultimi è ammessa la forma quadrata.

Sono vietate tassativamente altre forme, sempre che non si tratti d'aperture già esistenti e/o soggette a restauro conservativo.

### b) cornici

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in pietra non lucida.

### c) riquadrature

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura, delle riquadrature delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrature ad intonaco esistente.

### d) serramenti

Dovranno essere preferibilmente in legno tinto color noce e a lucidatura opaca, tinteggiato a smalto o laccato nei colori marron, salvia, bianchi o grigi, arretrati rispetto al filo esterno del muro, di foggia simile a quelli esistenti originariamente.

Gli scuri esterni saranno in legno, del tipo cieco di colore identico al serramento e dovranno avere caratteristiche simili a quelle tradizionali in uso nel luogo.

Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti, con la possibilità di differenziarsi nell'uso dei materiali.

Sono tassativamente vietati serramenti quali tapparelle, veneziane o a soffietto.

e) inferriate

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo e cioè: a maglia quadra in barre di ferro tondo e infisse nella muratura arretrate rispetto al filo esterno del muro; a maglia rettangolare in barre di ferro tondo e contorno in profilato bianco di ferro e fissate con leggera sporgenza dal filo esterno del muro, a pancia in tondo di ferro e fissate a sporgere sulla muratura.

**26. Portoni e portoncini**

a) aperture

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari.

b) cornici

Ove presenti, le finestre dovranno mantenere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio.

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti.

In caso di nuove aperture queste potranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere realizzate in materiale tipico già utilizzato storicamente nel nucleo antico.

In caso d' intervento su edifici storici con elementi architettonici in cemento, spalle architravi, parapetti, gronde ecc ,tali elementi dovranno essere conservati e restaurati, eventuali nuovi inserimenti potranno essere realizzati in analogia con le preesistenze.

## **ART. 18.2 - EDIFICI E NUCLEI DI ARCHITETTURA RURALE MONTANA**

### **Descrizione**

Gli ambiti interessati riguardano edifici e nuclei di architettura rurale montana caratteristici che si distinguono nei Monti di Carcente, Monti di Treccione, Monti di Gallio, Montoglio oltre agli edifici di architettura rurale, sparsi sul territorio comunale che conservano un valore storico – simbolico culturale e paesaggistico rispetto al contesto ambientale circostante. Si precisa che agli “edifici di architettura rurale sparsa” citati nella descrizione e nella legenda delle Tavole di Piano si applicano le norme di cui all’art. 18.2 “edifici di architettura rurale montana” di seguito riportate.

### **Edificazione**

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento e la ristrutturazione edilizia, **compresa la demolizione e ricostruzione, nel rispetto di sagoma e sedime**, senza spostamento del sedime degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti. **Non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e non sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.**

**E' ammessa la ricostruzione di edifici crollati.**

Nel caso di difficile identificazione sul luogo della consistenza dell'edificio deve essere effettuata una perizia asseverata da un tecnico abilitato che determini volume (con allegata documentazione fotografica storica, elaborati tecnici, schede catastali ecc...), altezze e copertura. Al fine della ricostruzione di tali edifici deve essere esistente il sedime e una porzione in elevazione dell'edificio che consenta di identificare la reale consistenza originaria.

Nella fattispecie di edifici di architettura rurale montana, presenti nei nuclei o qualificabili come edificazione sparsa per cui è leggibile la sagoma dell'edificio ed una minima porzione dello stesso in elevazione e non vi siano riscontri in merito alla consistenza originaria, è ammessa la realizzazione di 1 piano fuori terra, in coerenza ed uniformità della tipologia architettonica che si identifica negli edifici circostanti.

Detta norma è applicabile anche agli edifici rurali, anche se non rappresentati in cartografia, ma la cui consistenza e caratterizzazione è dimostrabile tramite rilievo e documentazione fotografica, fatto salvo quanto indicato nel precedente capoverso.

Gli interventi edilizi dovranno essere effettuati secondo le linee guida normative riportate nell'apposito fascicolo di progetto e parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione, ai fini della conservazione del patrimonio edilizio esistente.

### **Modalità di intervento**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al piano del governo del territorio, nonché dotati di scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia al catasto fabbricati, possono essere realizzati, in ampliamento del sedime dei fabbricati esistenti 20,00 mq. di s.l.p..

E' consentito realizzare vani interrati e/o seminterrati di altezza utile inferiore a 2,40 ml. Con destinazione accessorio dell'abitazione principale (cantina, lavanderia, ripostiglio), purchè non esterni all'area di sedime dell'ampliamento.

E' ammessa la realizzazione di vani tecnici interrati, recinzioni, muri, scale, posti auto a raso, nonché la realizzazione di una pavimentazione in pietra, attorno all'edificio per una superficie adeguata.

### **Distanze**

Negli interventi edificatori debbono essere rispettate le distanze di seguito precisate:

- dai confini: 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante
- dalla strada :5,00 ml
- tra pareti finestrate: 10,00 ml.

### **Destinazione**

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da edificio rurale a residenziale stagionali, non permanenti, con la realizzazione dei sottoservizi funzionali all'utilizzo degli edifici.



### **Altezze**

Nell'ambito degli interventi di recupero deve essere conservata l'altezza massima esistente, modificabile solo per gli adeguamenti sopra specificati, sino ad un massimo di ml. 6,00, con riferimento all'intero fabbricato (esistente piu' ampliamento). Negli edifici esistenti per adeguamento igienico- sanitario, si intende il "sopralzo" dell'ultimo piano abitabile esistente, al solo fine del raggiungimento dell'altezza utile abitabile di :

- ml. 2,70 fino a 600 m s.l.m.
- ml.2,55 da 601 fino a 1.000 m. s.l.m.
- ml. 2,40 oltre 1.000 m. s.l.m.

Sopra i 1.000 m. s.l.m. i locali destinati a bagno o ripostiglio possono avere altezza utile di ml. 2,20

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE – EDIFICI IN PIETRA E NUCLEI MONTANI -**

Il recupero del patrimonio edilizio rurale deve avvenire tramite interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e al riuso degli edifici esistenti, attraverso il restauro e la ristrutturazione edilizia, anche con il cambio di destinazione d'uso ma senza la demolizione e ricostruzione dell'immobile su un sedime diverso rispetto a quello preesistente, in conformità alle prescrizioni architettoniche e morfologiche di seguito riportate.

Non è consentito il recupero di tettoie, baracche, manufatti precari, che devono essere demoliti.

Gli interventi non devono modificare i caratteri di ruralità degli edifici, ma devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie costruttive e con l'utilizzazione di materiali, tecnologie di recupero atti a valorizzare i manufatti ed contesto del paesaggio montano. Gli interventi di recupero sono subordinati alla realizzazione dei servizi urbanizzativi minimi necessari, nel rispetto della normativa vigente e senza alcun onere per il Comune.

#### **Prescrizioni architettonico – morfologiche:**

##### **a) Tipologia – prospetti – materiali**

Gli interventi devono essere progettati ed eseguiti con coerenza tipologica, strutturale e dei materiali, al fine di evitare di snaturare il patrimonio edilizio di significato ambientale e culturale, che deve essere salvaguardato.

Nella partitura delle fronti dell'edificio devono essere rispettate le regole della simmetria tradizionale ed i rapporti vuoto/ pieno, la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni, i caratteri costruttivi e gli elementi architettonici decorativi (stipiti, davanzali, cornici, ecc.....)

Deve essere riproposta la tradizionale tipologia costruttiva originaria, con murature in pietra faccia a vista, con blocchi in pietra irregolari, lasciati a vista, grezzi e successivamente sbazzati. Le murature devono essere realizzate con pietrame.

Negli interventi sulle facciate intonacate, l'intonaco deve riportare i tipi e i colori originari, anche nei modi di applicazione; vanno evitati i basamenti e gli zoccoli di materiali diversi da quelli originari.

Le zoccolature devono essere realizzate in pietra naturale, non lucidata o liscata, in lastre di grandi dimensioni posate a correre con andamento verticale.

E' vietato l'impiego di lastrine, piastrelle o rivestimenti ad "opus incertum".

Gli intonaci dovranno essere realizzati con malta e calce e le murature a vista dovranno avere fughe per le parti in vista con malta e calce.

Sono vietati intonaci strollati e prodotti plastici con finitura sia continua che granulare; sono altresì vietate finiture spatolate, rigate, strollate, nonché paramenti in ceramica, vetro, leghe metalliche, rivestimenti in pietra ad “opus incertum” e simili.

La tipologia della copertura a due falde o a padiglione, la pendenza e l’orientamento delle falde, le strutture di gronda, le terzere, i balconi, le ringhiere, i parapetti e le scale esterne ed i loggiati dovranno essere rispettati nella loro forma e funzione originaria.

### **b) Aperture – porte – finestre**

Le aperture esistenti e, se necessarie, quelle di nuova formazione dovranno tener conto delle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura ed i moduli compositivi fondamentali, con criteri di simmetria ed equilibrio rispetto alla facciata originaria.

Esse dovranno presentare forme quadrate , rettangolari o trapezoidali, con dimensioni in conformità alla tradizione locale.

Sono escluse aperture di tipo continuo, a nastro.

Gli infissi dovranno essere realizzati preferibilmente in legno e le finestre dotate di chiusure mediante antoni o griglie in legno. Non sono ammessi avvolgibili o serrande.

E’ possibile la realizzazione di infissi in P.V.C. o alluminio simile legno , che dovranno essere campionati prima della posa ed essere autorizzati dall’UTC o dalla commissione per il paesaggio.

Le cornici delle aperture devono essere realizzate in conci lapidei regolarmente squadrate, mantenendo, ove esistenti, le forme ad architrave a tutto sesto o a sesto ribassato; gli stipiti delle porte ed i davanzali delle finestre devono essere realizzate in pietra.

Le eventuali grate di protezione devono essere realizzate in ferro, a disegno lineare tradizionale. E’ escluso l’uso di alluminio anodizzato.

### **c) Balconi - loggiati – porticati - scale**

I balconi lignei, i loggiati, ed i porticati, detti “lobia”, ove esistenti, devono essere mantenuti, così come le scale esterne che portano dall’abitazione al fienile poiché elementi architettonici caratterizzanti la tipologia locale.

E’ consentita la realizzazione di scale esterne in pietra locale.

#### **d) Colori**

I colori delle parti intonacate, oltrechè delle finiture, devono uniformarsi alla tradizione locale ed avere il minor impatto possibile; essi dovranno essere definiti con gli uffici comunali attraverso apposite campionature.

Per le facciate devono essere utilizzati materiali con coloritura opaca; è escluso l'uso del bianco.

#### **e) Affreschi – graffiti – modanature**

Qualora siano presenti affreschi, graffiti o modanature e motivi architettonici, dovrà essere effettuato un accurato rilievo e descrizione in sede progettuale, con indicazione delle tecniche di ripristino.

#### **f) Coperture**

Le coperture devono essere, di norma, a due falde, con pendenze pari al 30-40% e gli sporti di gronda non superiori a 60 cm., oltre il canale di gronda, salvo originarie preesistenze.

La struttura portante deve essere in legno; il manto di copertura dovrà essere in lastre lapidee, in coppi, marsigliesi o tegole in cotto o [cementegola](#).

Il progetto deve tendere al recupero ed al ripristino delle opere in legno, degli assiti e dei tavolati visibili dall'esterno, in particolare dei sottogronda, rivestimenti e travature e orizzontamenti in vista.

Per i sottogronda devono essere utilizzate fodere o tavole in legno, con l'esclusione di perline uniformi di uso commerciale.

Non possono essere introdotti elementi incoerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici, quali abbaini ed aperture tipo lucernari in falda.

I comignoli e torrini devono riprendere i materiali esistenti tradizionali per forma e colore; è vietato l'impiego di elementi prefabbricati.

I canali di gronda o i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, in rame o in lamiera preverniciata di colore marrone o grigio scuro, così come i pluviali.

#### **g) Superfetazioni**

Eventuali elementi costruiti successivamente alla edificazione originaria ed incoerenti con la stessa devono essere eliminati, in quanto alterano la morfologia o la tipologia degli edifici.

#### **h) Impianti esterni**

Devono essere evitati impianti esterni, in vista sulle facciate.

#### **i) Acque reflue**

Lo smaltimento delle acque reflue dalle costruzioni dovrà avvenire nel rispetto delle norme vigenti, D.Lgs n° 152/2006 e L.R. 26/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **l) Recinzioni**

E' ammessa la delimitazione delle aree di stretta pertinenza degli edifici, con paletti in legno, inferiate o cordoli in pietra a secco, di altezza totale non superiore a 1,20 cm., secondo la tradizione locale, con reti a maglia larga o inferiate secondo la tradizione locale.

#### **m) Aree esterne – pavimentazioni.**

Le aree esterne di stretta pertinenza degli edifici devono essere mantenute nello stato naturale.

E' consentito realizzare pavimentazioni di limitata dimensione nell'adiacenza degli edifici, purchè in materiali lapidei.

Eventuali manufatti di controripa o di sottoscarpata per il sostegno delle terre dovranno comportare modeste sagomature dei siti [ed essere realizzate con finitura a sasso a vista.](#)

## **ART. 18.3 BV - VERDE AMBIENTALE DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO**

Il progetto urbanistico individua aree verdi di protezione per gli ambiti posti in adiacenza del centro storico, che in taluni casi identificano aree destinate a orti e giardini con presenza di manufatti, pertinenze dell'edificazione storica qualificabili come rete ecologica comunale; in altri casi ove prevale la naturalità dei contesti si definisce una continuità con la rete ecologica provinciale.

### **Ambiti posti in prossimità dei centri storici (REC)**

Il progetto di piano prevede per gli ambiti prossimi al centro storico caratterizzati dalla presenza di orti e giardini e manufatti, il mantenimento dell'uso, anche ai fini di una conservazione di una tradizione culturale che caratterizza i contesti.

La finalità della individuazione di una fascia verde circostante il nucleo di antica formazione ha la finalità di preservare la lettura dell'identità dell'impianto storico.

#### Modalità d'intervento

Gli ambiti, individuati negli elaborati di piano, dovranno conservare la destinazione a verde che li caratterizza al fine di assolvere alla funzione di aree di appoggio, conferite alle medesime in quanto appartenenti alla rete ecologica comunale.

In presenza di manufatti accessori e/o box che si pongono in contrasto con i caratteri propri del centro storico, nel momento di realizzazione di interventi di tipo manutentivo sugli immobili debbono essere condotte tutte le modifiche architettoniche necessarie e funzionali ad un corretto inserimento ambientale rispetto al contesto circostante.

E' ammessa la realizzazione di posti auto con pavimentazioni drenanti ed eventuali coperture con strutture leggere che consentano di preservare la funzionalità dell'area verde e la lettura dell'impianto storico.

E' altresì ammessa la realizzazione di box auto che preferibilmente dovranno essere realizzati interrati e/o seminterrati con copertura verde.

Nel caso di edificazione di un edificio con destinazione a box fuori terra, lo stesso dovrà utilizzare caratteristiche costruttive che si integrino con il contesto in cui il medesimo è inserito ed in ogni caso preservare sia l'identità del nucleo storico che la funzionalità conferita dal piano alla rete ecologica comunale.

#### Prescrizioni agronomiche

Qualora lo si reputi necessario, in funzione della tipologia di intervento proposto può essere richiesta la presentazione di un progetto redatto da un professionista qualificato in materia, composto da elaborati grafici e relazione tecnica ai fini della salvaguardia e miglior inserimento degli interventi rispetto al contesto ambientale circostante.

### **Ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale (REP)**

Il progetto di piano prevede per gli ambiti prossimi al centro storico caratterizzati dalla presenza di un ambiente naturale la conservazione dello stato dei luoghi, in continuità diretta con gli ambiti territoriali appartenenti alla rete ecologica provinciale.

#### Modalità d'intervento

I suddetti ambiti territoriali potranno essere coltivati ad orti e/o giardini, pertinenza verde delle abitazioni esistenti, e prevalentemente dovranno mantenere la propria naturalità poichè costituenti parte integrante della rete ecologica provinciale.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi manufatti e si applicano i disposti normativi di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como.

## **ART. 18.4 - EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE**

Gli edifici di particolare rilevanza storica – architettonica ed ambientale sono identificati negli elaborati di piano con apposita campitura. Il progetto urbanistico prevede la conservazione degli edifici appartenenti a diversi ambiti territoriali, al fine di preservarne la percezione visiva nell'ambito dei contesti circostanti di appartenenza.

### **Modalità di intervento**

Negli edifici identificati negli elaborati di piano e qualificati come edifici di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche con cambio di destinazione d'uso, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione che coinvolga l'intero immobile.

Sono ammessi piccoli interventi di demolizione e ricostruzioni finalizzati ad una ridefinizione funzionale o per problematiche di origine statica, previa presentazione di apposita perizia redatta da tecnico abilitato oltre che la demolizione, senza ricostruzione di eventuali superfettazioni.

In considerazione dell'importanza che rivestono gli immobili identificati nelle tavole di piano, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dagli elaborati di seguito descritti:

- ricerca storica del fabbricato con l'identificazione delle epoche a cui risalgono la realizzazione degli interventi, fino alla definizione del corpo di fabbrica che rappresenta lo stato di fatto.
- qualora l'immobile afferisca a più proprietà e l'intervento edilizio sia parziale rispetto all'intero immobile, deve essere presentato uno studio che coinvolga l'intera facciata e la composizione architettonica complessiva dell'edificio.
- in presenza, nelle aree di pertinenza degli immobili, di essenze di pregio, deve essere prodotto un elaborato grafico che contenga anche lo studio degli spazi verdi e delle piantumazioni.

### **Ambiti territoriali di appartenenza**

I suddetti immobili appartengono a diversi ambiti territoriali, classificati in diverse zone urbanistiche dal P.G.T.

E' fatta salva, rispetto alla zona urbanistica di appartenenza, la possibilità di utilizzo del residuo volumetrico conferito al lotto dalla destinazione urbanistica dell'area.

L'eventuale nuova edificazione e/o ampliamento dovrà preservare l'identità propria dell'edificazione di valore storico- architettonico ed ambientale.

## **ART. 18.5 – TRACCIATI STORICI E DI VALORE PAESAGGISTICO**

Il progetto urbanistico evidenzia le percorrenze di valore storico – archeologico e paesaggistico di cui preservare l'identità e da sottoporre a specifica tutela, in considerazione dei disposti normativi e regolamentari contenuti nel Piano Paesistico Regionale e nel Piano Territoriale Provinciale, nonché al regime vincolistico, in parte di natura archeologico, a cui sono sottoposti.

### TRACCIATO ANTICA VIA REGINA

Il tracciato dell'antica via Regina è riconosciuto come viabilità storica ed è in parte interessato dalla presenza di vincolo monumentale archeologico.

Il percorso appartiene anche ai tracciati guida paesaggistici identificati nel Piano Paesistico Regionale identificato con il n° 15- Antica Strada Regina e n° 2- Sentiero del Giubileo.

Gli elaborati di piano identificano il tracciato dell'antica via Regina ed in relazione alla funzione che assume il tracciato rispetto all'ambiente circostante e pone in essere misure di salvaguardia e tutela.

### Modalità di intervento

In considerazione dell'elevato valore del tracciato sotto il profilo storico e paesaggistico, lo stesso deve essere preservato nella sua identità.

In particolare deve essere preservato nello stato dei luoghi il tratto a nord di via Lancio, ove è ancora chiaramente leggibile il sistema del percorso di esecuo calibro, pavimentato in acciottolato e lungo il quale, a valle si rileva la presenza di un muro storico con edicole e manufatti di valore storico ed architettonico che ne costituiscono parte integrante.

In generale lungo l'intero tracciato debbono essere mantenuti, le edicole ed i manufatti posti lungo il tracciato che completano la conservazione dell'identità storica, nonché le visuali paesaggistiche sia dal percorso verso il territorio comunale che viceversa.

Si prescrive il mantenimento dell'identità degli stessi, attraverso la conservazione delle medesime caratteristiche e finiture, per quanto concerne la porzione di tracciato che interessa i contesti agricoli, evitando la realizzazione di edificazione, in prossimità della sede stradale al fine di consentire la leggibilità del tracciato storico nell'ambito dei contesti agricoli di valore paesistico ed ambientale.

E' ammessa la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con la conservazione dei medesimi materiali ed il restauro dei muri storici, degli accessori e delle edicole poste in prossimità del tracciato.

E' consentita la realizzazione, in corrispondenza degli ambiti appartenenti al tessuto di ambito urbanizzato, la realizzazione di cancelli, muri e scale di accesso, i quali debbono essere realizzati con materiali e finiture che non alterino la percezione d'insieme del tracciato storico.

### SENTIERO N° 1- ITALIA – VIA DEI MONTI LARIANI

Il tracciato del sentiero Italia è riconosciuto come percorso di rilevanza paesaggistica e si sviluppa nella parte posta a nord del territorio comunale.

Il percorso appartiene anche ai tracciati guida paesaggistici identificati nel Piano Paesistico Regionale identificato con il n° 1- Sentiero Italia (Via dei Monti Lariani).

#### Modalità di intervento

La via dei Monti Lariani, tracciato paesaggistico che si sviluppa nella porzione nord del territorio comunale, in ambiti quasi per la propria totalità di natura agricola, deve essere mantenuta e preservata nel proprio tracciato.

Devono essere messe in atto tutte le azioni di manutenzione ordinaria e straordinaria volte a preservare la leggibilità del percorso paesaggistico in ambiti territoriali agricoli e boscati.

### INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Ai fini della promozione turistica e ricettiva del territorio comunale nei tratti appartenenti ai contesti di tessuto urbano consolidato, ed in generale in punti significativi del territorio, interessati da elevata fruizione, si prevede la posa di cartellonistica direzionale che permetta di evidenziare i tracciati di valore storico – paesaggistico, la loro connessione in rete con le altre percorrenze presenti sul territorio comunale ed i punti di sosta per gli autoveicoli.

La viabilità di interesse storico e paesaggistico identificata nelle tavole di piano dovrà essere tutelata e salvaguardata secondo quanto disposto dall'art. 26 delle N.T.A. del P.T.R., allegata e parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione

Un ulteriore riferimento sono gli indirizzi contenuti nell'allegato al P.T.R. "*Piano di sistema- tracciati base paesistici. Parte II: elementi guida per l'attenta progettazione della mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente*".



## **ART. 18.6 – ZONA DI TUTELA E RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia ha evidenziato i contesti da sottoporre a specifici disposti normativi di tutela di seguito riportati e meglio identificati nell'elaborato tavola n° 5- Vincoli.

### Aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse culturale (c.d. vincolo archeologico)

- Antica strada Regina: declaratoria prot. n° 6170 del 15.07.1988
- Area del castrum tardoromano: D.M. 14.12.1960

### Area di ritrovamenti archeologici:

- San Siro, loc. Soriano: nell'area montuosa compresa tra le frazioni di Vezzedo (in comune di Crema) e Soriano (in comune di San Siro) sono state individuate 33 rocce incise di diversa cronologia
- San Siro: tracce di careggiata nella roccia, ipotetico tracciato della strada Regina in età romana
- "Nello spiazzo tra la chiesa di Santa Maria e il composanto": resti di muratura in età romana
- " nelle acque del lago, presso S. Maria Rezzonico" due frammenti di base funeraria con dedica di Lucio Minucio Exorato ( CIL V, 5239) ora murati presso la chiesa di Santa Maria
- " nel recinto del giardino parrocchiale": frammento marmoreo con iscrizione frammentaria ( CIL V, 8889)
- Aree di potenziale interesse i nuclei di antica formazione ed i centri storici di Rezzonico e La Torre, i luoghi di culto di antica fondazione e le vie agrosilvopastorali, che spesso ricalcano antichi tracciati

Nell'ambito di una fascia di rispetto pari a 50 metri di raggio rispetto alle aree comportanti rischio archeologico i progetti comportanti scavi, anche di lieve entità, in dette aree debbono essere trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari, sotto la direzione dell'ufficio e da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.

Le opere di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione, sono sottoposte all'applicazione della normativa vigente in materia D.lgs n° 42/2004 art. 28 e D.lgs n° 50/2016 art. 25

## **ART. 19 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI**

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purchè non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.G.T., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonché la mancanza di precisi motivi urbanistici ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

Gli interventi di ristrutturazione dovranno rispettare quanto di seguito indicato:

- vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente alla data di adozione del P.G.T. ;
- non pregiudichino la sistemazione della zona in relazione alle previsioni urbanistiche e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- non riguardino attività classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed igienico sanitari, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro e sia prevista la realizzazione di idonei impianti di depurazione.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

In ogni caso deve essere verificata la compatibilità con la normativa del Regolamento locale di Igiene.

## **ART. 19.1 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO VC - VILLE CONTEMPORANEE CON GIARDINO DI VALORE AMBIENTALE**

### **Descrizione**

La variante di P.G.T. ha differenziato, in relazione alla tipologia architettonica ed ambientale ed epoca costruttiva e le relative pertinenza di parco storico o giardino di valore ambientale i contesti di ville storiche con parco e ville contemporanee con giardino di valore ambientale.

L'ambito territoriale è costituita da contesti caratterizzati dalla presenza di ville con parco storico, già leggibili nelle mappe del catasto storico Teresiano risalente al 1700, sia nella definizione della villa che dei contesti di parco storico.

Appartengono a questo ambito anche le ville realizzate in epoca contemporanea che tuttavia denotano una caratterizzazione architettonica afferente al periodo storico nella quale sono state edificate ed il parco che le circonda sottende un progetto paesaggistico anche dei contesti verdi.

In prevalenza gli ambiti territoriali sono ubicati nella porzione del territorio comunale posto lungo la fascia a lago

### **Indici edificatori**

Per gli interventi edificatori i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Densità edilizia	De= esistente.
Altezza	H = esistente.
Piani fuori terra	Pft= esistente.
Rapporto di copertura	Rc= esistente.
Distanze	D = esistenti.

### **Edificazione ed indicazione paesistico architettoniche**

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dell'edificazione esistente nell'ambito delle forme esistenti.

Qualora gli immobili non siano sottoposti a vincolo specifico, ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. è ammessa la demolizione, previa perizia statica di tecnico abilitato che certifichi l'impossibilità del recupero edilizio e la fedele ricostruzione rispetto all'impianto originario e la composizione architettonica dell'edificio.

Nel caso in cui le porzioni oggetto di intervento di demolizione, siano state realizzate in epoche successive e pertanto qualificabili come "posticce" la ricostruzione dovrà essere integrata ed esaltare l'identità dell'edificio di valore storico – architettonico.

E' vietata la creazione di abbaini e lucernari nel manto di copertura e nelle aree di pertinenza con destinazione a parco la posa di strutture a sostegno di pannelli solari.

Le porzioni con destinazione a rustico possono essere oggetto di trasformazione d'uso nella funzione residenziale attraverso la presentazione di titolo abilitativo singolo.

Nel caso in cui l'intervento coinvolga solo una porzione dell'immobile, dovrà essere presentato un elaborato planimetrico che rappresenti l'intero contesto ed elaborati grafici illustrativi di un progetto d'insieme dell'intero edificio.

In presenza della impossibilità di garantire le verifiche previste dalla Legge 122/89 e s.m.i. , gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume potranno essere oggetto di monetizzazione.

### **Edificazione accessori**

E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie alla residenza quali piscine, box fuori terra entro il limite previsto dalla L.122/89 e s.m.i. nel limite di 1/10 del volume, serre in ferro e vetro, strutture sportive, limitate nelle dimensioni e per uso familiare.

Le sovra indicate strutture accessorie dovranno inserirsi in modo coerente rispetto ai contesti di parco storico in cui sono inserite.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, e turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

### **Norma speciale lettera B**

Nel comparto identificato negli elaborati di piano con la lettera B è ammessa la realizzazione di un volume assegnato pari a 360,00 mc, da realizzarsi in prossimità della porzione di nucleo di antica formazione posta a nord in località Rezzonico.

La realizzazione degli interventi è subordinata alla cessione al Comune di San Siro della fascia a lago, posta in corrispondenza della proprietà, come rappresentata negli elaborati di piano. Le spese e gli oneri del frazionamento e notarili per la cessione sono a carico del Comune di San Siro. L'intervento è sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato.

### **Prescrizioni agronomiche**

Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di piu' elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di intervento ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

- Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.
- Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.
- Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

A corredo della pratica edilizia dovrà essere presentato un progetto agronomico che tenga in debita considerazione anche gli aspetti storico e paesistici dell'impianto del verde.

### **Rete ecologica provinciale:**

Gli ambiti di parco storico e/o di valore ambientale appartenenti alla rete ecologica provinciale sono sottoposti ai disposti normativi di cui all'art. 11 della N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Como

## **ART. 19.2 . VA – EDIFICI CON GIARDINO IN CONTESTI TERRITORIALI ED AMBIENTALI SENSIBILI**

### **Descrizione**

L'ambito territoriale è caratterizzato dalla presenza di edifici a lago, in prevalenza con aree pertinenziali di esigue dimensioni di valore prevalentemente ambientale, di edifici di recente realizzazione con relative aree a giardino di pertinenze verdi, posti in adiacenza di sistemi storici di valore quali l'antica via Regina o in prossimità di contesti verdi agricoli di valore paesaggistico, meritevoli di essere sottoposte a tutela.

### **Indici edificatori**

Per gli interventi edificatori i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Densità edilizia	De= esistente.
Altezza	H = esistente.
Piani fuori terra	Pft= esistente.
Rapporto di copertura	Rc= esistente.
Distanze	D = esistenti.

### **Edificazione ed indicazione paesistico architettoniche**

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dell'edificazione esistente nell'ambito delle forme esistenti.

Qualora gli immobili non siano sottoposti a vincolo specifico, ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i. è ammessa la demolizione, previa perizia statica di tecnico abilitato che certifichi l'impossibilità del recupero edilizio e la fedele ricostruzione rispetto all'impianto originario e la composizione architettonica dell'edificio.

E' vietata la creazione di abbaini e lucernari nel manto di copertura e nelle aree di pertinenza con destinazione a parco la posa di strutture a sostegno di pannelli solari.

Nel caso in cui l'intervento coinvolga solo una porzione dell'immobile, dovrà essere presentato un elaborato planimetrico che rappresenti l'intero contesto ed elaborati grafici illustrativi di un progetto d'insieme dell'intero edificio.

In presenza della impossibilità di garantire le verifiche previste dalla Legge 122/89 e s.m.i. , gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume potranno essere oggetto di monetizzazione.

### **Edificazione accessori**

E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie alla residenza quali piscine, box fuori terra entro il limite previsto dalla L.122/89 e s.m.i. nel limite di 1/10 del volume.

Le sovra indicate strutture accessorie dovranno inserirsi in modo coerente rispetto ai contesti sensibili in cui sono inserite, preservando l'identità dei contesti.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, e turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

### **Tipologie edilizie**

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio e delle tipologie tipiche dell'ambito di appartenenza quali ville e villini. E' esclusa la realizzazione di tipologia tipo palazzine e condomini.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Prescrizioni paesistiche**

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione a corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegata anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

### **Prescrizioni agronomiche**

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Il verde delle aree a giardino delle ville deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificato con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale e non solo rispetto all'edificio. Si applicano le seguenti disposizioni:

- Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto.
- Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purchè compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
- Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.

## **ART. 19.3 . VV – EDIFICI CON AREE VERDI PERTINENZIALI**

### **Descrizione**

Gli ambiti territoriali interessano una edificazione con tipologia a villa o edificio singolo e/o bifamigliare con contesti di grandi o medie dimensioni a giardino.

La funzione dei suddetti ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato è quella di conservare e mantenere una edificazione di tipo rada, come collegamento tra le aree seppur edificate, caratterizzate da aree verdi, talvolta con essenze di pregio quali le aree verdi di collegamento con la rete ecologica comunale e gli ambiti agricoli esterni del tessuto agricolo circostante.

### **Indici edificatori**

Densità edilizia	De	=	0,80 mc./mq.
Altezza massima	H	=	7,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2
Rapporto di copertura	Rc	=	40%
Verde drenante	Vd	=	30%

### **Distanze**

- dai confini	Dc=	5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione
- tra edifici	De=	10,00 m. tra pareti finestrate
- dal confine stradale	Ds=	5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m. = 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azzonamento e D.P.R. 495/1992.

### **Edificazione ed indicazione paesistico architettoniche**

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento dell'edificazione esistente e nuova edificazione. L'edificazione che verrà realizzata, in ampliamento rispetto ad un edificio esistente dovrà rapportarsi, in modo coerente con quest'ultima, anche tenendo indebito conto le proporzioni e la consistenza di entrambi gli organismi edilizi.

Nel caso in cui l'intervento coinvolga solo una porzione dell'immobile, dovrà essere presentato un elaborato planimetrico che rappresenti l'intero contesto ed elaborati grafici illustrativi di un progetto d'insieme dell'intero edificio.

In presenza della impossibilità di garantire le verifiche previste dalla Legge 122/89 e s.m.i. , gli spazi da destinare a parcheggio nel limite di 1/10 del volume potranno essere oggetto di monetizzazione.

### **Edificazione accessori**

E' ammessa la realizzazione di strutture accessorie alla residenza quali piscine, box fuori terra entro il limite previsto dalla L.122/89 e s.m.i. nel limite di 1/10 del volume.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, e turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

### **Norma speciale lettera D**

Nel terreno contraddistinto catastalmente al mappale n°969 foglio logico n° 9 foglio catastale 3 – via Marena è possibile la trasformazione della tettoia esistente in abitazione ed il suo ampliamento, secondo l'indice edificatorio conferito al lotto.

La proprietà dovrà cedere a titolo gratuito al Comune di San Siro l'area necessaria per l'allargamento della viabilità esistente come indicato negli elaborati di piano, preservando la distanza dell'edificazione esistente dalla nuova viabilità di metri 1,50, nonché dell'innesto della stessa lungo via Mastena. Le spese e gli oneri del frazionamento e notarili per la cessione sono a carico del Comune di San Siro.

La trasformazione dell'edificazione esistente potrà essere completata in deroga rispetto alle distanza dalla viabilità esistente ad una distanza di 1,50 dalla nuova viabilità di progetto, nel rispetto delle distanze previste dal codice civile.

L'intervento è sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato.

### **Tipologie edilizie**

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio e delle tipologie tipiche dell'ambito di appartenenza.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Prescrizioni paesistiche**

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia dell'ambito di appartenenza.

A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegata anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

### **Prescrizioni agronomiche**

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Il verde delle aree a giardino deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificato con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale e non solo rispetto all'edificio.

Si applicano le seguenti disposizioni:

- Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto.
- Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purchè compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
- Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.



## **ART. 20.1 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO**

### **Descrizione**

Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono per la maggior parte la prima edificazione residenziale rispetto al nucleo urbanizzato originario.

### **Edificazione**

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche, sale giochi.

### **Indici edificatori**

Densità edilizia	De	=	1,30 mc./mq.
Altezza massima	H	=	10,50 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	40%
Verde drenante	Vd	=	30%

### **Distanze**

- dai confini Dc= 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De= 10,00 m. tra pareti finestrate
- dal confine stradale Ds= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.  
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologie edilizie**

Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Disposizioni particolari**

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale. Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

## ART. 20.2 R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

### Descrizione

Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato, composti in prevalenza da edifici con giardino di pertinenza.

### Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche

### Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	1,00 mc./mq.
Altezza massima	H	=	9,00 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	40%
Verde - drenante	Vd	=	30%

### Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.  
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

### Tipologie edilizie

Edifici a cortina, isolati e abbinati, a schiera.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

### **Norma speciale lettera H**

L'area contraddistinta negli elaborati di piano con la lettera "H" consente che le aree, appartenenti alla fascia di rispetto cimiteriale (parte del mappale n°487 e n° 2076) computano ai fini volumetrici, con l'applicazione dell'indice dell'ambito territoriale dell'ambito R2- Residenziale esistente e di completamento, per la realizzazione dell'edificazione nell'area appartenente alla medesima proprietà, esterna alla fascia di rispetto cimiteriale.

### **ART. 21 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE.**

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione volta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori. Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione che frequenta i locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi e a carattere artigianale, la domanda di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento di Igiene, ed in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità ed alle caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio e commercializzazione, nonché gli obiettivi occupazionali.

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.

## **ART. 21.1 - A - ARTIGIANALE**

### **Descrizione**

Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di tipo eterogeneo caratterizzate dalla presenza di attività artigianali, artigianali di servizio direzionali e terziarie, destinate alla conferma o allo sviluppo di tali attività.

### **Edificazione**

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.

### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività artigianale, attività direzionale e di servizio, uffici, depositi connessi alle attività suddette, artigianato di servizio, terziario.
- funzioni complementari : esercizi di vicinato, bar, ristoranti, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali,  
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 15% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq.
- funzioni non ammesse: attività produttive insalubri di 1<sup>a</sup> classe, medie e grandi strutture commerciali, insediamenti agricoli.

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto al successivo articolo

Sono escluse le funzioni che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, fatte salve quelle esistenti connesse all'attività commerciale.

### **Indici edificatori**

Indice di sfruttamento	Is	=	0,80	mq./mq.
Altezza	H	=	10,50	m.
Rapporto di copertura	Rc	=	50%	
Verde - drenante	Vd	=	10%	

### **Distanze**

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologie edilizie**

Edifici isolati, a schiera o a cortina

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

## ART. 21.2- C - COMMERCIALE

### Descrizione

La zona comprende le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di attività commerciali e direzionali, destinate alla conferma o sviluppo di tali attività.

### Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.

### Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività commerciale di medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato, attività direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio, depositi connessi alle attività suddette.
- funzioni complementari : bar, ristoranti, alberghi, residenze turistiche alberghiere, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, ludoteca, baby/parking.  
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 20% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq. per ogni unità insediata.
- funzioni non ammesse: attività produttive, fatte salve quelle esistenti connesse all'attività commerciale, insediamenti residenziali, insediamenti agricoli, [GSV – grandi strutture di vendita](#)

### Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is	=	1,00	mq./mq.
Altezza	H	=	10,00	m.
Rapporto di copertura	Rc	=	50%	
Verde - drenante	Vd	=	10%	

### Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

### Tipologie edilizie

Edifici isolati, a schiera o a cortina

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

### Disposizioni particolari

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola del Piano delle Regole. Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo.

## **ART. 21.2 a - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.3.1997, n° 59 ", nonché della [L.R. 6/2010](#), nonché ai contenuti stabiliti nell'art. 56 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi della L.R. 6/2010, secondo le seguenti **tipologie distributive**:

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS** - medie strutture con superficie di vendita da 251 a 2.500 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono :

- alimentare;
- non alimentare.

La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Negli ambiti per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.

Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nei centri storici, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 250 mq è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005 nella misura del 100% della s.l.p. commerciale; per i centri commerciali il 200% della s.l.p. commerciale

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 6/2010 e s.m.i. , e relative disposizioni attuative.

## **ART. 21.3 - TURISTICO / RICETTIVA**

### **Descrizione**

Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti ed aree con destinazione turistico - ricettiva

### **Edificazione**

E' ammessa l'edificazione a mezzo di titolo abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T..

### **Destinazione**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività turistica ricettiva, alberghiero, bar, ristoranti, residenze turistico- alberghiere , attività commerciale, Bed and Breakfast , Agriturismi, affittacamere
- funzioni complementari : sedi di associazioni con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, autorimesse pubbliche e private.

E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'attività nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq. di s.l.p. per unità insediata

Sono escluse le destinazioni d'uso che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, quali in particolare grandi strutture di vendita, centri espositivi, locali di intrattenimento, discoteche e simili.

### **Indici edificatori**

Indice di sfruttamento	Is	=	0,6	mq./mq.
Altezza	H	=	10,00	m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 3	
Rapporto di copertura	Rc	=	60%	

### **Distanze**

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.  
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

### **Tipologie edilizie**

Edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

### **Disposizioni particolari**

Gli interventi di trasformazione d'uso dell'esistente sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato con obbligo di verificare la dotazione di parcheggi di uso pubblico connessi alle funzioni da insediare.







#### Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m.
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495

#### Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.

#### Titoli per il rilascio del titolo abilitativo

Il titolo abilitativo in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

Il Permesso di Costruire è tuttavia subordinato:

a) alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, 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'impresa.

Nel titolo abilitativo deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 12/2005 e relative modifiche e integrazioni.

## **22.2 - ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE E DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI**

### **SERRE E STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE**

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate ad una sola parte dell'anno, e quindi con copertura solo stagionale, non sono subordinate nè a concessione nè ad autorizzazione, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m.;
- struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- distanze della zona agricola

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 12/2005 e relative modifiche e integrazioni.

### **AGRITURISMO**

Negli ambiti agricoli prevalenti è consentito lo svolgimento dell'attività agrituristica nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 31/08 e del R.R. 4/08.

Nello svolgimento dell'attività di agriturismo deve essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati ad uso dell'utenza, pari al 50% della s.l.p. destinata ad uso ricettivo.

### **Norma speciale lettera E**

Nel terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 3076 è possibile realizzare un magazzino seminterrato della dimensione di 100,00 mq. di s.l.p. con accesso dalla via Vecchia Statale. L'accessorio dovrà mantenere il vincolo di funzione accessoria e non potrà essere cambiato di destinazione d'uso.

### **Norma speciale lettera F**

I terreni contraddistinti catastalmente ai mappali n° 2724-2725, parte n° 1407, n° 291 appartenenti all'ambito di trasformazione AT 3 del vigente P.G.T, consistenti in ambiti in prevalenza boscati ed appartenenti alla rete ecologica provinciale hanno conferito una capacità edificatoria pari a 2.400,00 mc.. I diritti edificatori non potranno essere realizzate sull'area di proprietà poiché appartenente alla rete ecologica provinciale, ma trasferite, con atto di asservimento volumetrico in ambiti edificabili del tessuto urbano consolidato. L'edificazione nel contesto edificabile dove verrà trasferito il volume avrà come riferimento i parametri dell'ambito di appartenenza, con esclusione del limite della capacità edificatoria del lotto. I suddetti diritti edificatori potranno altresì essere trasferiti in aree di proprietà comunale e/o di futura acquisizione a seguito di cessione di aree standard a seguito dell'attuazione di ambiti di completamento e/o di espansione.

### **Norma speciale lettera G**

L'area contraddistinta negli elaborati di piano con la lettera "G" è sottoposta a Permesso di Costruire Convenzionato, i cui contenuti dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale, al momento della presentazione del progetto urbanistico. Viene conferito al comparto una capacità edificatoria pari a mc.500,00, corrispondente alla volumetria residenziale attribuita all'area dal titolo abilitativo edilizio. Le opere pubbliche da realizzarsi saranno definite nell'ambito del titolo abilitativo convenzionato, avendo come riferimento i criteri perequativi introdotti dalla variante nei disposti normativi per gli ambiti di completamento e trasformazione. Quanto sopra è da ritenersi aggiuntivo rispetto agli oneri concessori. Nell'ambito della convenzione urbanistica è ammessa la possibilità di scomputare gli oneri perequativi e gli oneri di urbanizzazione primaria attraverso la realizzazione di opere pubbliche

## 22.3 – EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

### 22.3 a- Edifici individuati negli elaborati di piano con il simbolo \*

Per gli edifici esistenti, alla data di adozione della variante generale al P.G.T., nonché dotati di scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia al catasto fabbricati, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi secondo le modalità di intervento di seguito meglio precisate:

1- In presenza di edifici accessori (box) gli stessi debbono preservare la destinazione accessoria e possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

In presenza di edifici rustici, che non hanno comprovata destinazione residenziale si rimanda all'art. 22.3 b.

2- Nel caso di edifici residenziali derivanti da un cambio di destinazione d'uso di un edificio rurale, in attuazione dei disposti normativi del vigente piano del governo del territorio, non è ammesso alcun ampliamento rispetto al volume esistente. E' ammessa la realizzazione di interventi di tipo manutentivo: manutenzione ordinaria e straordinaria.

3- Nella fattispecie di edifici residenziali i quali hanno già usufruito nel corso degli anni di ampliamenti pari al 20% dei volumi esistenti o hanno condonato volumetrie con destinazione residenziale non potranno effettuare ulteriori ampliamenti. E' ammessa la realizzazione di interventi di tipo manutentivo: manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

4- Nel caso di edifici residenziali, non rientranti nelle casistiche sopra esposte sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma ed adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente; per gli edifici destinati alle attività produttive e simili è ammesso un ampliamento una tantum pari al 20% della superficie coperta ed s.l.p.,

E' inoltre ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in applicazione dei disposti contenuti nella L.R. 12/2005 e s.m.i.

Ai fini dell'ampliamento di cui sopra non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistente, le porzioni di fabbricato eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ampliamento ammesso deve intendersi al netto della volumetria già realizzata in sanatoria.

In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante. Gli interventi suddetti devono essere realizzati nel rispetto degli indici di altezza e distanza e dei parametri, con esclusione del volume, previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R2 – Residenziale di completamento ed espansione

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori con destinazione box quali pertinenze delle abitazioni esistenti con presentazione al comune di vincolo di pertinenza. E' inoltre possibile la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto negli ambiti di stretta pertinenza delle abitazioni.

### 22.3 b- Edifici rurali in ambito agricolo

Gli edifici rurali esistenti in ambito agricolo, non piu' utilizzati ai fini agricoli, esistenti alla data di adozione del P.G.T., possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale e di ampliamento secondo le modalità di intervento di seguito riportate.

La destinazione d'uso diversa da quella agricola deve essere dimostrata dal proprietario e/o avente titolo al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, mediante autocertificazione ed adeguata documentazione fotografica, nonché scheda catastale dimostrativa dell'avvenuta denuncia al Catasto Fabbricati dell'immobile.

I fabbricati rurali che hanno nello stato dei luoghi una s.l.p. inferiore a 50 mq. possono ampliarsi sino ad un massimo di 50 mq. di s.l.p.

I fabbricati rurali che hanno nello stato dei luoghi una s.l.p. superiore a 50 mq. ed inferiore al limite massimo di 100 mq. possono incrementare la propria s.l.p. di 20 mq.

I fabbricati rurali che hanno nello stato dei luoghi una s.l.p. uguale a 100 mq. possono effettuare il cambio di destinazione d'uso e non hanno alcuna possibilità di ampliamento volumetrico.

Il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento è subordinato alla condizione vincolante che il fabbricato sia allacciato sia all'acquedotto che alla fognatura comunale, altrimenti sarà cura del richiedente realizzare i sottoservizi necessari e funzionali al rilascio del titolo abilitativo.

#### **NORMA SPECIALE – FRAZIONE MARENA**

Il fabbricato contraddistinto catastalmente al mappale n° 3883 può essere recuperato ai fini residenziali in attuazione dei disposti normativi di cui all'art. 22.3 b delle presenti norme. In considerazione dei vincoli gravanti sulla proprietà è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia, il quale modifichi la posizione del fabbricato nell'ambito del lotto di proprietà

#### **20.4 - ALPEGGI – MONTI**

Vi sono diverse porzioni del territorio comunale montano, anche con la presenza di manufatti per ricovero degli animali, che vengono in parte oggi ancora utilizzati ai fini agricoli come alpeggi nei periodi estivi; altri sono dismessi e volontà espressa dal P.G.T. è il loro recupero. Un tempo gli alpeggi erano il fulcro dell'economia rurale che coinvolgeva la maggior parte degli abitanti. Nel territorio comunale si rileva la presenza di un alpeggio Alpe Rescanscia. Tali porzioni di territorio montano sono utilizzati per la monticazione del bestiame nel periodo estivo, secondo una pratica di antica tradizione che ancora oggi si svolge con il trasporto degli animali dalle stalle di pianura ai ricoveri estivi di "monte" se ubicati a mezza costa, o di "alpe" se ubicate in prossimità della vetta.

Gli ambiti di Monte o di Alpe sono identificati dalla toponomastica del territorio e, come detto, dalle antiche pratiche agri-silvo- pastorali. Tali spazi naturali sono caratterizzati da una ridotta copertura arborea ed arbustiva e presenza di praterie di monte (pascoli - alpeggi) dove possono pascolare ovini e bovini in un ambiente ad elevata naturalità, di grande qualità e ricchezza alimentare e in condizioni di ottimale salubrità degli allevamenti. Gli alpeggi hanno nel proprio interno alcune semplici strutture di ricovero degli animali e possono avere anche locali di custodia e ricovero degli allevatori, e locali di lavorazione (caseifici ecc..) e vendita.

#### **ATTIVITA' AMMESSA**

In ambito di alpeggio (alpe e monte) sono compatibili tutte le lavorazioni agrarie e selvicolturali atte ad incentivare e promuovere la conservazione del territorio ai fini di produzione di reddito agricolo purchè non invasive, né distruttive, e comunque tutte assoggettabili ad autorizzazione preventiva in base ai vincoli preposti.

L'ente pubblico in quanto gestore del territorio può definire propri programmi a sostegno di iniziative che coinvolgono gli agricoltori ed allevatori.

E' inoltre ammessa la conservazione dei manufatti esistenti ed il recupero di quelli dismessi, funzionali ad un utilizzo ai fini agricoli del territorio.

## **ART. 23 - IL SISTEMA DEI TERRAZZAMENTI**

Nel comune di San Siro è riconoscibile un uso del suolo agricolo ai fini produttivi da diversi secoli; ne è testimonianza la differenziazione rappresentata nelle mappe del Catasto Teresiano risalenti al 1700 ove venivano indicate le coltivazioni dei diversi mappali catastali (coltivazioni a viti – moroni (castagne) – seminativi ecc..).

Si distingue chiaramente anche il sistema dei nuclei storici di mezza costa e montani attorno ai quali si svolgeva la vita contadina strettamente connessa alla produttività e alla zootecnia strettamente connessa al sistema montano ed agli alpeggi.

Nel corso dei secoli il sistema agricolo ha ancora un riconoscimento nel sistema economico del comune che vuole essere incentivato, soprattutto attraverso il recupero degli ambiti terrazzati ai fini della coltivazione

Il progetto ambientale paesistico e di valorizzazione dell'uso produttivo dei suoli agricoli ha individuato il sistema dei terrazzamenti che si differenziano per caratterizzazioni e funzioni.

### - Terrazzamenti coltivati di valore storico- culturale e paesaggistico

Gli ambiti territoriali rappresentati negli elaborati di piano che si identificano nella presente classificazione interessano le aree ove i terrazzamenti, già riportati nei catasti storici risalenti all'epoca del teresiano, sono ancora chiaramente leggibili ed identificabili e sono preservati con interventi di tipo manutentivo.

I terrazzamenti rivestono un elevato valore paesaggistico ed ambientale ed alcuni sono utilizzati ai fini della coltivazione.

Il progetto urbanistico prevede l'utilizzo dei terrazzamenti ai fini della coltivazione con l'impianto di colture storiche quali la vite e l'ulivo.

### - Terrazzamenti da destinare al reimpianto delle colture storiche

Gli ambiti territoriali rappresentati negli elaborati di piano che si identificano nella presente classificazione interessano le aree ove i terrazzamenti, già riportati nei catasti storici risalenti all'epoca del teresiano, sono interessati dal diffondersi di vegetazione spontanea per i quali si rileva uno stato di abbandono.

Il progetto urbanistico prevede il recupero anche strutturale dei terrazzamenti attraverso l'eliminazione della vegetazione infestante, la creazione dei muri a secco ed il nuovo impianto di colture storiche quali la vite e l'ulivo.

## **NORMA SPECIALE**

Le azioni poste in essere dal progetto urbanistico di variante al fine di incentivare il recupero dei terrazzamenti ai fini di un loro utilizzo produttivo- agricolo della coltivazione e/o al miglioramento della percezione visiva paesistica ed ambientale dei luoghi si esplicitano nei disposti normativi regolamentari di seguito meglio indicati.

Qualora i terrazzamenti interessino dei contesti circostanti l'edificazione esistente nel momento in cui la proprietà interviene sull'immobile esistente, con qualsiasi tipologia di opere di ristrutturazione edilizia o ampliamento, è obbligatorio presentare, unitamente al progetto edilizio, un progetto concertato di recupero dei terrazzamenti.

In presenza di un progetto di riqualifica dei terrazzamenti ai fini coltivi, a titolo incentivante viene acquisito dall'area, una volta ultimata la sistemazione per il nuovo uso coltivo una volumetria pari a 0,03 mc./mq. in relazione alla superficie catastale delle aree.

Il diritto edificatorio acquisito può essere utilizzato negli ambiti del tessuto urbano consolidato, classificati dalla variante urbanistica in zona VV – Edifici con ampie aree verdi pertinenziali e R2- Residenziale esistente e di completamento.

Il trasferimento dei diritti edificatori con atto di asservimento volumetrico è consentito sino all'aumento del 20% del volume esistente o generato dal lotto, rispetto all'indice di zona, ove viene trasferito il volume.

Il trasferimento di volume deroga esclusivamente il volume, nei limiti dei parametri sovraindicati, debbono essere verificati tutti gli altri parametri indicati nelle presenti norme per le singole zone di appartenenza.



## **ART. 24 - AMBITI BOSCATI**

### **Descrizione**

Gli ambiti boscati comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di aree boschive, che presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarli.

Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

### **Destinazione d'uso**

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

### **Interventi ammessi**

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali e non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' ammessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.

Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mc./mq., ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola edificabile.

Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Valli del Lario e del Ceresio (ambito territoriale ex Comunità Montana Alpi Lepontine) adottato con assemblea comunitaria n. 39 del 20.12.2016

Gli intenti su suddetti ambiti ed i parametri di perequazione, ove possibile, per interventi di disboscamento trovano riferimento nelle norme attuative del suddetto piano di settore sovraordinato i cui dispositivi regolamentari costituiscono parte integrante delle presenti norme.

## **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

### **- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti ed indicati nelle mappe catastali, gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

### **- EDIFICI ESISTENTI**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico sanitario senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio.

## **ART. 25 - RETE ECOLOGICA PROVINCIALE (REP) RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**

Il progetto urbanistico ed ambientale di variante definisce delle connessioni tra la rete ecologica provinciale e gli ambiti appartenenti alle rete ecologica comunale

In particolare si evidenziano

- o La connessione idrogeologica, a sud della frazione di Acquaseria tra il Torrente Serio e Lago di Como
- o La connessione fluviale ed ambientale in corrispondenza del Comparto di “Villa Camilla”
- o Le connessioni di continuità del verde ambientale di protezione del centro storico con la rete ecologica comunale
- o La connessione ambientale a sud del territorio comunale in corrispondenza dell’insediamento di “Villa Gaeta”
- o La connessione ambientale a nord del Territorio comunale in corrispondenza della villa con parco storico/ ambientale in Località San Nicolao

Appartengono alla rete ecologica, per caratteristiche, collocazione, valore ecosistemico, coerenza con l’assetto strutturale e la funzionalità complessiva della rete ecologica provinciale, tutti gli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato e non ricompresi all’interno degli ambiti di espansione/completamento previsti dalla Variante al P.G.T.

Il progetto urbanistico riconosce gli ambiti appartenenti alla rete ecologica provinciale nella propria articolazione e differenziazione, per i quali prevalgono i disposti normativi e regolamentari di cui all’art. 11 delle N.T.A. del P.T.C. Provinciale.

Si riconosce in ambito di rete ecologica la viabilità esistente, la viabilità di progetto e gli adeguamenti stradali rappresentati negli elaborati di piano.

E’ ammessa la realizzazione di tracciati agrosilvopastorali, mentre non è consentita la realizzazione di nuovi tracciati stradali, se non valutati in ambito di compatibilità rispetto alle indicazioni fornite dal P.T.C.P. provinciale.

### **AMBITO MNA- AMBITI A MASSIMA NATURALITÀ**

(Vedi art. 11 N.T.A. - P.T.C.P provinciale)

Gli ambiti MNA, sono definiti nel P.T.C.P. della Provincia di Como e individuati nel P.G.T. secondo i criteri di omogeneità strutturale, dimensionale e di collegamento funzionale nella rete ecologica.

### **ATTIVITA’ AMMESSA**

In tale ambito è ammesso lo svolgimento di attività umane strettamente compatibili quali: viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, alpeggi, piccole strutture di antica costruzione, accessi a compluvi e vallecole, ecc..

Nelle aree ubicate all’interno di questo comparto deve essere conservata la naturalità dei luoghi nella loro massima differenziazione tipologica, idrogeologica, botanica-naturalistica ed ecologica.

Non è ammessa la realizzazione di interventi antropici sul territorio con eccezione di quelli di ordinaria e consolidata pratica agro-silvo-pastorale o di manutenzione conservativa e funzionale agli elementi arborei esistenti.

### **AMBITO CAP- AREE E SORGENTI DI BIODIVERSITÀ DI 1^ LIVELLO**

(Vedi art. 11 N.T.A. - P.T.C.P provinciale)

Gli ambiti CAP, sono definiti nel P.T.C.P. della Provincia di Como e individuati nel P.G.T. secondo i criteri di omogeneità strutturale, dimensionale e di collegamento funzionale nella rete ecologica.

Nell'ambito della progettazione del P.G.T. sono stati meglio perimetrati gli ambiti classificati in ambito a massima naturalità rendendoli conformi allo stato dei luoghi.

### **ATTIVITA' AMMESSA**

In tale ambito è ammesso lo svolgimento di attività umane strettamente compatibili con l'ambiente quali: viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, strutture di antica costruzione, edifici residenziali e produttivi con relative pertinenze purchè a basso impatto ambientale, attività agro-silvo-pastorali, accessi alle vallecole canali e rogge, ecc..

Nelle aree ubicate all'interno di questo comparto viene assicurata la naturalità dei luoghi seppur differenziata nelle diverse attività umane che vi si svolgono, consentendo peraltro una equilibrata convivenza tra le attività umane già consolidate e la salvaguardia degli elementi botanici dell'habitat, degli ecosistemi e della relativa componente avi- faunistica correlata.

La coesistenza tra le attività umane residenziali o produttive e l'ambiente naturale è basata sulla verifica delle condizioni di impatto ambientale dalle stesse prodotte.

Eventuali interventi antropici sul territorio sono soggetti a specifica progettazione ed autorizzazione secondo le modalità contenute nell'ambito delle presenti norme.

### **S.T.S. - STEPPING STONES**

(Vedi art. 11 N.T.A. - P.T.C.P provinciale)

Gli ambiti STS, sono definiti nel P.T.C.P. della Provincia di Como e individuati nel P.G.T. secondo i criteri di omogeneità strutturale, dimensionale e di collegamento funzionale nella rete ecologica.

Nell'ambito della progettazione del P.G.T. sono stati meglio perimetrati gli ambiti classificati in ambito a massima naturalità rendendoli conformi allo stato dei luoghi ed in relazione alle connessioni con la rete ecologica comunale.

I suddetti ambiti costituiscono elementi areali di appoggio della rete ecologica comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio.

## **ART. 26 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE**

### **Descrizione**

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunali, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovracomunale.

In apposito fascicolo, che costituisce parte integrante del piano dei servizi, è stata redatta puntuale schedatura dei servizi comunali esistenti ed in progetto.

Vi è inoltre un apposito elaborato che costituisce parte integrante dello studio del traffico, con la schedatura degli spazi destinata alla sosta pubblica e privata afferente alla funzione residenziale, commerciale ed industriale.

### **Destinazione**

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- A** - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
  - attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
  - biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
  - parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
  - attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- B** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR, riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse religioso.

### **Edificazione**

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

### **Indici edificatori**

Densità edilizia	D	=	3,00 mc./mq.
Altezza	H	=	10,50 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	=	max n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.

E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

### **Tipologie Edilizie**

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

### **Quantificazione e consistenza degli standard**

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

### **Zone a parcheggio**

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale. Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

### **Regime delle aree**

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti. Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

### **Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti**

Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), industriali (Ppi) e commerciali (Ppc). L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

### **Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico**

I parcheggi pubblici e parcheggi privati ad uso pubblico individuati negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole possono essere oggetto di monetizzazione, nel caso si rilevi l'esigenza di creazione di un nuovo accesso dalla viabilità pubblica al lotto edificato e/o di completamento. Qualora vi siano degli spazi a parcheggio pubblico non rappresentati nelle tavole di piano e qualificati come tali negli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi dovranno essere assimilati alla conformità dei luoghi conferita alle suddette aree e potranno avvalersi del succitato disposto regolamentare.

### **NORMA SPECIALE**

Ai sensi dell'art. 8 punto 2 e ter) della L.R. 12/2005 e s.m.i. si esclude la possibilità di insediamento di campi di sosta o di transito per i nomadi sull'intero territorio comunale di San Siro, poiché non vi sono luoghi idonei.

### **Norma speciale lettera A**

L'ambito con destinazione aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale contraddistinto negli elaborati di piano con la lettera A ha conferito una volumetria pari a 530,00 mc.. I diritti edificatori potranno essere trasferiti, con atto di asservimento volumetrico in ambiti edificabili del tessuto urbano consolidato.

L'edificazione nel contesto edificabile dove verrà trasferito il volume avrà come riferimento i parametri dell'ambito di appartenenza, con esclusione del limite della capacità edificatoria del lotto. I suddetti diritti edificatori potranno altresì essere realizzati in loco, a fronte di acquisizione di deroga da parte della proprietà al rispetto delle distanze dei confini, rispetto alla porzione posta a nord del comparto. In tal caso l'intervento è sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato.

E' in ogni caso posto a carico della proprietà la cessione dell'area lungo via Mastena per l'allargamento stradale e la disponibilità delle aree nella loro massima disponibilità, rispetto alla realizzazione dei volumi, per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio al servizio della frazione. Gli impegni reciproci per la realizzazione degli interventi e la cessione delle aree saranno regolamentati da apposita convenzione urbanistica.

#### **Norma speciale lettera I**

L'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con la lettera "I", consente, al momento dell'esecuzione da parte del Comune del progetto dell'opera pubblica consistente in spazi da destinare a parcheggio lungo via Gallio, che la proprietà privata realizzi, attraverso un permesso di costruire convenzionato, dei box interrati, con ingresso dalla via Gallio stessa. La proprietà privata dovrà cedere al Comune a titolo gratuito le aree necessarie per la realizzazione dell'area a parcheggio pubblico.

### **ART. 27 – PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE**

Il Piano per le attrezzature religiose, predisposto ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 come sostituito dall'art. 1, comma 1, lettera c) della L.R. n° 2/2015, è atto separato facente parte del Piano dei Servizi.

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi sono individuate nell'ambito delle aree destinate all'insediamento delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale, le attrezzature religiose esistenti e le aree di possibile ampliamento.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 71, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Le attrezzature di interesse religioso costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto, a norma dell'articolo 44, comma 4, della L.R. n. 12/2005.

Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al capo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo.



Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

Gli enti delle confessioni religiose di cui all'art. 70 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. per la realizzazione di attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi devono stipulare una convenzione a fini urbanistici con il comune. La convenzione deve espressamente prevedere:

- a. la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del comune di attività non previste nella convenzione;
- b. la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti

I progetti delle nuove attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi devono obbligatoriamente prevedere:

- a. uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della superficie lorda di pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto, da computarsi in aggiunta ai parcheggi pertinenziali
- b. la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
- c. la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR, che dovrà essere dimostrata attraverso apposita relazione.

La realizzazione di nuove attrezzature religiose è vietata al di fuori delle aree o degli ambiti previsti nell'apposito elaborato grafico del piano dei servizi.

In tutte le aree e gli ambiti territoriali appartenenti al tessuto urbano consolidato è vietato mutare le destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente o di parte dello stesso per finalità di utilizzo a scopi religiosi.

## **ART.28 -PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI**

I parametri da applicarsi ai fini delle compensazioni per la mancata cessione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in funzione delle differenti destinazioni urbanistiche sono i seguenti:

- residenza: volume residenziale :  $150 \text{ mc/ab} = n^\circ \text{ abitanti} \times 18 \text{ mq./ab} = \text{superficie}$  a cui deve essere applicata la compensazione economica
- commerciale - alberghiero : 100% della s.l.p. dichiarata come superficie utile commerciale
- artigianale/ industriale : 20% della s.l.p. oggetto dell'intervento

## **ART. 29 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Descrizione - Destinazione**

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature dell'acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti , ecc.).

### **Modalità di intervento**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonchè costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

### **Antenne Telefonia**

Le nuove antenne per la telefonia mobile debbono distare 200,00 m dagli edifici sensibili quali scuole, asili, edifici pubblici, ospedali e case di riposo.

## **ART. 30 AMBITI SPECIALI**

### **ART. 30.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.

In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 ( G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 27 della legge regionale 12/2005.

Le attrezzature di interesse generale possono essere realizzate solo in ambiti non appartenenti alla rete ecologica provinciale.

#### **ART. 30.2 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE**

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

### **ART. 30.3- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI**

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per i quali è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

Nelle fasce di rispetto classe 4 non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o alla valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n° 1175/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904; in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonché di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili, formate da pali di sostegno e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

### **ART. 30.4- DEMANIO LACUALE**

Nelle aree del demanio lacuale possono essere autorizzate costruzioni esclusivamente per le seguenti destinazioni d'uso:

- cantieri nautici e attrezzature pertinenziali ad essi
- darsene e pontili
- strutture turistiche / ricettive
- percorsi pubblici o privati aperti al pubblico
- edifici o impianti pubblici o aperti al pubblico
- impianti tecnologici.

La concessione demaniale necessaria alla costruzione è rilasciata dal competente Consorzio dei Laghi o ente deputato.

## **ART. 31 - VIABILITA'**

Il P.G.T. definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

### **ART. 31.1 - AREE PER LA VIABILITÀ**

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.

Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

### **ART. 31.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE**

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dalle previsioni viabilistiche rappresentate nella tavola del Piano delle Regole e dai progetti esecutivi.

L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola di piano del governo del territorio oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.

Negli altri casi l'edificazione dovrà risultare arretrata dal confine stradale, come di seguito indicato, in conformità al D.M. 2 aprile 1968 :

<b>strada con larghezza</b>	<b>arretramento</b>
sino a 7,00 m.	m. 5
oltre 7,00 m. sino a 15,00 m.	m. 7,50
oltre 15,00 m.	m. 10

### **A – VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRALocale**

**Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992** Nuovo codice della strada  
*emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade*  
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

#### **- STRADA STATALE N° 340 DIR – REGINA**

### **B- STRADE URBANE, DI SCORRIMENTO, LOCALI E DI QUARTIERE**

**Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992** Nuovo codice della strada  
*emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade*  
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade

B1 – strade esistenti ad una corsia per senso di marcia, aventi larghezza complessiva esistente. Fatto salvo adeguamenti necessari secondo quanto previsto nelle indicazioni dettate dal Piano viario e dal codice della strada.

Il progetto della nuova viabilità pubblica, degli adeguamenti stradali e le rotatorie di svincolo degli incroci stradali sono indicativamente rappresentate nella tavola del piano delle regole. La loro esatta localizzazione e le caratteristiche dimensionali saranno quelle definite nel progetto dell'opera pubblica.

In particolare il progetto urbanistico prevede la nuova viabilità di progetto Marledo-Mastena , l'allargamento di via al Piano a Mastena e l'allargamento di via del Gesiolo.

I nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.2006 n° 8/3219.

Nel merito dell'adeguamento del calibro stradale della via del Gesiolo, in considerazione della sensibilità dei luoghi interessati dall'allargamento stradale, debbono essere impiegati materiali compatibili con i contesti e si deve prediligere interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

### **ART. 31.3 . ALBERATURE STRADALI**

Sono rappresentati i viali alberati esistenti ed i viali alberati in progetto.

Al fine di un miglioramento della qualità urbana e del paesaggio, è prevista l'alberatura lungo alcuni percorsi stradali, secondo un apposito progetto da definirsi nell'ambito del progetto delle opere pubbliche e dell'arredo urbano.

### **ART. 31.4 . PERCORSI PEDONALI E CICLABILI**

Negli elaborati del Piano delle Regole sono indicati i percorsi pedonali esistenti, i percorsi campestri esistenti ed i percorsi pedonali in progetto .

#### **SISTEMA DEI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI**

Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili comprende tutte le aree esistenti e di nuova realizzazione destinate alla mobilità dei pedoni e dei ciclisti, siano essi percorsi o piste più o meno strutturati, sentieri nel verde o strade secondarie e campestri a scarso traffico.

E' possibile distinguere, per quanto concerne le previsioni progettuali, le seguenti tipologie:

- percorsi pedonali o ciclopedonali di nuova realizzazione finalizzati a consentire il collegamento di zone distinte del territorio comunale o completare percorsi già esistenti
- percorsi pedonali o ciclopedonali di elevato valore paesaggistico ed ambientale

#### **PERCORSI PEDONALI E CICLOPEDONALI DI NUOVA REALIZZAZIONE**

La localizzazione dei percorsi pedonali e ciclopedonali di nuova realizzazione è riportata schematicamente negli elaborati grafici di progetto.

L'indicazione grafica ha valore di massima fino all'elaborazione del progetto esecutivo delle opere.

Lo sviluppo planimetrico definitivo e le caratteristiche costruttive dei percorsi, qualora gli stessi rientrino all'interno di progetti di natura privata, dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.

### **ART. 31.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO**

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali e ampliamento fronteggiante le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti.

La realizzazione di impianti di distribuzione carburanti è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica prevista nel P.T.C. P della provincia di Como



## **ART. 32- SPAZI PER IL PARCHEGGIO**

Nelle nuove costruzioni e ristrutturazioni edilizie che interessano la ridefinizione delle unità abitative dell'intero immobile con destinazione residenziale e, nei cambi di destinazione d'uso con frazionamenti che determinano la creazione in aggiunta rispetto a quella esistente di un numero di nuove unità immobiliari maggiori di uno, ossia suddivisione con formazione di tre unità immobiliari e più, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione da realizzarsi nelle aree di pertinenza delle stesse. Deve comunque essere garantito, indipendentemente dalla predetta verifica, un posto auto ogni unità immobiliare. Tale previsione normativa non si applica in caso di ampliamento che preveda un cambio di destinazione d'uso funzionale all'adeguamento di una residenza già esistente.

In aggiunta agli spazi suddetti, per edifici con destinazione residenziale con quattro unità abitative o numeri superiori, deve essere ubicato all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile, una dotazione di spazi a parcheggio in misura non inferiore a n° 1 posto auto per ogni unità residenziale.

In caso di comprovata impossibilità fisica alla localizzazione dei parcheggi, gli stessi, potranno essere localizzati all'interno della proprietà, solo a fronte di dimostrazione di non ostacolo al transito della viabilità pubblica, diversamente, dovranno essere monetizzati. Tali spazi restano di proprietà privata e di utilizzo da parte dei proprietari e dei visitatori

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m. potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. In caso di stipula di atto di vincolo di aree per la destinazione a parcheggio afferenti alla destinazione residenziale, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., in carenza di spazi in prossimità dell'intervento, le stesse debbono essere individuate all'interno del territorio comunale. Qualora si tratti di aree con destinazione a parcheggio avente come riferimento altre attività, diverse dalla destinazione residenziale, dovranno essere ubicate a distanza massima di 100 metri; in alternativa tali spazi potranno essere monetizzati.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m. x 2,50 m. = 12,50 mq., al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato e per stalli chiusi che devono avere dimensioni di m. 6,00 x m. 3,00, al netto degli spazi di manovra.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme. Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori terra che nel sottosuolo. Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Per destinazione d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le seguenti dotazioni di aree per parcheggio privato di uso pubblico:

- per le destinazioni commerciali - terziario: 1 posto auto ogni 50 mq di SIp
- per le destinazioni ricettive: 1 posto auto ogni 3 posti letto
- per le destinazioni di ristorazione : 1 posto auto ogni 4 posti a sedere
- per teatri – cinema : 1 posto auto ogni 10 mq. di s.l.p.
- attività sportive /tempo libero: 1 posto auto ogni 10 mq. di s.l.p. strettamente considerata ai fini dell'esercizio dell'attività
- per le destinazioni bancarie e negozi: 1 posto auto ogni 10 mq. di s.l.p.
- per le destinazioni artigianali: 1 mq. ogni 10 mc.

Qualora la suddetta dotazione sia da verificarsi rispetto ad un cambio di destinazione d'uso la stessa risulta essere aggiuntiva rispetto alla dotazione di aree standard dovute come previsto dall'art. 9 delle N.T.A. In caso di comprovata impossibilità fisica alla localizzazione dei parcheggi dovuti rispetto all'intervento edilizio e/o cambio di destinazione d'uso gli stessi potranno essere monetizzati.

Le aree a parcheggio, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza e con apertura al pubblico secondo le esigenze determinate dall'attività insediata, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Le prescrizioni di cui al presente articolo per la dotazione di aree a parcheggio, al di fuori della recinzione dei lotti, non si applicano alla edificazione inserita nei piani attuativi, permessi di costruire convenzionati o comparti sottoposti a norme speciali ove la dotazione dei parcheggi sia già assicurata nell'ambito delle aree standard di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle destinazioni d'uso previste o per le quali è già stata stabilita la dotazione necessaria dal P.G.T. nell'ambito del Piano dei Servizi.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle relative zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonchè dalla dimensione e conformazione dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 100 m. dalla stessa, non siano comprese in aree classificate dal P.G.T. quale zona per attrezzature collettive – ed interesse pubblico o generale, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato. Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare. Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini degli standard urbanistici.

### **Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate**

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi, anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate. In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni artigianali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

La loro identificazione, nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate, non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio, ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

### **ART. 33 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – METANODOTTI**

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

### **33.1 - ELETTRODOTTI**

Negli elaborati di piano vengono riportati gli elettrodotti interessanti il territorio comunale. Ai sensi della L. 36/01 all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti non è ammessa alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

I proponenti di interventi edilizi localizzati nei pressi degli elettrodotti dovranno contattare il gestore della linea elettrica il quale provvederà a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"

### **33.2 – METANODOTTO**

Le parti del territorio comunale attraversate dalle linee di gasdotto ad alta pressione sono soggette alla relativa zona di rispetto. In detta zona non possono essere rilasciati titoli abilitativi edilizi che contrastino con le leggi vigenti in materia ovvero assenza di autorizzazione da parte degli enti gestori degli impianti.

In particolare, la distanza delle nuove costruzioni dal gasdotto deve essere conforme a quanto stabilito nelle scritture di servitù stipulate tra i proprietari dei terreni attraversati e l'Ente Gestore.

La servitù è pari a 4 metri per ogni lato rispetto alla tubazione se il tubo è protetto ossia "incamiciato" ed 8 metri per lato se il tubo non è protetto.

## **ART. 34 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE**

### **ART. 34.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO**

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, edifici che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici. A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione dell'ufficio competente e con previsione di reimpianto arboreo.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale. Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Norme specifiche sono indicate nelle singole zone per quanto riguarda la piantumazione delle aree libere di pertinenza della edificazione.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. n° 3/ 2010 e s.m.i.

La regolamentazione degli interventi sul patrimonio arboreo esistente, nella diversa caratterizzazione è demandato ad apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

### **ART. 34.2 AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE**

Agli ambiti interessati ai vincoli paesistico - ambientale di cui alla L. n° 1497/39, D.M. 15.9.1973 e L. n° 431/85, ora D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. , si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

### **ART. 34.3 PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE**

Il P.G.T. rappresenta negli elaborati del piano delle regole il progetto urbano di interconnessione paesistica con gli ambiti di rete ecologica.

#### *Coni di visuale paesaggistica – Punti Panoramici*

Nell'ambito della tavola del P.G.T. sono individuati i coni di visuale paesaggistica che debbono essere salvaguardati da percorrenze storico – paesaggistiche e punti panoramici verso il Lago e viceversa dal Lago verso il territorio comunale

Alcuni punti panoramici significativi e percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura “coni di visuale paesaggistica” per cui il P.G.T. prevede la salvaguardia della visuale che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio ed alla tutela delle visuali.

#### *Viali Alberati esistenti ed in progetto ed alberature esistenti*

Negli elaborati di piano sono rappresentati i viali alberati esistenti ed in progetto posti lungo i tracciati viari o all'interno di parchi pubblici e giardini privati.

Gli elementi arborei costituiscono parte integrante del disegno del verde urbano che funge da interconnessione con le aree agricole e la rete ecologica.

Gli interventi sulle piantumazioni esistenti e il progetto dei nuovi impianti deve essere correlato da apposita relazione agronomica.

#### *Collegamento di connessione tra gli ambiti agricoli di rete ecologica ed aree a verde privato urbano.*

Il progetto di interconnessione della rete ecologica vede la interconnessione tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovralocale, le aree verdi di connessione, gli ambiti di valore ambientale interni al tessuto urbano consolidato che fungono da appoggio della rete ecologica, fino a giungere a contesti a verde in zona agricola. Al fine di preservare la funzione di collegamento ambientale le aree verdi debbono essere preservate nei propri connotati di naturalità e le essenze arboree presenti nei contesti a verde debbono essere mantenute e il loro reimpianto deve avvenire attraverso un progetto del verde delle aree coinvolte. La eventuale nuova edificazione o ampliamenti, e le recinzioni devono preservare il corridoio verde di interconnessione.

### Alberi monumentali

In comune di San Siro si rileva la presenza di un albero monumentale in località “Prada” della frazione di Acquaseria, identificato nelle tavole di piano.

L'albero monumentale è sottoposto ai disposti di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.T.C.P. della provincia di Como di cui allo stralcio di seguito riportato.

### **STRALCIO ART. 16 N.T.A DEL P.T.C. DELLA PROVINCIA DI COMO**

#### Art. 16

#### (Gli alberi monumentali)

1. Il PTCP promuove la conservazione e la valorizzazione degli esemplari arborei di valore monumentale identificati in apposito elenco e rappresentati nella carta del paesaggio.
2. Nei confronti degli alberi monumentali di cui al comma precedente è vietata ogni azione, diretta o indiretta, che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato sanitario, fatte salve provate esigenze di pubbliche incolumità.
3. L'elenco degli alberi monumentali potrà essere soggetto a modifiche ed integrazioni nell'ambito del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) che conterrà anche le disposizioni regolamentari per la loro salvaguardia.
4. I Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali e intercomunali, possono proporre modifiche ed integrazioni agli elenchi contenuti nel PTCP.

### **ART. 34.4 RETICOLO IDRICO MINORE – STUDIO GEOLOGICO**

La normativa allegata allo Studio del Reticolo Idrico Minore e lo studio geologico comunale costituiscono parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione, a seguito di approvazione da parte degli enti territorialmente preposti, per quanto concerne gli interventi nelle aree identificate con apposita retinatura nell'ambito degli elaborati di piano.

### **ART. 35- DEROGHE**

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005 e s.m.i., la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i..

### **ART. 36 - NORME FINALI**

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Specifiche annotazioni dovranno essere riportate anche sul relativo atto di titolo abilitativo.

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

Per i progetti riguardanti interventi edilizi presentati al protocollo comunale prima dell'adozione del presente variante generale al P.G.T. è ammesso utilizzare l'indice di densità edilizia previsto dal P.G.T. vigente a tale data.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio L.R. n°12/2005 e s.m.i.



## **STRALCIO ART 26 N.T.A. P.T.R. REGIONE LOMBARDIA**

### **Art. 26**

#### **(Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico)**

1. Nell'ambito del P.P.R., con specifico riferimento alla viabilità storica e di interesse paesaggistico, i termini "rete viaria", "viabilità" e "strada" devono intendersi comprensivi di tutti i tracciati e nodi delle reti infrastrutturali della mobilità, indipendentemente dalle caratteristiche tecniche del manufatto e dei mezzi che vi transitano.

2. Rientrano nei compiti e negli obiettivi della pianificazione paesaggistica il riconoscimento e la tutela della viabilità che presenta i seguenti requisiti:

- rete fondamentale di grande comunicazione, attraverso la quale la Lombardia presenta quotidianamente la propria immagine a milioni di cittadini e visitatori;
- tracciati viari storici, che costituiscono la matrice sulla quale si è formato nei secoli il sistema insediativo regionale;
- viabilità di fruizione panoramica e ambientale, complessivamente denominata di fruizione paesaggistica, attraverso la quale si entra in contatto con i grandi scenari paesaggistici della Lombardia.

3. I requisiti, di cui al comma 2, possono essere compresenti nel medesimo tratto viario; in tal caso, si applicano contemporaneamente i disposti di cui al presente articolo, relativi alle diverse categorie di viabilità.

4. Per rete fondamentale di grande comunicazione si intende l'insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani lombardi e che adducono ai valichi alpini e alle altre principali "porte" della regione.

5. Per la viabilità di cui al precedente comma il Piano assume l'obiettivo di farne veicolo di efficace comunicazione della realtà socio-economica e territoriale della Lombardia; là dove la tutela dei valori storici, panoramici e ambientali non consigli diversamente, anche l'affaccio degli insediamenti commerciali e industriali non sarà impedito o dissimulato, ma sarà per quanto possibile organizzato, evitando la disordinata disseminazione lungo il percorso di manufatti eterogenei disposti casualmente rispetto al tracciato, imponendo ragionevoli standard di qualità edilizia agli edifici di prima linea ed adeguati schemi di piantumazione e di arredo, anche in riferimento a spazi di sosta e aree di servizio.

6. In riferimento agli obiettivi di qualificazione della rete fondamentale di cui al precedente comma, la Regione e le Province promuovono progetti integrati finalizzati a riqualificare tracciati stradali e aree contermini, tramite l'attenta progettazione degli spazi non edificati e degli equipaggiamenti verdi, con specifica attenzione agli ingressi ai principali centri urbani.

7. E' considerata viabilità storica quella i cui tracciati attuali, anche pedonali o mulattieri, confermano quelli presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000; la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela; una volta riconosciuti tali tracciati sulla cartografia aggiornata, si avrà cura non soltanto di evitare interventi che materialmente li cancellino e interrompano, ma anche di conservare, per quanto possibile, la loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti ecc.) e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili.

8. Nel caso di tracciati storici contraddistinti dalla specificità di un progetto ingegneristico organico e unitario, le modalità di intervento e recupero dovranno operare in modo coordinato secondo progetti generali di salvaguardia di detta specificità; il presente piano riconosce in prima istanza di notevole rilevanza storica –ingegneristica a livello regionale, e quindi di prioritario interesse per interventi di recupero paesaggistico, i seguenti tracciati interprovinciali e interregionali:

- Strada del passo dello Spluga (ex s.s. 36) da Chiavenna al confine di Stato;
- Strada del Passo dello Stelvio (ex s.s. 38) da Bormio al confine regionale;
- Strada Gardesana Occidentale (ex s.s. 45bis) da Salò al confine regionale.

9. E' considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore.

10. E' considerata viabilità di fruizione ambientale la rete dei percorsi fruibili con mezzi di trasporto ecologicamente compatibili, quali sentieri escursionistici, pedonali ed ippici, di media e lunga percorrenza, piste ciclabili ricavate sui sedimi stradali o ferroviari dismessi o lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali; in particolare la rete risponde ai seguenti requisiti:

- risulta fruibile con mezzi e modalità altamente compatibili con l'ambiente e il paesaggio, vale a dire con mezzi di trasporto ecologici (ferroviari, di navigazione, pedonali ..);
- privilegia, ove possibile, il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse;
- tende alla separazione, ovunque sia possibile, dalla rete stradale ordinaria;
- persegue l'interazione con il sistema dei trasporti pubblici locali e con la rete dell'ospitalità diffusa.

11. Per la viabilità di cui al comma 9, il Piano assume l'obiettivo di mantenerne il carattere di strade panoramiche e di percorsi nel verde, conseguibile attraverso la definizione di fasce di rispetto di adeguata ampiezza, inedificabili o edificabili secondo opportuni criteri e limitazioni, in relazione allo stato di fatto e al giusto contemperamento delle esigenze di tutela e di funzionalità; al fine di valorizzare il carattere di panoramicità e facilitarne la fruizione, su tali strade deve essere favorita la predisposizione di aree di sosta attrezzate e devono essere attentamente riconsiderati barriere e limitatori di traffico laterali al fine di contenerne l'impatto, nel rispetto delle normative vigenti, privilegiando, nelle situazioni di maggiore naturalità, i prodotti ecocompatibili.

12. In prima applicazione, si riconosce come viabilità di fruizione ambientale e panoramica di rilevanza regionale quella indicata nella tavola E, e correlati repertori, come: "Tracciati guida paesaggistici" e "Strade panoramiche".

13. Le province, in sede di formazione dei P.T.C., provvedono a:

- verificare e integrare a livello provinciale la rete della viabilità di fruizione paesaggistica, riferendosi, ove possibile, per la viabilità panoramica, alla cartografia regionale del Touring Club Italiano in scala 1/200.000;
- meglio definire i valori, le caratteristiche e le esigenze di tutela, anche per tratti, della viabilità storica e di fruizione paesaggistica di cui al presente articolo;
- fornire ai comuni indirizzi per il coordinamento dei loro strumenti urbanistici in merito alla riqualificazione delle banchine e dei territori contermini alla viabilità panoramica e alla viabilità fondamentale.

14. Le province formulano programmi per la riqualificazione paesaggistica della viabilità nel proprio territorio, in forma di Programmi di Azione Paesistica di cui all'articolo 32 delle presenti norme.

15. I comuni in sede di predisposizione o di revisione dei P.G.T., o con provvedimento specifico, riconoscono la viabilità di cui al presente articolo e inseriscono nei rispettivi piani urbanistici norme idonee a tutelarne la riconoscibilità e i rapporti con il contesto, tenuto conto delle funzioni attualmente svolte dalle diverse strade e delle caratteristiche del territorio attraversato.

16. Ai tracciati di cui ai commi precedenti si applicano gli indirizzi e le raccomandazioni di tutela contenuti nel Piano di sistema relativo ai tracciati base paesistici.

17. Le province ed i comuni nonché gli enti interessati alla gestione della viabilità, assumono ogni iniziativa per ridurre la presenza di cartellonistica lungo i tracciati viabilistici, fatte comunque salve le disposizioni del Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione, nonché, negli ambiti oggetto di specifica tutela ai sensi della Parte III del D. Lgs. 42/2004, dei disposti degli articoli 49, 153, 162 e 168 dello stesso D. Lgs. 42/2004; lungo i tratti stradali indicati nella tavola E del presente piano come "strade panoramiche" è fatto comunque divieto di installare nuova cartellonistica pubblicitaria all'esterno dei centri abitati, gli enti competenti provvedono inoltre alla graduale rimozione di quella esistente in occasione della scadenza dei contratti in essere.

## **STRALCIO ART 17 N.T.A. P.T.R. REGIONE LOMBARDIA**

---

### **Art. 17**

#### **(Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)**

1. Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

2. In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

3. Gli ambiti di elevata naturalità di cui al comma 1, individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio a questo allegato, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985 e succ. mod. e int., ad esclusione di quelli ricadenti nelle Province di Milano e di Pavia e degli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud in Provincia di Bergamo e in Provincia di Brescia.

4. In applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6, gli atti a valenza paesaggistica di maggior dettaglio ed in particolare i P.R.G. e i P.G.T., a fronte degli studi paesaggistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articolano il regime normativo, tenendo conto delle disposizioni del presente articolo e degli obiettivi di tutela indicati al precedente comma 2.

5. Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati, o nelle riserve naturali regionali dotate di piano di gestione. Nelle aree ricomprese in riserve naturali e parchi regionali istituiti ma non dotati di strumenti di pianificazione definitivamente approvati, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.

6. Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sotto elencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;
- b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
- c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

7. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

8. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;

b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;

c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;

e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;

f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;

g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

9. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;

- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;

- Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n.11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;

- Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;

- Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;

- Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

10. In fase di revisione dei propri strumenti urbanistici i comuni, qualora ravvisino la presenza negli ambiti di elevata naturalità di campeggi o di altre attività o attrezzature, non compatibili con gli obiettivi di tutela degli ambiti stessi, individuano aree idonee al loro trasferimento.

11. Sino a quando i comuni, il cui territorio ricade interamente o parzialmente all'interno degli ambiti di elevata naturalità, non rivedono i propri strumenti urbanistici in conformità alla disciplina del presente piano e agli obiettivi e alle disposizioni del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici vigenti, assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti in "I criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006, esclusivamente nelle seguenti situazioni:

a) ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrare dai comuni;

b) previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano;

al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b) del presente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 8.