



Comune di Lenno
Provincia di Como

PGT

Piano di Governo del Territorio
(AI SENSI ART.4 LR 12/2005 E SIMILARI E ART.6 D.LGS. 4/2008)

PdR

Piano delle Regole

allegato 02 *Norme Tecniche d'Attuazione*



| | | | | | |
|--|----------------------|-----------------------|------------|---|--|
|  <p>tecnico</p> | | | | | |
| via Unione, 10 - 22063 Cantù (CO) tel. 031/710183 - fax 031/3516169 | | | | Arch. Folco Sirtori via C.Battisti, 18 - 22020 Gironico(CO) tel. 031/440062 - fax 031/4492787 | |
| data | adozione | approvazione | protocollo | | |
| gennaio 2013 | delibera C.C. | delibera C.C. | | | |
| aggiornamento | n°13 | n°04 | | | |
| maggio 2013 | del 24.7.2012 | del 01.02.2013 | | | |

il presente progetto è tutelato dalla legge sui diritti d'autore - è proibita ogni riproduzione totale o parziale

Indice

PARTE I – NORME GENERALI DEL PGT

- Art.1 – Contenuti del Piano di Governo del Territorio
- Art.2 – Relazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata
- Art.3 - Finalità e obiettivi del Piano
- Art.4 – Elaborati del Piano di Governo del Territorio

PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I | Disposizioni generali

- Art.5 – Natura e contenuti del Documento di Piano - DdP
- Art.6 – Elaborati del Documento di Piano - DdP
- Art.7 - Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

CAPO II | Contenuti specifici

- Art.8 - Gli ambiti di trasformazione individuati dal PGT

PARTE III – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I | Disposizioni generali

- Art.9 – Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi
- Art.10 - Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale

CAPO II | Contenuti specifici

- Art.11 – Classificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo
- Art.12 - Attuazione del Piano dei servizi

Art.13 - Dotazione di aree per servizi

Art.14 - Monetizzazione delle aree per servizi

PARTE III – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I | Disposizioni generali

Art.15 - Finalità della Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole

Art.16 - Relazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di pari livello

Art.17 - Articolazione delle norme del Piano delle Regole

Art.18 - Elaborati del Piano delle Regole

CAPO II – Glossario

Art.19 - Definizioni urbanistiche

Art.20 - Indici urbanistici e di edificazione

CAPO III – Calcolo e definizione delle grandezze urbanistiche ed edilizie

Art.21 – Definizione e calcolo dell'altezza degli edifici

Art.22 – Definizione e calcolo delle distanze tra le costruzioni e dai confini

Art.23 - Norme per la realizzazione di recinzioni e accessi

Art.24 – Norme per la realizzazione di edifici minori e definizioni delle relative pertinenze

Art.25 – Dotazione di parcheggi

CAPO IV– Operatività del Piano

Art.26 - Modalità di attuazione

Art.27 - Tipologie di intervento ammesse

Art.28 - Permesso di costruire convenzionato

Art.29 – Interventi su edifici storici esistenti

Art.30 – Interventi di nuova edificazione

Art.31 – Norme per l'utilizzo delle aree di pertinenza delle costruzioni

Art.32 – Norme per l'utilizzo delle aree libere

Art.33 - Opere di urbanizzazione primaria

Art.34 - Opere di urbanizzazione secondaria

CAPO V – Definizione dei sistemi funzionali urbanistici

Art.35 - Destinazioni d'uso

Art.36 – Sistema residenziale

Art.37 – Sistema produttivo e artigianale

Art.38 - Sistema terziario e commerciale

Art.39 - Sistema turistico-ricettivo

Art.40 - Sistema ambientale ed agricolo

Art.41 - Sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche

art.42 - Ulteriori disposizioni per le attività commerciali al dettaglio

Art.43 - Cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie

CAPO VI – Disciplina dei sistemi urbanistici

Art.44 - Disciplina dei sistemi urbanistici

Art.45 – Gli ambiti del tessuto consolidato

Art.46 - Nuclei di Antica Formazione - NAF

Art.47 – Nuclei rurali extra-urbani – NR

Art.48 - La città consolidata, di recente formazione e di completamento

Art.49 - Ambiti residenziali di media densità – R1

Art.50 - Ambiti residenziali a bassa densità – R2

Art.51 - Ambiti residenziali in contesti di rilevanza ambientale – RV1

Art.52 - Ambiti residenziali in contesti di rilevanza storica – RV2

Art.53 - Ambiti residenziali in contesti di rilevanza storica - ambientale – RV3

Art.54 - Ambiti industriali e artigianali - P1

Art.55 - Ambiti commerciali e terziari - P2

Art.56 - Ambiti Turistico - ricettivi – TR

Art.57 - Ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo – S

Art.58 - Ambiti di Trasformazione - AT, Ambiti di Riqualificazione Urbana – ARU, Ambito Turistico Ricettivo – ATR

Art.59 - Ulteriori disposizioni per il tessuto consolidato

Art.60 - Gli ambiti del sistema ambientale

Art.61 - Ambiti agricoli di attrezzati - V2

Art.62 - Ambiti di valore paesaggistico-ambientale - V3

CAPO VII – Vincoli e tutele

Art.63 - Disposizioni generali

Art.64 - Vincoli geologici e idrogeologici

Art.65 - Vincoli paesaggistici

Art.66 - Vincoli derivanti dal Piano Territoriale

Art.67 - Vincoli derivanti dalla legislazione nazionale di individuazione comunale e altri vincoli

CAPO VIII – Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art.68 - Norme geologiche di Piano

CAPO IX – Sostenibilità

Art.69 - Disposizioni per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi

PARTE I – NORME GENERALI DEL PGT

Art.1 – Contenuti del Piano di Governo del Territorio

1.1 Il Piano di Governo del Territorio, di seguito definito PGT, è uno strumento di pianificazione che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti documenti:

- il Documento di Piano – DdP;
- il Piano dei Servizi – PdS;
- il Piano delle Regole – PdR.

1.2 Costituiscono parte integrante del Piano di Governo del territorio:

- la Valutazione Ambientale Strategica – VAS;
- lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica;
- lo studio per l'individuazione del reticolo idrico minore.

Art.2 – Relazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

2.1 Il Documento di Piano (DdP) è lo strumento del PGT attraverso il quale vengono definite le relazioni con gli strumenti di pianificazione regionale e provinciale.

Il Piano di Governo del Territorio, nel dettare forma, contenuto e trasformazioni dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Lenno, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi, in un quadro di coerenza e sussidiarietà rispetto alle previsioni e prescrizioni degli strumenti di governo del territorio sovraordinati, quali, in particolare, il Piano Territoriale Regionale (PTR), il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), il Piano di Indirizzo Forestale e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.

In particolare, la pianificazione locale, dovrà rispettare e perseguire le indicazioni provenienti dall'apparato normativo del Piano Paesaggistico Regionale (PPR): art. 17 - Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità e art.19 - Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi.

Art. 3 - Finalità e obiettivi del Piano

- 3.1** Il Piano di Governo del Territorio si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale, regionale e provinciale con particolare attenzione:
- alla minimizzazione del consumo di suolo, favorendo la riqualificazione di parti di tessuto urbano consolidato e/o limitatamente utilizzato;
 - alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, anche attraverso il recepimento delle previsioni del Piano territoriale di coordinamento provinciale;
 - alla sostenibilità ambientale del processo insediativo e delle modalità della riqualificazione urbana;
 - alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico enfatizzando i luoghi della memoria e salvaguardando le aree a più alta sensibilità.

Art. 4 – Elaborati del Piano di Governo del Territorio

- 4.1** Le presenti Norme Tecniche di attuazione (NTA) sono parte integrante del Piano delle Regole e documento prescrittivo per tutti gli atti del PGT.

- 4.2** Il Piano di Governo del Territorio si costituisce dei seguenti elaborati:

4.3 Documento di Piano (DdP):

Allegato 1 – Relazione illustrativa;

Allegato 2 - Schede degli ambiti di trasformazione;

Allegato 3 – Analisi delle istanze.

Tav. 1 – Inquadramento sovracomunale – scala 1:10000

Tav. 2a – Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – scala 1:50000

Tav. 2b – Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Elementi del Paesaggio - scala 1:5000

Tav. 3 – Rete ecologica provinciale - scala 1:10000

Tav. 4 – Perimetro ambito urbanizzato in adeguamento al PRUG vigente e alla Rete Ecologica del PTCP - scala 1:2000

Tav. 5 – Adeguamento perimetro Rete Ecologica - scala 1:2000

Tav. 6 – Verifica dell'indice di consumo di suolo - scala 1:2000

Tav. 7 – Analisi del tessuto edilizio per periodo di costruzione - scala 1:2000

- Tav. 8 – Evoluzione storica del tessuto edilizio - scala 1:5000
- Tav. 9 – Osservazioni e istanze - scala 1:2000
- Tav. 10 – Sistema dei vincoli - scala 1:2000
- Tav. 11 – Sistema dei vincoli - scala 1:5000
- Tav. 12 – Sistema ambientale - scala 1:2000 – 1:25000
- Tav. 13 – Sistema della mobilità - scala 1:2000 – 1:25000
- Tav. 14 – Sistema insediativo – destinazioni d’uso del tessuto edificato – scala 1:2000
- Tav. 15 – Carta della sensibilità paesistica – scala 1:2000
- Tav. 16 – Ambiti di Trasformazione - scala 1:2000
- Tav. 17 – Tavola delle previsioni di Piano - scala 1:2000
- Tav. 18 – Tavola delle previsioni di Piano- scala 1:10000

4.4 Piano dei Servizi (PdS):

- Allegato 1 – Relazione illustrativa;
- Allegato 2 - Analisi della dotazione comunale di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (stato di fatto e previsioni di Piano)
- Tav. 1 – Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali - Stato di fatto e previsioni di Piano – scala 1:2000

4.5 Piano delle Regole (PdR):

- Allegato 1 – Relazione illustrativa;
- Allegato 2 – Norme Tecniche d’Attuazione;
- Allegato 3 – Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione;
- Allegato 4 – Schede di analisi dei manufatti appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione (NAF)
- Allegato 5 - Regolamento per la gestione del Registro dei diritti edificatori
- Tav. 1a – Disciplina del tessuto urbanizzato – scala 1:2000
- Tav. 1b – Disciplina del tessuto extra-urbano – scala 1:5000
- Tav. 2 – Individuazione particelle SIARL – scala 1:5000

4.6 Costituiscono approfondimento specifico, relativamente alla componente paesistica-ambientale del PGT i seguenti elaborati costituenti la **Valutazione ambientale Strategica (VAS):**

Allegato 1 – Rapporto Ambientale;

Allegato 2 – Sintesi Non Tecnica;

- 4.7** Gli strumenti correlati al PGT, di cui all'articolo 1, sono definiti nei rispetti documenti.

PARTE II - NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

Capo I | Disposizioni generali

Art.5 – Natura e contenuti del Documento di Piano - DdP

- 5.1** Il Documento di Piano è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.R. 12/2005, definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali. Tali elementi sono definiti all'interno del documento "Allegato 1 – Relazione illustrativa" del Documento di Piano.
- 5.2** Il Documento di Piano detta le modalità generali per l'individuazione, la perimetrazione, la classificazione e la lettura delle principali caratteristiche che connotano i sistemi urbanistici comunali: tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico e ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 5.3** Il Documento di Piano individua e definisce gli ambiti di trasformazione, che riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali si rende possibile una trasformazione urbanistica atta alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti a diversa destinazione d'uso.
- 5.4** Il Documento di Piano per la disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato, delle aree appartenenti al sistema ambientale e per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, rimanda al Piano delle Regole che ne regola e definisce:
- individuazione e classificazione;
 - destinazioni d'uso;
 - criteri operativi;
 - normativa urbanistica ed edilizia;
 - specifiche regole di intervento e di salvaguardia e valorizzazione.

- 5.5** Il Documento di Piano, in materia di servizi a attrezzature, individua gli obiettivi strategici e rimanda al Piano dei servizi per quanto riguarda la definizione, la classificazione e la gestione del patrimonio delle attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo.
- 5.6** Le scelte di Piano, contenute nel Documento di Piano, sono integrate agli indirizzi normativi e le indicazioni di salvaguardia e tutela del patrimonio paesaggistico-ambientale contenute nella Valutazione Ambientale Strategica.
Tali indicazioni sono recepite nelle specifiche disposizioni degli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana, nonché contenute nelle specifiche norme d'ambito delle Nta del Piano delle Regole.

Art.6 – Elaborati del Documento di Piano - DdP

- 6.1** Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato 1 - Relazione illustrativa;

Allegato 2 - Schede degli ambiti di trasformazione;

Allegato 3 - Analisi delle istanze.

Tav. 1 – Inquadramento sovracomunale – scala 1:10000

Tav. 2a – Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – scala 1:50000

Tav. 2b – Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Elementi del Paesaggio - scala 1:5000

Tav. 3 – Rete ecologica provinciale - scala 1:10000

Tav. 4 – Perimetro ambito urbanizzato in adeguamento al PRUG vigente e alla Rete Ecologica del PTCP - scala 1:2000

Tav. 5 – Adeguamento perimetro Rete Ecologica - scala 1:2000

Tav. 6 – Verifica dell'indice di consumo di suolo - scala 1:2000

Tav. 7 – Analisi del tessuto edilizio per periodo di costruzione - scala 1:2000

Tav. 8 – Evoluzione storica del tessuto edilizio - scala 1:5000

Tav. 9 – Osservazioni e istanze - scala 1:2000

Tav. 10 – Sistema dei vincoli - scala 1:2000

Tav. 11 – Sistema dei vincoli - scala 1:5000

Tav. 12 – Sistema ambientale - scala 1:2000 – 1:25000

Tav. 13 – Sistema della mobilità - scala 1:2000 – 1:25000

- Tav. 14 – Sistema insediativo – destinazioni d’uso del tessuto edificato – scala 1:2000
- Tav. 15 – Carta della sensibilità paesistica – scala 1:2000
- Tav. 16 – Ambiti di Trasformazione - scala 1:2000
- Tav. 17 – Tavola delle previsioni di Piano - scala 1:2000
- Tav. 18 – Tavola delle previsioni di Piano- scala 1:10000

Art.7 - Criteri di perequazione, compensazione e incentivazione

- 7.1** La **perequazione** è definita come l'attribuzione di un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio, prescindendo dall’effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità ai fini di dotazione di spazi da riservare alle opere collettive.
- 7.2** La **compensazione** prevede, invece, che al privato del terreno gravato da un vincolo venga assicurata una utilità costituita da altre aree o diritti edificatori trasferibili.
- 7.3** L’**incentivazione** consiste nell’attribuire al proprietario che elimina manufatti disarmonici o promuove la riqualificazione urbana o edilizia, dei premi urbanistici o crediti edificatori supplementari.
- 7.4** Nell’ambito delle possibilità previste dalla normativa urbanistica vigente, il Piano individua alcuni specifici ambiti omogenei in cui sarà possibile il “decollo” o l’ “atterraggio” di una volumetria edificatoria reale e virtuale.
- 7.5** La volumetria edificatoria reale sarà generata da quelle aree private comprese all’interno del tessuto urbanizzato comunale che non hanno ancora esaurito la capacità edificatoria nel rispetto degli indici di ambito e che si renderanno disponibili all’acquisto attraverso il Registro dei Diritti Edificatori, istituito con Delibera di Giunta Comunale e gestito dal Comune di Lenno.
- 7.6** La volumetria edificatoria virtuale sarà generata dalle aree pubbliche individuate all’interno dell’ambito di trasformazione ATR01 e sarà disponibile all’acquisto

attraverso il Registro dei Diritti Edificatori, istituito con Delibera di Giunta Comunale e gestito dal Comune di Lenno.

- 7.7** Il Documento di Piano, in particolare, assegna all'ambito di trasformazione ATR01 (che si configura esclusivamente come "area di decollo") un indice virtuale di 0,30 mq/mq.
- 7.8** Il Piano delle Regole individua entro il perimetro del territorio urbanizzato consolidato alcuni ambiti idonei a ricevere un incremento volumetrico (aree di "atterraggio").
- 7.9** Si rinvia in ogni caso allo specifico allegato 5 del Piano delle regole: "Regolamento per la gestione del Registro dei Diritti Edificatori".

Capo II | Contenuti specifici

Art.8 - Gli ambiti di trasformazione individuati dal PGT

- 8.1** Il Documento di Piano, pur riferendosi ad un arco temporale di valenza quinquennale deve anche contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro.
- 8.2** Gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, rispondono ad esigenze di riqualificazione della struttura urbana esistente o di crescita attraverso la realizzazione di nuove strutture edilizie. Sono individuati in particolare:

Ambito di Trasformazione – AT01

Norme di attuazione:

L'ambito si attua secondo le previsioni di specifico Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite, come destinazioni principali, la residenza, la creazione di spazi di parcheggio pubblico e privato e di verde pubblico e privato.

Non sono ammesse le destinazioni produttive o complementari e funzionali alla produzione, sia industriali che artigianali, i depositi, i magazzini privati e le strutture funzionali al trasporto merci e le attività agricole.

Indici:

- Superficie territoriale (St): 4.711 mq
- indice di edificabilità: 0,15 mq/mq (incrementabile sino a 0,20 mq/mq acquistando il volume dal registro dei diritti edificatori comunale)
- altezza massima consentita: 7 metri
- rapporto di copertura (Rc): 30%
- dotazione arborea: 20%

Prescrizioni specifiche:

Particolare attenzione sarà data all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici in relazione al contesto ambientale.

Il progetto dovrà prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle presenze arboree di pregio.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri della bioarchitettura. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare nelle classi energetiche A o B.

L'ambito di trasformazione è suddiviso in due sub-aree. L'edificazione si dovrà realizzare nell'area ad essa destinata (sub02). Il comparto sub 01 sarà invece destinato a verde, inserito nella Rete Ecologica provinciale e sottoposto alle disposizioni previste dall'art.11 delle NtA del PTCP della Provincia di Como.

Ambito di Trasformazione – AT02

Norme di attuazione:

L'ambito si attua secondo le previsioni di specifico Piano Attuativo di iniziativa privata o pubblica.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite, come destinazioni principali, la residenza, la creazione di spazi di parcheggio pubblico e privato e di verde pubblico e privato.

Non sono ammesse le destinazioni produttive o complementari e funzionali alla produzione, sia industriali che artigianali, i depositi, i magazzini privati e le strutture funzionali al trasporto merci e le attività agricole.

Indici:

- Superficie territoriale (St): 5.243 mq
- indice di edificabilità: 0,15 mq/mq (incrementabile sino a 0,20 mq/mq acquistando il volume dal registro dei diritti edificatori comunale)
- altezza massima consentita: 7 metri
- rapporto di copertura (Rc): 30%
- dotazione arborea: 20%

Prescrizioni specifiche:

Particolare attenzione sarà data all'inserimento paesaggistico dei nuovi edifici in relazione al contesto ambientale.

Il progetto dovrà prevedere il mantenimento e la valorizzazione delle presenze arboree di pregio.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati secondo i criteri della bioarchitettura. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare nelle classi energetiche A o B.

L'ambito di trasformazione è suddiviso in due sub-aree. L'edificazione si dovrà realizzare nell'area ad essa destinata (sub02). Il comparto sub 01 sarà invece destinato a verde, inserito nella Rete Ecologica provinciale e sottoposto alle disposizioni previste dall'art.11 delle NtA del PTCP della Provincia di Como.

Ambito di Riqualificazione Urbana – ARU01

Norme di attuazione:

L'ambito si attua secondo le previsioni di specifico Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica o privata.

Destinazioni d'uso:

Sono consentite, come destinazioni principali, la residenza, le attività terziarie, terziarie avanzate, il commercio di vicinato e attività di tipo turistico-ricettivo.

Non sono ammesse le destinazioni produttive/industriali, i depositi, i magazzini privati e le strutture funzionali al trasporto merci e le funzioni agricole.

Indici:

- Superficie territoriale (St): 12.473 mq (è consentito un incremento massimo del 30% della SLP esistente)
- altezza massima consentita: da modulare in sede di piano attuativo e comunque non superiore all'edificio più alto esistente
- dotazione arborea: 10% della St

Prescrizioni specifiche:

Gli interventi di riqualificazione urbana e compositiva del comparto dovranno prevedere:

- la ricostruzione di un fronte urbano lungo la Strada statale Regina;
- la demolizione dei corpi di fabbrica incongrui rispetto alle nuove funzioni di progetto;
- la demolizione barriere del comparto industriale (recinzioni, muri);
- la riqualificazione e ampliamento del collegamento pedonale esistente tra l'area di trasformazione e via Santo Stefano;
- Il trasferimento di alcune funzioni pubbliche all'interno del comparto (uffici comunali, poste, etc.);
- Il recupero dei manufatti industriali e conversione ai fini abitativi, terziari, e commerciali di piccolo taglio.

Ambito di Riqualificazione Urbana – ARU02

Norme di attuazione:

L'ambito si attua secondo le previsioni di specifico Programma Integrato di Intervento o Piano Attuativo di iniziativa privata.

Destinazioni d'uso:

L'ambito di riqualificazione urbana prevede il ripristino del polo e delle attività religiose. E' ammessa come destinazioni d'uso complementare una struttura ricettiva per attività religiosa-formativa.

Non sono ammesse le destinazioni residenziali, produttive, artigianali, commerciali, terziarie e agricole.

Indici:

- Superficie territoriale (St): 13.066 mq
- Indice di edificabilità: 0 mq/mq (è consentita la realizzazione di una nuova struttura destinata ad attività ricettive e conventuali (300 mq massimi) e il recupero dei manufatti edilizi esistenti per la conversione in spazi a servizio dell'abbazia (laboratori e attività conventuali).

Prescrizioni specifiche:

Gli interventi di riqualificazione urbana e compositiva del comparto dovranno prevedere:

- La conservazione strutturale ed architettonica dei manufatti religiosi;
- Il restauro conservativo e ristrutturazione per l'abbazia mediante Piano attuativo convenzionato;
- Recupero dei manufatti esistenti per attività ad uso conventuale (laboratori);
- Realizzazione di un nuovo edificio destinato ad una ricettività di tipo religiosa-formativa (300 mq)
- Nelle aree a valle del complesso dell'Abbazia, ricomprese nel cono ottico di tutela non sono ammesse nuove edificazioni.
- Per gli edifici vincolati, individuati dalla scheda d'ambito e dagli elaborati cartografici di Piano (tav.10 DdP) sono ammesse le sole modalità di intervento di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.27.2 delle NtA.

Ambito di Riqualificazione Urbana – ARU03

Norme di attuazione:

L'ambito si attua secondo le previsioni di specifico Programma Integrato di Intervento o Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Il comparto di riqualificazione viene suddiviso in tre sub-aree: sub 01, area verde oltre il tracciato della strada Regina, sub 02, parco di Villa Monastero, sub 03, porzione territoriale interessata da urbanizzazioni.

Destinazioni d'uso:

L'ambito di riqualificazione urbana prevede il recupero degli spazi e delle strutture esistenti da destinare alla pubblica fruizione, spazi per mostre o sale per convegni (sub 03) e la creazione di spazi per la residenza privata (sub 01).

Non sono ammesse le destinazioni produttive, artigianali, commerciali, terziarie e agricole.

Indici:

- Superficie territoriale (St): 9.871 mq
- Indice di edificabilità: 0,25 mq/mq (indice assegnato al comparto sub 01 che potrà essere incrementato sino a 0,30 mq/mq acquistando il volume dal registro dei diritti edificatori comunale.)

Prescrizioni specifiche:

Il comparto di riqualificazione urbana viene suddiviso in tre sub-aree che prevedono modalità di intervento e di tutela differenti:

- Nel comparto sub 01 sarà ammessa l'edificazione. La realizzazione di costruzioni è vincolata al recupero e alla ristrutturazione di Villa Monastero;
- Il comparto sub 02 sarà individuato quale ambito vincolato a parco storico;
- Gli interventi previsti nel sub 03 sono invece rivolti al recupero e alla ristrutturazione delle strutture esistenti di Villa Monastero ai fini residenziali (residenza privata e alberghiera) o ricettivi (spazi destinati a congressi e convegni);
- I comparti sub 02 e sub 03 sono sottoposti a vincolo di tutela e valorizzazione del patrimonio storico e artistico secondo quanto previsto dall'art.18 delle Nta del PTCP della Provincia di Como.

Ambito Turistico Ricreativo – ATR01

Norme di attuazione:

L'ambito si attua secondo le previsioni di specifico Programma Integrato di Intervento, eventualmente assistito da Project Financing.

Destinazioni d'uso:

L'ambito Turistico Ricreativo prevede recupero degli spazi aperti e delle strutture esistenti, mediante ristrutturazione edilizia, da destinare ad attività ricettive e didattico culturali. Non sono ammesse le destinazioni residenziali, produttive e terziarie.

Indici:

- Superficie territoriale (St): 24.997 mq
- Indice di edificabilità diretto: 0 mq/mq

- Indice di edificabilità "virtuale": 0,3 mq/mq
- Altezza massima consentita: pari all'altezza esistente
- Dotazione arborea: 20% della St
- Destinazione urbanistica: Attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo a specifico indirizzo turistico-ricreativo.

Prescrizioni specifiche:

Gli interventi di riqualificazione urbana e compositiva del comparto dovranno prevedere:

- L'adeguamento del tracciato di collegamento tra l'ambito di trasformazione e la Strada Statale Regina;
- Mantenimento di una fruizione pedonale dell'ambito di trasformazione;
- Conversione dei manufatti esistenti in strutture ricettive e di servizio ad attività didattico-culturali (agriturismo, fattoria didattica);
- Proseguimento del progetto sperimentale di olivicoltura;
- Cessione delle aree verdi del comparto alla Rete Ecologica Provinciale allo scopo di salvaguardarne l'alto valore paesaggistico e ambientale.
- Le modalità di intervento ammesse sono quelle previste alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27.2 delle NtA, oltre all'ampliamento "una tantum" del 20% della SLP esistente.
- Gli interventi ipotizzati per il contesto dovranno essere coerenti con quanto previsto dall'art.11 delle NtA del PTCP della Provincia di Como.

- 8.3** Per la disciplina e le prescrizioni di dettaglio degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione si rimanda alle specifiche schede in allegato al Documento di Piano e agli elaborati grafici che le individuano sul territorio comunale.

PARTE III - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

Capo I | Disposizioni generali

Art.9 – Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi

- 9.1** Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05 il Piano dei Servizi è finalizzato ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
- 9.2** Le previsioni cartografiche e normative contenute nel presente Piano hanno carattere prescrittivi e vincolante.
- 9.3** Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- 9.4** Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:
- Allegato 1 – Relazione illustrativa;
 - Allegato 2 - Analisi della dotazione comunale di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo (stato di fatto e previsioni di Piano)
 - Tav. 1 – Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali - Stato di fatto e previsioni di Piano – scala 1:2000

Art.10 - Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale

- 10.1** Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune in attuazione di piani urbanistici, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da convenzioni o da atti di asservimento redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero

da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

- 10.2** Gli schemi di convenzione dei servizi, realizzati da privati e ceduti alla P.A., saranno approvati con delibera di Consiglio Comunale e dovranno regolare modalità, fruizione e gestione dei servizi ceduti.

Capo II | Contenuti specifici

Art.11 – Classificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo

- 11.1** Il Piano dei Servizi, identifica le aree e i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale articolandoli secondo le seguenti macrocategorie:

- SP1 - Parcheggi pubblici e spazi per la sosta;
- SP2 - Attrezzature pubbliche e di interesse collettivo;
- SP3 - Attrezzature religiose;
- SP4 - Attrezzature turistico-ricettive;
- SP5 - Attrezzature sportive e verde attrezzato;
- SP6 - Attrezzature tecnologiche.

- 11.2** Le attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo sono individuate negli elaborati cartografici del Piano dei servizi (Tav.1 - Sistema dei servizi e delle attrezzature comunali - Stato di fatto e previsioni di Piano) ed analizzati puntualmente nell'allegato 2 - Analisi della dotazione comunale di attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

L'allegato 2 offre una verifica dotazionale dei servizi esistenti ed elenca le attrezzature e i servizi previsti dal Piano.

- 11.3** Le aree per servizi individuate negli elaborati del Piano dei Servizi, concorrono alla formazione della dotazione complessiva di servizi offerti alla popolazione e di quella da insediare nel territorio secondo le previsioni del documento di piano.

Art.12 - Attuazione del Piano dei servizi

12.1 Le previsioni del Piano dei servizi si attuano:

- attraverso l'intervento diretto del Comune e delle pubbliche Amministrazioni;
- attraverso intervento diretto di soggetti privati.

In questo caso la realizzazione delle opere è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

La convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, deve fissare le modalità con le quali aggiungere le finalità pubbliche a cui la realizzazione è preordinata, le modalità di gestione e le forme di controllo da parte degli Enti Pubblici, le regole per la manutenzione ordinaria e straordinaria, le eventuali fidejussioni a garanzia della puntuale osservanza della stessa convenzione e delle Leggi vigenti, le sanzioni e l'eventuale impegno alla cessione delle aree e opere realizzate al Comune dopo un periodo temporale concordato.

12.2 Il Comune, in sede di approvazione del Bilancio, del programma triennale delle opere pubbliche e dei loro aggiornamenti, verificato lo stato delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti anche in relazione alle sopravvenute esigenze.

12.3 Le modalità di intervento nelle aree con destinazione a servizi è definita in sede di approvazione definitiva del progetto esecutivo, in coerenza con il contesto edilizio e ambientale circostante.

Art.13 - Dotazione di aree per servizi

13.1 In base all'art. 9 della Lr. 12/2005 e s.m.i., la dotazione di servizi, in caso di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato, dovrà essere, come minimo:

- residenza: 18 mq/ab (150 mc/ab), con parcheggio pari ad 1 posto auto per alloggio;
- produttivo: 20% della S.l.p.;
- terziario: 100% della Slp, di cui almeno il 40% a parcheggio;
- commerciale: 100% Slp da destinare a parcheggio;
- turistico/ricettive: 150% della Slp, di cui almeno il 100% a parcheggio (non monetizzabile) con un minimo garantito di 1 posto auto ogni 2 posti letto;

Art.14 - Monetizzazione delle aree per servizi

- 14.1** Il ricorso alla monetizzazione delle aree per servizi è possibile nei seguenti casi:
- per gli interventi diretti convenzionati o i mutamenti di destinazione d'uso quando le aree da reperire sono complessivamente inferiori a 50 mq equivalenti;
 - per gli interventi sottoposti a pianificazione attuativa quando le aree sono inferiori a 100 mq equivalenti.
- 14.2** Al di sopra delle soglie definite all'articolo precedente, la monetizzazione è ammessa:
- Negli ambiti di antica formazione (NAF), qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento. Gli importi relativi dovranno essere destinati alla formazione di nuovi parcheggi esterni al perimetro dei NAF.
 - a discrezione della Amministrazione Comunale laddove non si ritengano necessarie opere ulteriori rispetto ai servizi esistenti.

PARTE IV - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

Capo I | Disposizioni generali

Art.15 - Finalità della Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole

15.1 Le presenti norme di attuazione (NTA) integrano e complementano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, ed hanno la medesima efficacia ed obbligatorietà.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, fa testo, in caso di divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle NTA prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati per la stesura di piani attuativi, per gli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, e nella redazione di singoli progetti edilizi.

15.2 I piani attuativi convenzionati e i procedimenti edilizi autorizzati mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento degli obblighi di convenzione o dell'atto autorizzativo, anche se in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole.

Art.16 - Relazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata e di pari livello

16.1 Il Piano delle Regole recepisce le previsioni del Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione e di riqualificazione all'atto di approvazione dei relativi piani attuativi o programmi integrati di intervento, che ne comportano l'automatico aggiornamento.

16.2 I servizi e le attrezzature destinate a funzioni di interesse generale sono disciplinate dagli elaborati costituenti il Piano dei Servizi.

- 16.3** Lo Studio geologico comunale e le relative norme sono parte integrante a tutti gli effetti dei contenuti del Piano di Governo del Territorio.
- 16.4** Il PGT è integrato dagli strumenti di settore già vigenti alla sua entrata in vigore o successivamente approvati. In caso di contrasto, prevale la normativa più recente e/o sovra-ordinata.
- 16.5** Più in particolare il PGT è integrato dai seguenti strumenti di settore e dalle loro specifiche indicazioni normative:
- PIF (Piano di Indirizzo Forestale);
 - Piano ittico provinciale – Provincia di Como;
 - Piano faunistico provinciale - Provincia di Como;
 - Piano Geologico - adeguamento PAI;
 - Piano Reticolo Idrico Minore;
 - Piano zonizzazione acustica.
- 16.6** In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali, regionali e provinciali prevalgono su quelle del PGT. Sono comunque prevalenti sulle disposizioni del PGT le norme e le disposizioni di livello sovraordinato rispetto alla norma locale.
- 16.7** Le presenti norme tecniche, prevalgono sempre, in caso di contrasto, sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Art.17 - Articolazione delle norme del Piano delle Regole

- 17.1** Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono così articolate:
- Capo I – Disposizioni generali
 - Capo II - Glossario
 - Capo III – Calcolo e definizione delle grandezze urbanistiche ed edilizie
 - Capo IV – Operatività del Piano
 - Capo V – Definizione dei sistemi funzionali urbanistici
 - Capo VI – Disciplina dei sistemi urbanistici
 - Capo VII - Vincoli e tutele
 - Capo VIII – Componente geologica, idrogeologica e sismica
 - Capo IX – Sostenibilità

Art.18 - Elaborati del Piano delle Regole

18.1 Gli elaborati allegati al Piano delle Regole sono così articolati:

PdR - allegato 1 - Relazione illustrativa

PdR - allegato 2 - Norme Tecniche

PdR - allegato 3 - Disciplina dei Nuclei di Antica Formazione

PdR - allegato 4 - Schede di analisi dei manufatti appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione (NAF)

PdR - allegato 5 - Regolamento per la gestione del Registro dei diritti edificatori

PdR - Tav. 1a – Disciplina del tessuto urbanizzato – scala 1:2000

PdR - Tav. 1b – Disciplina del tessuto extra-urbano – scala 1:5000

PdR - Tav. 2 – Individuazione particelle SIARL – scala 1:5000

Capo II | Glossario

Art.19 - Definizioni urbanistiche

19.1 Le componenti del territorio urbanizzato, le modalità di intervento e di trasformazione sono regolamentate e valutate da definizioni, parametri ed indici di seguito illustrati, con i relativi criteri di misurazione.

19.2 Tessuto urbano consolidato

Insieme di lotti edificati che, con le aree libere adiacenti, costituisce l'aggregato urbano racchiuso all'interno di una linea di perimetrazione, tracciata sulla tavola delle previsioni di Piano.

19.3 Unità edilizia

La struttura insediativa, composta da una o più unità immobiliari, identificabile in quanto pertinente a un unico lotto edificabile o edificato.

19.4 Unità immobiliare

La singola unità insediativa, destinata organicamente alla residenza o ad attività secondarie e terziarie, costituente singola entità catastale.

19.5 Area di pertinenza

L'area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio è la superficie allo stesso asservita, alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo della S.I.p. realizzabile secondo gli indici determinati dal presente Piano. Un'area si definisce parzialmente saturata quando, rispetto a tali parametri, l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume o alla S.I.p esistente.

19.6 Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono tutti i corpi di fabbrica aventi destinazione accessoria rispetto all'uso del fabbricato principale, come serre, autorimesse ripostigli, ecc.

19.7 Autorimessa

E' considerata autorimessa una costruzione destinata al ricovero degli autoveicoli con esclusione di ogni altra utilizzazione. Le autorimesse possono configurarsi come costruzioni indipendenti o come spazi inseriti al piede dei fabbricati esistenti, oppure come volumi ricavati dagli spazi interrati.

19.8 Posto auto

E' lo spazio destinato alla sosta di autoveicoli, di dimensione minima 5,00 x 2,50 ml per i parcheggi pubblici e di dimensioni minime 5,00 x 2,50 ml per parcheggi privati.

19.9 Manufatto interrato

E' quel manufatto che non emerge dal piano vergine di campagna. Sono considerati interrati anche i manufatti la cui soletta, misurata all'estradosso emerga per un'altezza massima di 1,00 m rispetto al piano vergine di campagna, a condizione che la stessa sia ricoperta da prato o altra vegetazione e che il livello sia raccordato a quello dei terreni circostanti.

Sulla base di quanto disposto dalla DGR n°VII/12693 del 2003, per le nuove edificazioni con volumi interrati poste in fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, dovranno essere previste specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio del sito.

19.10 Volume tecnico

Si definiscono volumi tecnici gli spazi che hanno stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici, indispensabili per assicurare il confort abitativo degli edifici, quali ad esempio locali atti al contenimento di impianti, centraline, serbatoi e simili, nonché volumi necessari per la erogazione di servizi e forniture (Gas, Telefonia, Acquedotto, ecc.).

19.11 Portico

Porzione del piano terreno completamente aperto su almeno due lati.

19.12 Loggia

Spazio aperto su uno o più lati e situato ai piani rialzati degli edifici.

Nel caso solo un lato sia aperto, questo dovrà corrispondere con il lato maggiore del perimetro. Una loggia può essere parzialmente coperta.

19.13 Tettoia

Manufatto a sbalzo sostenuto da intelaiatura ancorata alla muratura, priva di appoggi al terreno.

19.14 Tetto a terrazza

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

19.15 Balcone

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

Art.20 - Indici urbanistici e di edificazione

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

20.2 Superficie territoriale – St (mq)

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espressa in metri quadrati, comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate ad attrezzature pubbliche previste dal P.G.T. ricomprese dall'area in esame.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle eventuali aree destinate alla viabilità interna.

20.3 Superficie fondiaria – Sf (mq)

E' la superficie disponibile del lotto edificabile quindi la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le eventuali superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste.

20.4 Indice di utilizzazione territoriale - Ut (mq/mq)

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (Slp) espressa in metri quadri realizzabili per ogni mq di superficie territoriale (St)

20.5 Indice di utilizzazione fondiaria - Uf (mq/mq)

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf)

20.6 Superficie coperta - Sc (mq)

E' la superficie (in mq) risultante dalla proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio, portici compresi.

20.7 Rapporto di copertura - Rc (%)

è il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta (Sc), riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e superficie fondiaria (Sf).

20.8 Superficie lorda di pavimento - Slp (mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, nonché la superficie di eventuali piani interrati, soppalchi ed altre superfici coperte qualificate come abitabili. Nel caso dei piani interrati, vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, sale riunioni e simili, idonee alla presenza continua di persone.

Si definisce SLP esistente la superficie lorda di pavimento esistente o autorizzata alla data di adozione del presente PGT.

Sono esclusi dal computo della S.l.p.:

a) i locali adibiti a cantine, taverne, vani accessori e magazzini, con altezza uguale o non superiore a mt. 2,50 al servizio di singole unità immobiliari, per una superficie massima non eccedente la superficie coperta dell'edificio nelle zone residenziali e comunque non superiore al rapporto di copertura previsto per l'ambito.

E' altresì ammessa l'esclusione dal computo del vano scala se riguarda l'unica possibilità di collegamento verticale per un intero edificio e non per singole unità abitative.

b) le autorimesse fuori terra e le autorimesse con i relativi spazi di manovra e di accesso (fino ad altezza interna massima pari a 3,50 ml) se completamente interrate, nelle quantità previste dalle disposizioni di legge e dalle presenti norme.

c) i locali destinati a contenere volumi tecnici nei limiti delle norme ed esigenze specifiche di settore.

d) Le Serre bioclimatiche, realizzate ai sensi della L.R. n. 39/2004 in quanto considerati volumi tecnici.

e) Logge, loggiati; i portici, se completamente aperti almeno su due lati, entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento (slp) complessiva al netto degli stessi. L'eventuale maggiorazione può essere concessa previa convenzione pubblico/privato in caso di portici aperti al pubblico passaggio o di uso pubblico.

f) i sottotetti non abitabili con altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,20 metri, pendenza delle falde non superiore al 40% e altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 2,60 metri e i sottotetti esistenti già esclusi dal calcolo volumetrico, ai sensi delle precedenti norme. I sottotetti di cui sopra dovranno essere collegati, solo all'interno, alle unità immobiliari sottostanti, essendo considerati accessori alle stesse; essi non potranno costituire unità immobiliari a sé stanti.

g) i sottotetti recuperati come disposto dalla L.R. 12/05 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media non dovrà risultare superiore a metri 1,90.

L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura primaria della copertura (sottotravetto), senza tenere conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti.

20.9 Superficie non residenziale - Snr (mq)

Per superficie non residenziale (Snr), si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantine, taverne, serre bioclimatiche, soffitte e di quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature,

pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto inaccessibili.

Capo III | Calcolo e definizione delle grandezze urbanistiche ed edilizie

Art.21 - Definizione e calcolo dell'altezza degli edifici

21.1 Per ogni ambito omogeneo individuato dal PGT, è fissato un limite di altezza massima, espresso in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni.

21.2 Sono definite e riconosciute:

Altezza utile (h. utile)

L'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura ad esso soprastante.

Altezza interpiano (h. interpiano)

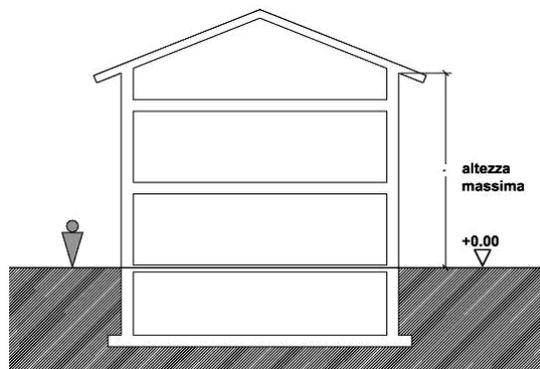
L'altezza misurata dal piano di pavimento finito all'estradosso del solaio di copertura ad esso soprastante.

Altezza massima (h. max.)

Misura la distanza fra la quota altimetrica media del marciapiede (e, ove non esistente, alla quota naturale del terreno) e la quota altimetrica, rilevata al punto di intersezione tra gronda e paramento murario esterno dell'edificio.

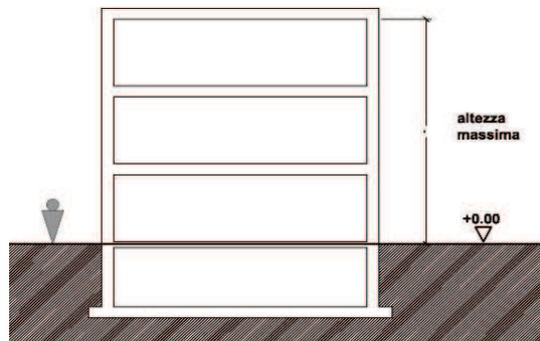
Seguono esempi grafici:

21.3 Calcolo dell'altezza per edifici con copertura a falde su terreno pianeggiante:



L'altezza massima (h. max.) viene misurato in metri lineari a partire dalla quota inferiore del marciapiede esistente o previsto, o dal livello naturale del terreno, fino all'intersezione fra lo sporto di gronda e il paramento murario esterno, oppure alle quote di colmo (sottotravetto), nei casi di copertura con pendenza superiore al 40%, con esclusione dei volumi tecnici (vano tecnico del corpo scala, camini e simili).

21.4 Calcolo dell'altezza per edifici con copertura piana su terreno pianeggiante:



Misura la distanza fra la quota altimetrica media del marciapiede (ove non esistente la quota naturale del terreno) e la quota altimetrica dell'intradosso del solaio più alto dell'edificio.

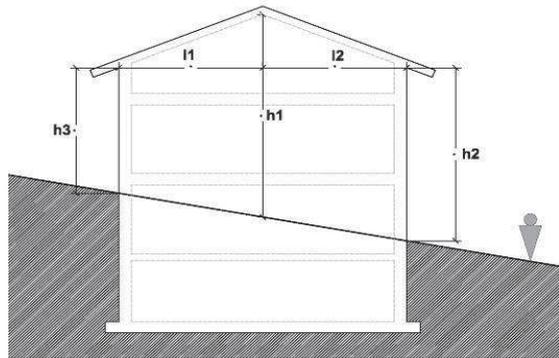
L'altezza massima (h. max.) viene misurata sul prospetto più alto dell'edificio

21.5 Calcolo dell'altezza per edifici su terreni in pendenza:

L'altezza massima (h. max.) negli edifici su terreni in pendenza è determinata dal rapporto tra la superficie dei prospetti dell'edificio emergenti dal piano vergine di campagna e il perimetro dello stesso.

$h. \text{ max.} = \text{area prospetto A} + \text{area prospetto B} + \text{area prospetto C} + \text{area prospetto D} / \text{Perimetro}$

1) Area prospetto A (laterale) = $((h1+h2)*l2)/2 + ((h1+h3)*l1)/2$

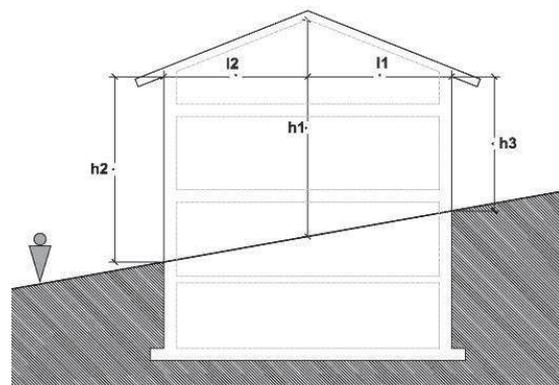


h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda al colmo del tetto o all'intradosso dell'ultimo solaio in caso di copertura piana.

h2: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso valle

h3: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso monte

$$2) \text{ Area prospetto B (laterale)} = ((h1+h2)*l2)/2 + ((h1+h3)*l1)/2$$

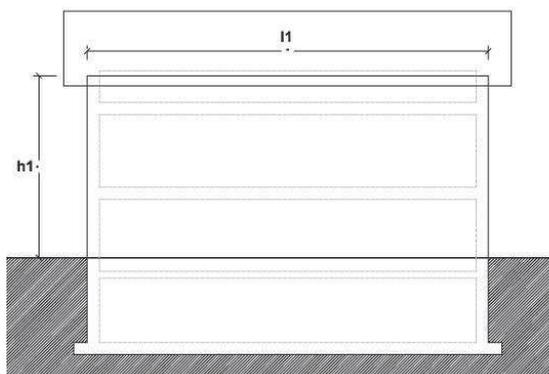


h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda al colmo del tetto o all'intradosso dell'ultimo solaio in caso di copertura piana.

h2: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso valle

h3: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di gronda all'imposta del tetto verso monte

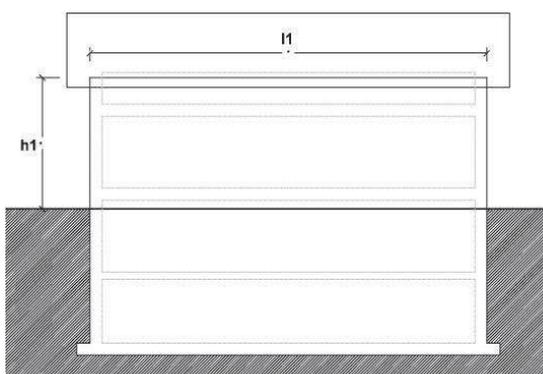
3) Area prospetto C (monte) = $l1 \times h1$



h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di grondaia all'imposta del tetto
l1: larghezza del corpo di fabbrica

4) Area prospetto D (valle) = $l1 \times h1$

h1: distanza tra piano vergine di campagna (o terreno sistemato se questo è più basso) e quota di grondaia all'imposta del tetto
l1: larghezza del corpo di fabbrica



Art.22 – Definizione e calcolo delle distanze tra le costruzioni e dai confini

22.1 In tutto il territorio comunale per le nuove edificazioni, ricostruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni dovranno essere osservate le distanze tra edifici, dai confini e dai cigli stradali che sono riportate di seguito.

Tali norme non vigono all'interno degli ambiti riconosciuti quali Nuclei di Antica Formazione (NAF), per i quali le distanze possono essere ridotte mediante attuazione di specifici piani particolareggiati.

22.2 distanze tra edifici:

Determina la distanza minima che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri (m) 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.

Sono ammesse distanze inferiori tra edifici, con fronti entrambi non finestrati, qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari.

Le distanze minime tra i fabbricati sono definite come segue, fatte comunque salve le prescrizioni delle prevalenti leggi vigenti:

- Nuclei di antica formazione (NAF)

Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici compresi in Piani di Recupero e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

- Tessuto consolidato

Tra i fronti finestrati degli edifici esistenti dovrà essere garantita una distanza minima di mt. 10,00 e comunque non inferiore al rapporto 1:1 tra il fronte interessato dall'ampliamento e lo spiccatto del fronte dell'edificio più vicino;

Qualora si fronteggino edifici di altezza superiore ai 10 metri, la distanza tra i fabbricati sarà pari all'edificio più altro.

- Ambiti di Trasformazione

E' prescritta la distanza minima assoluta di metri 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti. Qualora si fronteggino edifici di altezza superiore ai 10 metri, la distanza tra i fabbricati sarà pari all'edificio più altro.

22.3 distanze degli edifici dai confini:

Determina la distanza 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, pensiline e normali aggetti, sino allo sporto massimo di ml 1,50.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, non può essere inferiore a metri 5, né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di metri 10.

E' ammessa la costruzione di fabbricati a confine qualora si stipuli apposita convenzione da trascriversi nei registri immobiliari.

Qualora sia già esistente una costruzione con parete cieca sulla linea di confine, è ammessa sul lotto confinante la costruzione in adiacenza per tutta l'altezza e la larghezza già occupata dal corpo preesistente.

Le piscine possono essere costruite a ml 1,50 dai confini nel caso di strutture interrato o semi-interrate. Se la piscina risultasse fuori terra dovrà essere rispettata la sola distanza dai confini di ml 5,00.

Per gli interventi edilizi su aree private confinanti con il demanio lacuale dovrà essere rispettata la distanza minima di 2,00 ml dal confine demaniale, fatto salvo il rispetto di distanze superiori imposte dal Demanio.

22.4 distanze dal ciglio stradale:

Si determina misurando la distanza "a raggio" dell'edificio rispetto al ciglio strada, ovvero dalle strutture di delimitazione del manufatto stradale.

La distanza minima dei fabbricati di nuova edificazione dalle strade destinate al traffico veicolare è fissata in ml. 5,00.

Lungo il tratto della Strada Statale 340 che attraversa il centro abitato, la distanza minima per le nuove edificazioni è fissata in ml. 7,50.

In caso di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia, per gli edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione (NAF) o al sistema agricolo e ambientale, potranno essere mantenute le distanze preesistenti.

Le prescrizioni 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.

Art.23 - Norme per la realizzazione di recinzioni e accessi

23.1 recinzioni:

In tutto il territorio comunale non sono ammesse recinzioni con zoccolo pieno superiore a mt. 1,50 e recinzioni trasparenti sovrastanti superiore a mt. 1,20.

In ogni caso la somma dell'altezza dello zoccolo e della recinzione trasparente non potrà superare l'altezza complessiva di metri 1,80.

Nel caso in cui lo stato dei luoghi non permettesse il rispetto delle indicazioni sopra riportate si potrà concedere deroga previo assenso della Commissione del Paesaggio.

Di norma, la parte cieca della recinzione dovrà essere eseguita con murature in pietra locale a vista.

23.2 Gli accessi carrai:

Gli accessi carrai dovranno avere larghezza non inferiore a mt. 3,00 e cancelli e chiusure di ogni tipo dovranno essere arretrati rispetto alla recinzione di mt. 3,50.

In caso di comprovata impossibilità, per strade ed edifici esistenti, saranno ammesse eccezioni, a giudizio dell'Ufficio Gestione del Territorio. In tali casi gli accessi carrai dovranno essere dotati di cancelli con apertura automatizzata.

23.3 Ulteriori disposizioni:

Nelle aree agricole e boschive sono vietate recinzioni con zoccoli fuori terra e parti piene, sono ammesse unicamente protezioni e delimitazioni di aree interessate da colture agricole eseguite con staccionate in legno, paletti e filo di ferro, rete metallica rialzata da terra di cm 30 per consentire l'eventuale passaggio di selvaggina.

Art.24 – Norme per la realizzazione di edifici minori e definizioni delle relative pertinenze

24.1 Costruzioni accessorie

La superficie lorda delle costruzioni accessorie non potrà superare il valore di 1/25 della Superficie territoriale (St) del lotto ed un'altezza massima, misurata all'intradosso della copertura, non superiore a ml 2,90 e altezza media non superiore a 2,40 ml.

L'edificazione delle costruzioni accessorie è ammessa sulla linea di confine con convenzione, oppure alle distanze previste dalle specifiche norme d'ambito.

Le costruzioni accessorie potranno essere realizzate in aderenza al fabbricato principale con tipologie coerenti a quelle dell'edificio principale.

24.2 Volumi tecnici

I volumi tecnici sono esclusi dal calcolo del volume dell'edificio e non potranno avere un'altezza superiore di 1,00 m rispetto all'altezza d'ambito.

Per quanto riguarda le distanze, considerato che i volumi tecnici sono edifici a tutti gli effetti, dovranno essere rispettate le distanze previste dalle Norme di Piano, definite dall'art.22

24.3 Manufatti interrati

I manufatti interrati possono essere realizzati a confine con le proprietà private contermini a condizione che, all'estradosso il manufatto, non emerga rispetto il piano vergine di campagna del lotto confinante.

La realizzazione del manufatto, se edificato a confine con proprietà private, non necessiterà di convenzione confinaria.

I manufatti interrati dovranno essere arretrati dal confine con le strade pubbliche comunali di ml 5,00, salvo maggiori arretramenti dovuti all'esistenza di fasce di rispetto, su strade provinciali o statali.

Distanze inferiori potranno essere concordate con l'Ufficio Gestione Territorio, fatta salva l'approvazione dell'Amministrazione Comunale e previo deposito di atto unilaterale d'obbligo di rinuncia al maggiore indennizzo per le opere realizzate in caso di esproprio per pubblica utilità.

24.4 Autorimesse

Le autorimesse realizzate fuori terra potranno avere altezza media all'intradosso non superiore a ml 2,50 e altezza massima non superiore a 2,90 ml.

Ogni posto auto dovrà avere una dimensione minima di 5,00 x 2,50 ml.

Per la realizzazione delle autorimesse dovranno essere rispettate le distanze previste dalle Norme di Piano, definite dall'art.22.

Le autorimesse costruite in ambiti agricoli e/o di significato ambientale, di pertinenza di edifici ubicati su altro lotto anche in ambito urbanistico non omogeneo, ai sensi dell'art. 66.1 della l.r. 12/2005, dovranno essere interrate.

24.5 Aree di pertinenza

Nelle richieste del titolo edilizio, il richiedente deve identificare le aree di pertinenza dell'intervento.

Dette aree non possono essere ulteriormente utilizzate ai fini edificatori finché permangono gli edifici di cui sono al servizio.

Alla presentazione dei progetti, l'avente titolo, dovrà allegare atto d'obbligo di "vincolo urbanistico", che dovrà essere debitamente trascritto prima del rilascio del titolo abilitativo, allo scopo che la stessa area, mediante successivi frazionamenti, non venga più volte utilizzata per la quantificazione della capacità edificatoria.

24.6 Superficie coperta - Sc (mq)

Nel calcolo della superficie coperta sono esclusi sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e i balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m. 1,50 dalle facciate.

La parte eccedente i m. 1,50 verrà computata nella superficie coperta. Non costituiscono superficie coperta gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per gli edifici produttivi, sono esclusi dal computo gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi nella misura massima del 30% della superficie fondiaria, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3.

Art.25 – Dotazione di parcheggi

Nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza, nelle demolizioni con costruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria; devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio privato, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, in quantità non inferiori a quanto riportato nella tabella seguente con riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

| | | |
|--|--|--|
| Sistema residenziale | Min. 35% della Slp | |
| Sistema produttivo-artigianale | Min. 20% della Slp | |
| Sistema terziario-commerciale | Attrezzature commerciali 100% della Slp | Attrezzature terziarie Min. 40% della Slp |
| Sistema delle attrezzature turistico-ricettive | Min. 1 posto auto ogni 2 posti letto | |
| Sistema delle attrezzature e dei servizi | Attrezzature pubbliche Min. 50% della Slp | Attrezzature private di interesse collettivo Min. 50% della Slp |

In caso di comprovata impossibilità, confermata dall'Ufficio Gestione del Territorio, al reperimento di parcheggi pertinenziali, è data facoltà all'Amministrazione di valutare eventuali richieste di monetizzazione o realizzazione di una superficie equivalente a parcheggio pubblico.

La superficie di ogni posto auto deve essere almeno 12,50 mq (5,00ml x 2,50 ml)
Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento, purché non rientrino negli ambiti destinati a servizi di interesse pubblico.

Ai sensi dell'art.66, comma 1 della LR12/2005, per ampliamenti delle unità immobiliari esistenti, le aree da destinare a parcheggio, potranno essere poste anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini.

Capo IV | Operatività del Piano

Art.26 - Modalità di attuazione

- 26.1** Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso:
- Permesso di Costruire (P.d.C.) (art.33-40 della L.R. 12/2005)
 - Permesso di Costruire Convenzionato (P.d.C.C.) (art.46 della L.R. 12/2005)
 - Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) (art.41-42 della L.R. 12/2005)
 - Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.) (art.6 della L. 73/2010)
 - Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) (art.19 della L. 122/2010)
- 26.2** Determinate aree, specificatamente individuate dagli elaborati di Piano, sono disciplinate da piani attuativi, regolati dalle normative vigenti in materia, proposto dai privati o richiesto dal Comune.
Nel dettaglio i Piani Attuativi previsti sono:
- Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) - ARU01 - ARU02 - ARU03 - ATR01;
 - Piano di Lottizzazione (P.L.) - AT01 - AT02.
- 26.3** In tutto il territorio comunale, vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004, gli interventi sono condizionati:
- ai provvedimenti di nulla osta della competente Soprintendenza (per quanto riguarda mappali ed edifici ricadenti nelle fattispecie della Parte Seconda – Beni Culturali del D.lgs. 42/2004).
 - all'emanazione del "decreto di autorizzazione paesaggistica" (per quanto riguarda mappali ed edifici ricadenti nelle fattispecie della Parte Terza – Beni Paesaggistici del D.lgs. 42/2004), ai sensi della procedura vigente.
- 26.4** Per interventi su aree del demanio lacuale è necessario l'ottenimento del parere della Commissione per il paesaggio della Provincia di Como e dopo il rilascio di nulla osta della competente Soprintendenza, l'emanazione del "decreto di autorizzazione paesaggistica" da parte della Provincia di Como.

- 26.5** Gli interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico sono subordinati all'autorizzazione di svincolo idrogeologico (ai sensi della L.R. 31/2008), secondo le vigenti disposizioni in materia.
- 26.6** Gli interventi edilizi che comportano la trasformazione del bosco sono normati dalla legislazione vigente (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n°42, e art.38 L.R. 12/2005 e s.m.i.).
- 26.7** Le aree denominate Ambiti di Trasformazione (AT) e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti dalle relative schede allegate al Documento di Piano.
- 26.8** Le aree denominate Ambiti di Riqualficazione Urbana (ARU) e segnalate con apposito segno grafico nelle tavole di piano, sono soggette a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti dalle relative schede allegate al Documento di Piano.
- 26.9** L'area denominata Ambito Turistico Ricreativo (ATR) e segnalata con apposito segno grafico nelle tavole di piano, è soggetta a pianificazione attuativa unitaria con indici, parametri e prescrizioni stabiliti dalle relative schede allegate al Documento di Piano.

Art.27 - Tipologie di intervento ammesse

- 27.1** Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, compresi quelli operativi in seguito ad approvazione di Piano Attuativo, sono subordinati all'ottenimento di titolo abilitativo previsto dalla vigente normativa.
- 27.2** Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 della L.R n. 12/2005:
- a) manutenzione ordinaria**
 - b) manutenzione straordinaria**
 - c) restauro e risanamento conservativo**
 - d) ristrutturazione edilizia**

e) nuova costruzione

f) ristrutturazione urbanistica

27.3 Ai sensi della legislazione vigente sono classificabili come interventi di edilizia libera, e quindi non sono soggetti a titolo abilitativo, ma ad obbligo di comunicazione al Comune, i seguenti interventi:

- opere di manutenzione ordinaria;
- gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, o comunque di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al perimetro del centro edificato previa sottoscrizione di impegno alla restituzione dei luoghi nello stato in cui si trovavano prima dell'intervento;
- la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed in pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola;
- posa di serbatoi di gpl con capacità inferiore ai 13,00 mc.

27.4 Per gli interventi edilizi e urbanistici trasformativi ed innovativi negli ambiti destinati all'agricoltura non è possibile inoltrare Denuncia di Inizio Attività ma è obbligatoria la richiesta di Permesso di Costruire.

27.5 Per quanto riguarda gli interventi non appartenenti ai casi specificati nel precedente paragrafo è ammessa la richiesta del titolo abilitativo ai sensi della normativa vigente in materia.

27.6 Su tutto il territorio comunale, con esclusione degli ambiti di interesse storico, possono essere realizzate, esclusivamente per uso agricolo amatoriale, piccole costruzioni di carattere temporaneo che abbiano le seguenti caratteristiche:

- validità temporale stagionale;
- divieto di realizzazione di qualsiasi struttura in muratura;
- altezza media utile fino a 2,50 m.

Il richiedente dovrà impegnarsi con atto unilaterale d'obbligo alla rimozione dopo la validità temporale consentita.

- 27.7** Le indicazioni contenute nel presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n°12, "Legge per il Governo del Territorio" e successive modifiche e integrazioni; ed eccezionalmente L.R. 13 marzo 2012, n°4, Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia edilizia ed urbanistica.

Art.28 - Permesso di costruire convenzionato

- 28.1** Il Piano di Governo del Territorio prevede, laddove specificato, il ricorso al permesso di costruire convenzionato, ossia subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale.

- 28.2** Il "permesso di costruire convenzionato", ai sensi dell'art.46 della L.R. 12/2005, è un atto abilitativo di intervento edilizio corredato da un atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture per servizi oppure loro monetizzazione;
- acquisto di diritti edificatori come consentito e illustrato nell'allegato 05 - Regolamento per la gestione del Registro dei diritti edificatori;
- attuazione dello standard qualitativo, ove indicato nelle norme del Piano delle Regole;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

- 28.3** Gli impegni di cui al comma precedente devono essere contenuti in apposita convenzione urbanistica, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal responsabile del servizio, ed approvata dall'Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

28.4 La convenzione allegata al permesso di costruire deve essere:

- precedentemente approvata dal responsabile del procedimento;
- richiamata espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinata, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- registrata, e trascritta successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti della convenzione devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

Art.29 – Interventi su edifici storici esistenti

29.1 Ogni intervento su edifici afferenti al sistema dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), deve tendere alla conservazione di tutti gli elementi di edilizia tradizionale, rimuovendo tutti quegli elementi quali superfetazioni, aggiunte e alterazioni che abbiano compromesso i caratteri stilistici e costruttivi originari.

In particolare:

- il rinnovo di solai e di travature in legno deve essere effettuato con gli stessi materiali e con analoghe caratteristiche;
- le coperture degli edifici in caso di totale rinnovo debbono mantenere uno strato di tegole in cotto, esclusa ogni imitazione in cemento o ceramica;
- le gelosie, gli elementi oscuranti, le finestre, porte finestre, vetrine debbono essere in legno verniciato o in alternativa in ferro verniciato, o in altro materiale preventivamente campionato;
- Sono esclusi i serramenti in alluminio anodizzato;
- le soglie e le parti lapidee debbono essere di pietra locale, rifinite secondo l'uso tradizionale e di adeguato spessore;
- gli intonaci civili possono essere dipinti all'esterno con materiale che assicuri una adeguata traspirazione e un equilibrato invecchiamento delle superfici.

- Nel caso di applicazione di ferri battuti essi devono essere semplici e di disegno tradizionale, nel rispetto della tradizione lacustre;
- le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in pietra locale o selciato; i muretti in pietra locale o intonaci con copertina in pietra; le costruzioni accessorie in legno o con i medesimi caratteri dell'edificio principale;
- il recupero o l'eventuale realizzazione di nuovi balconi dovrà essere effettuato con il reimpiego dei materiali originali, o in alternativa con lastre sottili in pietra o in c.a. intonacato, su mensole in pietra o in c.a. intonacato;
- le ringhiere di tipo tradizionale, "alla lombarda", dovranno essere recuperate/ sostituite con l'uso di ferro con tondino verticale, piattine orizzontali salvo restauro di elementi originali preesistenti;
- il recupero delle scale esterne dovrà essere realizzato con rivestimento in pietra o marmo nelle qualità tradizionali;
- per le apparecchiature di illuminazione esterna sono vietate le illuminazioni fluorescenti al neon, privilegiando le lampade a basso consumo e possibilmente a luce calda;
- di norma le insegne dovranno essere contenute nelle luci di vetrina; ammessi solo supporti in legno o lamiera verniciata.
- E' vietato l'uso della plastica o dell'alluminio non verniciato.
- Sono ammesse le insegne pensili solo se in ferro battuto, da porsi ad altezza regolamentare.
- Le tubazioni di acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari dovranno essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati, nei limiti ammessi dalle norme specifiche per ogni tipo di impianto.
- Le tubazione del gas dovranno essere posizionate preferibilmente su prospetti secondari, curando le geometrie dei tracciati, colorandole come le facciate, nel rispetto della normativa specifica per l'impianto. Le medesime disposizioni valgono per i vani di alloggiamento dei contatori.
- Nelle strutture murarie verticali dovranno essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.
- Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti e future) dovranno essere sotterranee o occultate da misure mitigative;
- Le coperture saranno caratterizzate da precisi rapporti con la morfologia dei luoghi e avranno conformazione a falde, con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 45%.

- E' vietato l'uso di cemento a vista per costruzioni, muri o pavimentazioni esterne.
- Gli interventi relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche, quali l'installazione di ascensori, dovranno privilegiare soluzioni interne il fabbricato. Nel caso non fosse possibile, si dovrà ricercare una soluzione che sia coerente con la tipologia del fabbricato, nel rispetto della funzione specifica.
- La collocazione dei pannelli, sia fotovoltaici che solari, pur privilegiando un'esposizione che consenta il miglior rendimento, è vietata sulle falde delle coperture rivolte verso il lago.
Si dovrà sempre adottare la tipologia integrata al tetto; se invece il pannello fosse collocato a terra, si dovranno adottare le mitigazioni utili ad evitare la vista dal lago e dai punti di osservazione circostanti l'edificio.
- L'Amministrazione Comunale, con apposito regolamento, potrà definire tipologie, materiali e colori da indicare ai progettisti.
- Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) gli interventi di recupero dei sottotetti (ai sensi dell'art. 64 della L.R. 12/2005), sono consentiti a condizione che sia mantenuta l'altezza esistente dell'edificio.

Art.30 – Interventi di nuova edificazione

- 30.1** Gli interventi di nuova edificazione dovranno uniformarsi di massima ai caratteri tradizionali dell'ambito, sia per quanto concerne la tipologia dell'edificio, che i materiali.

Saranno ammessi interventi di "architettura contemporanea" ove il progettista dimostri, anche attraverso relazioni illustrative e dati di raffronto, che la soluzione proposta non incida negativamente sull'ambiente circostante e garantisca un inserimento paesaggistico di interesse.

Alla Commissione per il Paesaggio ed Edilizia Comunale, nel rispetto delle competenze attribuite, sarà demandato il compito valutare il "linguaggio architettonico" del progetto proposto, al fine di garantire il miglior inserimento ambientale per il contesto di riferimento.

- 30.2** Gli interventi edilizi di nuova costruzione, non interessati da ambiti di trasformazione, dovranno rispettare gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) indicati per ogni ambito omogeneo.

- 30.3** Per gli interventi di ampliamento su edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), si dovrà procedere al computo della slp esistente (autorizzata), al fine di stimare il potenziale incremento/ampliamento, dato dalla differenza tra la Slp realizzabile (Uf) e quella già edificata.
- 30.4** Gli interventi edilizi riguardanti gli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana dovranno rispettare gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) indicati in ogni scheda d'ambito di intervento e nelle presenti norme.

Art.31 – Norme per l'utilizzo delle aree di pertinenza delle costruzioni

- 31.1** Le aree circostanti le nuove costruzioni dovranno essere progettate, per quanto possibile, garantendo il rispetto delle alberature esistenti.
- 31.2** La dotazione arborea esistente potrà essere ridistribuita e/o sostituita all'interno del lotto. E' ammesso il taglio degli alberi nel caso in cui questi non siano di pregio e comunque in stretta attinenza alle normative sovraordinate. ("P.I.F. - Piano di Indirizzo Forestale" e "Manuale di gestione forestale sostenibile" redatti dalla Comunità Montana Lario Intelvесе).
- 31.3** E' fatto divieto di impiantare essenze estranee ai caratteri connotativi tradizionali della flora dei luoghi.
- 31.4** Sono vietati, negli interventi edilizi, i movimenti di terra che non siano strettamente necessari alle esigenze tecniche del progetto.
Le sistemazioni esterne dei luoghi non dovranno comunque prevedere rimodellazioni orografiche di altezza superiore a mt. 1,00 rispetto alle preesistenti caratteristiche del luogo.
- 31.5** Tra gli elaborati di progetto dovrà essere sempre ricompreso un rilievo plani-altimetrico asseverato dell'area, con indicazione dei dislivelli ad intervalli non superiori ai 2 metri nonché l'indicazione ed una documentazione fotografica dell'eventuale dotazione arborea.
- 31.6** Negli Ambiti afferenti ai Nuclei di Antica Formazione (NAF), le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti debbono in ogni caso essere mantenute secondo le caratteristiche e gli usi tradizionali (orti, giardini, corti lastricate o selciate).

Art.32 – Norme per l'utilizzo delle aree libere

- 32.1** Su tutto il territorio comunale è vietato il parcheggio organizzato di roulotte e camper, ad eccezione delle aree che il P.G.T. ha destinato espressamente a tale scopo.
- 32.2** Sono vietati i movimenti di terra ad eccezione di quelli che siano autorizzati contestualmente alla edificazione o alla esecuzione di opere di urbanizzazione o per opere di consolidamento e riequilibrio idrogeologico o di ciglionamento per le coltivazioni agricole.
- 32.3** Le serre permanenti saranno ammesse soltanto nelle aree destinate ad attività florovivaistica, per non oltre il 30% della superficie a vivaio.
- 32.4** Obbligo di conservazione dei terrazzamenti e muri a secco.

Art.33 - Opere di urbanizzazione primaria

- 33.1** Le opere di urbanizzazioni primarie costituiscono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.
- 33.2** L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione o all'impegno convenzionato da parte dell'operatore ed eseguirle contestualmente alla costruzione.
- 33.3** Ogni nuova costruzione deve essere dotata delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla normativa (art. 44 della LR 12/05):
- strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario e consentire l'accesso alle costruzioni dei mezzi pubblici di emergenza (ambulanze, autopompe, mezzi della nettezza urbana);
 - spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli nelle misure previste dalle disposizioni di cui all' art.25;

- rete delle fognature, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana. Rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale. L'uso di fosse settiche o pozzi perdenti è consentito solo nelle zone montane escluse quelle a tutela idrogeologica nelle quali in assenza di fognatura sono ammesse unicamente fosse a tenuta;
- rete dell'acquedotto, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;
- rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana;
- rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- spazi di verde attrezzato, costituiti da aree verdi in prossimità e al servizio privato e diretto delle abitazioni, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari;

Nei piani attuativi l'esecuzione delle urbanizzazioni primarie comprende tutte le opere precedentemente descritte sino al raccordo con le reti comunali.

E' ammessa la richiesta di scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria delle opere di urbanizzazione previste;

Art.34 - Opere di urbanizzazione secondaria

- 34.1** Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della normativa vigente:

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- mercati di quartiere
- municipi e delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- aree verdi di quartiere

Capo V | Definizione dei sistemi funzionali urbanistici

Art.35 - Destinazioni d'uso

- 35.1** Costituisce destinazione d'uso di un ambito o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano delle Regole per l'area o per l'edificio.
- 35.2** Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in ambiti funzionali e definiscono, per ciascuna parte del territorio, gli usi consentiti.
- 35.3** Il Piano delle Regole identifica:
- la **destinazione principale**, riconosciuta come prevalente o rappresentativa dell'area;
 - la **destinazione complementare** a quella principale, in quanto ritenuta idonea a coesistere con questa, anche in una logica di diffusione del mix funzionale;
 - le **destinazioni non ammissibili** e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle complementari.
- 35.4** Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal Piano delle Regole.
- 35.5** Le destinazioni non ammissibili sono quelle che in nessun caso possono essere consentite ovvero introdotte anche tramite modifica di destinazioni in atto nella zona in esame. Tali destinazioni, così come quelle ammesse, sono indicate espressamente nelle norme che disciplinano ogni singola zona.
- 35.6** In caso di preesistenza di una o più attività incompatibile o non ammissibile secondo quanto stabilito dalla disciplina d'ambito, essa potranno rimanere in essere sino alla cessazione fiscale dell'attività.
- 35.7** Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti ai:

- **Sistema residenziale;**
- **Sistema produttivo e artigianale;**
- **Sistema terziario e commercio;**
- **Sistema turistico-ricettivo;**
- **Sistema ambientale-agricolo;**
- **Sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche.**

Art.36 – Sistema residenziale

36.1 Destinazione d'uso principale:

la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi comuni per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

36.2 Destinazioni d'uso complementari, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- pubblici esercizi;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- esercizi commerciali di vicinato e magazzini funzionalmente connessi, non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 150;
- medie superfici commerciali ove e nei limiti ammessi dalle norme del Piano delle Regole, non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 500;
- attività para commerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- uffici pubblici, privati e studi professionali, con i limiti dimensionali eventualmente individuati nei diversi ambiti territoriali;
- centri di formazione e scuole private;
- attività private per il tempo libero e lo sport indoor
- artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 250, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi.

- 36.3** Destinazioni d'uso escluse, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:
- attività di produzione industriale e artigianale;
 - esercizi commerciali con grandi superfici di vendita;
 - depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
 - commercio all'ingrosso;
 - attività agricole estensive e di allevamento degli animali;
 - depositi di materiali a cielo aperto;
 - impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli
 - industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;
 - eventuali altre attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

Art.37 – Sistema produttivo e artigianale

- 37.1** Destinazione d'uso principale:
la produzione di beni e servizi in forma artigianale e industriale.
- 37.2** Destinazione d'uso complementare, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:
- attività terziarie, direzionali, di ricerca;
 - attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali;
 - attrezzature per l'autotrasporto e la logistica;
 - impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli
- 37.3** Destinazioni d'uso escluse, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:
- destinazione residenziale;
 - attività turistico-ricettive;
 - attività commerciali;
 - servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva e commerciale
 - attività agricole e di allevamento degli animali

- All'interno del perimetro del centro edificato: industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;

Art.38 - Sistema terziario e commerciale

38.1 Destinazione d'uso principale:

le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, così come definite dall'art.4, comma 1 del D.Lgs. n.114/98 e successive modifiche ed integrazioni) e i magazzini connessi, le attività di ristorazione (ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati), le attività terziarie e direzionali (uffici e studi professionali, attività finanziaria, istituto di credito, compagnia assicuratrice, attività di ricerca, etc).

38.2 Destinazione d'uso complementare, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- artigianato di servizio;
- attività para commerciali.

38.3 Destinazioni d'uso escluse, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- attività di produzione industriale;
- le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- destinazione residenziale ordinaria;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attività agricole e di allevamento degli animali.

Art.39- Sistema turistico-ricettivo

39.1 Destinazione d'uso principale:

le strutture ricettive alberghiere (alberghi, residenze turistico alberghiere), extralberghiere (case ed appartamenti per vacanze, bed & breakfast, case per ferie, ostelli, affittacamere, rifugi, bivacchi), strutture ricettive all'aria aperta (campeggi, villaggi turistici).

- 39.2** Destinazione d'uso complementare, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:
- usi commerciali al dettaglio;
 - esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande complementari alla struttura ricettiva alberghiera principale;
 - usi terziari limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative.
- 39.3** Destinazioni d'uso escluse, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:
- destinazione residenziale;
 - attività commerciali all'ingrosso;
 - attività produttive (eccetto artigianale di servizio);
 - attività agricole.

Art.40 - Sistema ambientale ed agricolo

- 40.1** Destinazione d'uso principale:
gli usi legati alla conduzione del fondo agricolo, attività di serra e florovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti dalle singole norme, e relative attrezzature; l'esercizio dell'attività di agriturismo, servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.
- 40.2** Destinazioni d'uso complementari, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:
- insediamento esercizi pubblici destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
 - eventuali servizi individuati nel Piano dei Servizi e dalla Amministrazione Comunale con le modalità previste dalla legislazione vigente.
 - abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
 - residenza non connessa alla attività agricola per gli edifici non più adibiti ad usi rurali ove esplicitamente individuato negli elaborati di PGT, purché siano rispettate le distanze minime tra le zone residenziali e le strutture zootecniche previste nelle Linee Guida Regionali "Criteri igienici e di sicurezza in edilizia

rurale” (D.D.G. Sanità 29.12.2005 n. 20109 pubblicato sul BURL n. 6 del 10.02.2006 – 3° Suppl. Straord.);

- attività per la produzione di compost.

40.3 Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi insediamenti residenziali;
- destinazioni secondarie di produzione tradizionale e di produzione moderna;
- nuovi insediamenti di industrie insalubri di I classe di cui all’art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 ed ex D.M. 5.9.1994
- stabilimenti a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- attività di estrazione e di cava;
- deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi.

Art.41 - Sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche

41.1 Destinazione d’uso principale:

i servizi e attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, come regolate dal Piano dei Servizi.

41.2 Destinazioni d’uso complementari, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- residenze collettive religiose (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande, ai fini sociali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio.

41.3 Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l’attività agricola;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;

- commercio all'ingrosso;
- maneggi

41.4 Appartengono al sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche gli impianti tecnologici che comprendono gli insediamenti e gli impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani:

- deposito e distribuzione dei combustibili, deposito combustibili, distributore di carburante;
- centrale elettrica, bacino idroelettrico, elettrodotto;
- discarica, deposito materiali inerti, inceneritore, depuratore;
- infrastruttura/impianto per la protezione civile

art.42 - Ulteriori disposizioni per le attività commerciali al dettaglio

42.1 Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'art.4, comma 1 del D.Lgs. n.114/98:

a) Esercizi di vicinato:

Per attività commerciali al dettaglio (o di vicinato) si intende l'esercizio commerciale di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente con le eventuali limitazioni poste dal P.T.C.P della Provincia di Como.

b) Media struttura di vendita:

Per attività commerciali al dettaglio di medie strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.

La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente con le eventuali limitazioni poste dal P.T.C.P della Provincia di Como.

Art.43 - Cambio di destinazione d'uso con e senza opere edilizie

43.1 I mutamenti di destinazione d'uso che prevedono opere edilizie, compatibili con norme di P.G.T. e Regolamento d'Igiene, (anche se non modificano i prospetti

esterni dell'edificio) sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività o, in alternativa, a Permesso di Costruire.

- 43.2** I mutamenti di destinazione d'uso di immobili finalizzati alla realizzazione di attività turistiche, commerciali, produttive, artigianali e industriali (compatibili con norme di P.G.T. e Regolamento d'Igiene), anche non comportanti opere edilizie, sono assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o, in alternativa, a Permesso di Costruire.
- 43.3** I mutamenti di destinazione d'uso di immobili senza la realizzazione di opere edilizie, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alle normative igienico-sanitarie, secondo l'art.52, comma 2, della L.R. 12/2005, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune attestante la conformità alla destinazione d'uso prevista dal P.G.T. e al rispetto delle norme igienico-sanitarie.
Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
- 43.4** Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
- 43.5** I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.
- 43.6** Le indicazioni di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n°12, "Legge per il Governo del Territorio" e successive modifiche e integrazioni; L.R. 13 marzo 2012, n°4, Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico.

Capo VI | Disciplina dei sistemi urbanistici

Art.44 - Disciplina dei sistemi urbanistici

44.1 Il Piano delle Regole classifica il territorio comunale in ambiti omogenei, a loro volta suddivisi in base alle caratteristiche specifiche delle aree e degli insediamenti in essi compresi. Nel dettaglio sono individuati i seguenti ambiti e tessuti:

1) Gli ambiti del tessuto consolidato:

- a) la città storica
 - nuclei di antica formazione – NAF
 - nuclei rurali extra-urbani - NR

- b) la città consolidata e di recente formazione
 - ambiti residenziali di media densità – R1
 - ambiti residenziali di bassa densità – R2
 - ambiti residenziali in contesti di rilevanza ambientale – RV1
 - ambiti residenziali in contesti di rilevanza storica – RV2
 - ambiti residenziali in contesti di rilevanza storica e ambientale –RV3
 - ambiti produttivi e artigianali – P1
 - ambiti terziari e commerciali – P2
 - ambiti turistico-ricettivi –TR
 - ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo –S

2) Gli ambiti del sistema ambientale

- ambiti agricoli attrezzati – V2
- ambiti di valore paesaggistico-ambientale – V3

3) Le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Il Piano delle Regole, inoltre, identifica con apposito segno grafico sugli elaborati di Piano gli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano:

4) Gli ambiti di trasformazione urbanistica:

- Ambiti di Trasformazione – AT
- Ambiti di Riqualificazione Urbana – ARU
- Ambiti Turistico Ricreativo – ATR

Art.45 – Gli ambiti del tessuto consolidato

45.1 Il tessuto consolidato comprende i seguenti tessuti edilizi:

- **La città storica;**
- **La città consolidata e di recente formazione** (al cui interno sono riconosciuti differenti tessuti edilizi e urbani in ragione della localizzazione, delle caratteristiche morfologiche e delle destinazioni funzionali prevalenti).

Art.46 - Nuclei di Antica Formazione - NAF

46.1 Simbologia d'ambito



NAF – Nuclei di antica formazione

46.2 Definizione e finalità

Parti urbane, individuate con apposito perimetro negli elaborati di Piano, che presentano agglomerati edilizi compatti di antica formazione con carattere storico, culturale e di pregio ambientale costituenti la componente urbana originaria dell'insediamento comunale.

I nuclei di antica formazione sono presenti nelle seguenti località:

- Lenno centro
- Villa di Lenno
- Tregola
- Saleno
- Masnate
- Acquafredda
- Era
- Molgisio
- Casanova
- Campo

46.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni

Principali

La residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio per gli impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso

Complementari:

Esercizi commerciali di vicinato, attività ricettive (bar, ristoranti, alberghi o strutture turistiche in genere), uffici e attività direzionali, attività artigianali di servizio, non comprese nell'elenco delle lavorazioni

insalubri e rumori molesti, servizi collettivi e sociali, attività agricola di uso familiare. L'insediamento di funzioni complementari, ove non già presenti, dovrà essere autorizzato dall'amministrazione previa verifica della sostenibilità urbanistica, soprattutto in merito all'assetto viabilistico, al sistema della mobilità e alla disponibilità di posti auto per il parcheggio.

Destinazioni

escluse:

Attività di produzione industriale e artigianale; negozi con medie e grandi superfici commerciali, depositi e magazzini senza attività commerciale connessa; attività di allevamento in genere, attività agricole intensive; depositi di materiali a cielo aperto; stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;

Sono escluse tassativamente in queste zone le industrie e le attività artigianali produttive incompatibili con la residenza, i macelli, le stalle, e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona.

46.4 Criteri operativi

Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno del perimetro di interesse storico dovranno essere finalizzati esclusivamente ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi e il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi;
- il mantenimento e l'incentivazione di un sistema di mobilità dolce (ciclabile e pedonale), attraverso i cortili e i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo;
- la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e dei materiali degli edifici di maggior valore architettonico e documentario;
- 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 destinazioni d'uso complementari;

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente adeguate e già dotate di infrastrutture, con particolare attenzione ai numerosi ambiti storici dismessi o sottoutilizzati;
- l'adeguamento igienico-sanitario delle abitazioni, la cui compatibilità deve essere verificata puntualmente dal responsabile del procedimento;
- l'adeguamento agli standard prestazionali energetici.

46.5 Indici volumetrici-dimensionali

| | |
|--|--------------|
| Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf) | Preesistente |
| Rapporto di copertura (rc) | Preesistente |
| Altezza massima (h max) | Preesistente |

46.6 Modalità di intervento

Piano di recupero
intervento diretto

46.7 Interventi ammessi

All'interno del perimetro della zona di interesse storico sono ammessi direttamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a)** interventi di manutenzione ordinaria;
- b)** interventi di manutenzione straordinaria;
- c)** interventi di restauro e di risanamento conservativo
- d)** interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione della demolizione e ricostruzione e/o sostituzione edilizia.

Per gli edifici e i manufatti edilizi appartenenti ai nuclei di antica formazione è stata predisposta una scheda di analisi (Allegato 4 – Schede di analisi dei manufatti appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione (NAF)) che ne precisa il valore storico-architettonico, lo stato di conservazione, gli interventi ammessi e le modalità di intervento.

La schedatura non è stata effettuata per quei manufatti non visitabili e quindi non valutabili ai fini della definizione del grado di intervento ammesso.

Pertanto, per gli edifici non puntualmente schedati e comunque ricompresi entro il perimetro dei Nuclei di Antica formazione, saranno ammesse le modalità di intervento di cui all'articolo 46.7 delle presenti norme.

La richiesta di intervento dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica contenente:

- puntuale descrizione del manufatto e dell'ambito (soprattutto per quanto concerne notizie storiche, materiali utilizzanti, presenza di affreschi e decorazioni ed eventuali altri elementi di qualità, superfetazioni e integrazioni successive, stato di conservazione);
- descrizione delle rinnovate esigenze d'uso e di fruizione;
- adeguata documentazione grafica, in scala adeguata, e fotografica.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e/o sostituzione, saranno possibili soltanto previa approvazione di apposito Piano di Recupero, con la contestuale individuazione delle relative aree a servizi, calcolate ai sensi dell'art.13 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

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 e il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Anche in questo caso, la richiesta dovrà essere accompagnata da una relazione tecnica contenente gli elaborati e le relazioni previsti dalla normativa vigente e in ogni caso:

- puntuale descrizione del manufatto e dell'ambito (soprattutto per quanto concerne notizie storiche, materiali utilizzanti, presenza di affreschi e decorazioni ed eventuali altri elementi di qualità, superfetazioni e integrazioni successive, stato di conservazione);
- descrizione delle rinnovate esigenze d'uso e di fruizione;
- adeguata documentazione grafica, in scala necessaria, e fotografica.
- Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso

mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Tutti gli interventi edilizi che prevedono una modifica nell'aspetto esteriore degli edifici sono soggetti a valutazione da parte della competente Commissione Paesaggio.

Laddove si proponga una ritinteggiatura delle facciate di un edificio, la documentazione dovrà contenere anche adeguate fotografie dell'edificio circostante così da permettere una valutazione dell'intervento cromatico nel complesso del nucleo abitato.

Per quanto riguarda la sagoma degli edifici, ove non specificatamente vietato negli approfondimenti allegati alle presenti norme, è permessa la traslazione delle linee di gronda e di colmo nella misura massima di cm 50 al di sopra della quota esistente, con mantenimento della pendenza delle gronde stesse, esclusivamente per l'adeguamento ai requisiti igienico-sanitari e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) previa convenzione con i confinanti.

Tale norma si applica anche in caso di cambio di destinazione d'uso.

La condizione per l'innalzamento è che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere una composizione equilibrata in sé e in rapporto con le altre coperture del nucleo abitato.

Non è ammesso l'utilizzo di questa norma su porzioni di copertura (anche in caso di diversa proprietà).

Il Piano di Recupero è ammesso anche per una sola unità immobiliare, con indice volumetrico complessivo (esistente + nuovo) non superiore a 3,50 mc/mq, calcolato sulla superficie fondiaria (Sf) in proprietà. L'incremento volumetrico massimo ammesso per il nuovo organismo edilizio non potrà comunque superare la misura massima di 1,50 mc/mq.

Nessun intervento edilizio diretto, ad eccezione di quanti realizzati attraverso Piani di Recupero, potrà modificare il rapporto "pieni-vuoti" e quindi la pianta degli edifici, con l'unica eccezione per la demolizione di superfetazioni che pregiudichino la qualità complessiva dell'organismo edilizio. Per tali superfetazioni vige l'obbligo dell'eliminazione con possibilità di recupero del volume demolito.

Il volume esistente dovrà essere asseverato dal progettista e dimostrato da adeguata documentazione grafica e fotografica presentata dallo stesso.

Eventuali incrementi volumetrici sono ammessi, attraverso Piano di Recupero, con relative cessioni di aree pubbliche o monetizzazioni, attraverso il recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti oppure di locali accessori (quali depositi e ripostigli), nei limiti previsti dalle vigenti leggi in materia, nel rispetto delle caratteristiche dell'intero edificio e in attinenza alla normativa igienico-sanitaria.

46.8 Rapporto di copertura e altezze

Il Rapporto di copertura e le altezze massime saranno definite dal Piano attuativo. In ogni caso l'altezza massima non potrà essere superiore a quella degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quello di intervento.

46.9 Distanze

Per gli interventi di ristrutturazione, con o senza Piano di Recupero, la distanza tra gli edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. Nel caso di ampliamenti vale quanto disposto dall'art.22 delle presenti norme.

Eventuali destinazioni d'uso in essere, non conformi al P.G.T., saranno ammesse sino al momento della loro cessazione di attività, fatto salvo il rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

46.10 Prescrizioni Speciali

ARU02

Per questo ambito, la cui attuazione è stabilita e descritta nel documento di piano, saranno ammesse le previsioni riportate nella relativa scheda d'ambito di riqualificazione urbana (allegato 2 del DdP).

Art.47 – Nuclei rurali extra-urbani – NR

47.1 Simbologia d’ambito



47.2 Definizione e finalità

I nuclei esterni al perimetro del tessuto consolidato, delimitati con apposito retino, sono classificabili come nuclei rurali extra-urbani e identificati come fondamentali elementi connotativi del territorio.

I nuclei rurali extra-urbani sono costituiti da manufatti isolati o aggregati in nuclei di antica formazione, costruiti nel secolo scorso a supporto dell'allevamento e delle attività agricole e forestali. La configurazione è assai varia, dal singolo edificio alla costellazione di manufatti isolati lungo le curve di livello o in porzioni di suolo meno acclivi, all'aggregazione in piccoli nuclei.

La destinazione prevedibile e consentita è quella della conduzione di fondi agricoli, della cura dei boschi, residenziale, del tempo libero, legata ad attività culturali e assistenziali relative al lavoro agricolo.

47.3 Destinazioni d’uso

| | |
|--|--|
| Destinazioni principali | Abitative, attività agricole e le costruzioni accessorie legate alla conduzione del fondo agricolo (legnaie, ricovero mezzi) |
| Destinazioni d’uso Complementari: | Attività ricettiva (bar-ristoranti-alberghi o comunque strutture turistiche in genere quali bed & breakfast o agriturismo) |
| Destinazioni escluse: | Sono escluse le attività e gli impianti produttivi, commerciali, terziari |

47.4 Criteri operativi

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati esclusivamente ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi e il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi;
- il mantenimento e l'incentivazione di un sistema di mobilità dolce (ciclabile e pedonale), attraverso i cortili e i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo;
- la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e dei materiali degli edifici di maggior valore architettonico e documentario;
- 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 destinazioni d'uso complementari;
- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente adeguate e già dotate di infrastrutture, con particolare attenzione ai numerosi ambiti storici dimessi o sottoutilizzati;
- l'adeguamento igienico-sanitario delle abitazioni, anche con modesto ampliamento volumetrico, la cui compatibilità deve essere verificata puntualmente dal responsabile del procedimento;
- l'adeguamento agli standard prestazionali energetici.

47.5 Indici volumetrici-dimensionali

| | |
|--|--|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | <p>Preesistente con un bonus una tantum, riferito all'edificio preesistente alla data di adozione del P.G.T. secondo i seguenti parametri:</p> <p>Per gli Edifici preesistenti, con s.l.p. sino a mq 50,00, possibilità di aumento fino a mq 25,00 di s.l.p.;</p> <p>Per gli Edifici preesistenti, con s.l.p. compresa tra mq 50,01 a mq 100,00 possibilità di aumento massimo di mq 20,00 s.l.p.;</p> <p>Per gli Edifici pre-esistenti, di superficie s.l.p. oltre mq 100,00 non è previsto nessun bonus; vale esclusivamente la s.l.p. esistente.</p> <p>Il bonus è concesso a condizione che l'ampliamento,</p> |
|--|--|

| | |
|----------------------------|--|
| | non si configuri come una nuova unità immobiliare, oltre a quella/quelle preesistenti. |
| Rapporto di copertura (rc) | Preesistente (più eventuale ampliamento) |
| Altezza massima (h max) | Preesistente (modificabile solo per adeguamenti igienico-sanitari) |

- Gli ampliamenti derivanti dall'utilizzo del bonus di cui al presente articolo, dovranno essere posizionati, a monte dello stesso, in aderenza all'edificio preesistente, nel rispetto dell'orografia del terreno e riproponendo una tipologia rispettosa dei luoghi, al fine di mantenere inalterata la percezione del costruito verso valle, rispettando i caratteri stilistici e tipologici dell'edificio preesistente;
- Laddove è dimostrata l'impossibilità di prevedere l'ampliamento a monte dell'edificio preesistente, per dimostrate ragioni fisiche e/o di rispetto normativo, dovrà essere valutata una soluzione che preveda l'ampliamento laterale o in ultima analisi a valle, nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici dell'edificio preesistente.

47.6 Interventi ammessi

Manutenzione ordinaria/straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 47.3.

47.7 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

47.8 Prescrizioni Speciali - relative alle caratteristiche dei materiali

Gli interventi di recupero, dovranno tendere alla conservazione di tutti gli elementi di edilizia tradizionale, rimuovendo le addizioni e le alterazioni che nel tempo abbiano compromesso i caratteri originari.

In particolare:

- il rinnovo di solai e di travature in legno dovrà essere di norma effettuato con gli stessi materiali e con analoghe caratteristiche;
- In particolare dovranno essere mantenute le murature in pietra, ove possibile, con interventi di ricucitura con materiali avente analoga tessitura;
- Le dimensioni delle aperture dovranno rispettare le proporzioni "larghezza/altezza" tipiche degli edifici rurali montani;
- le coperture degli edifici in caso di totale rinnovo dovranno mantenere la copertura in pietra o in alternativa un manto di copertura di tegole in cotto, esclusa ogni imitazione in cemento o ceramica;
- gli antoni e le finestre dovranno essere in legno verniciato;
- E' vietato l'uso di serramenti in alluminio o altro materiale diverso dal legno;
- le soglie e le parti in pietra dovranno essere di pietra locale, rifinite secondo l'uso tradizionale e di adeguato spessore;
- Le lattonerie potranno essere in lamiera zincata, rame o alluminio grigio chiaro opaco;
- Le gronde dovranno avere uno sporto coerente con la tipologia dei rustici montani;
- gli intonaci di facciata potranno essere tinteggiati con materiale che assicuri una adeguata traspirazione e un equilibrato invecchiamento delle superfici e dovranno essere a granulometria fine;
- Gli eventuali elementi in ferro battuto dovranno essere a disegno semplice e tradizionale;
- La pavimentazione esterna dovrà essere in pietra locale o selciato lariano; i muretti dovranno essere realizzati in pietra locale o in alternativa intonacati con copertina in pietra; le eventuali costruzioni accessorie dovranno essere realizzate in legno o con i medesimi caratteri dell'edificio principale;
- il recupero dei balconi dovrà essere effettuato con il reimpiego dei materiali originali, o in alternativa con lastre sottili in pietra o in c.a. intonacato, su mensole in pietra o in c.a. intonacato;

47.9 Prescrizioni speciali - relative alla produzione di energie con pannelli fotovoltaici e con pannelli solari e all'approvvigionamento di acqua per usi civili e allo smaltimento dei liquami.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi degli edifici rurali, per la maggior parte situati in aree sprovviste di urbanizzazioni, dovranno, se possibile, provvedere

autonomamente, mediante l'utilizzo di energie rinnovabili, a garantire il fabbisogno di energia elettrica con pannelli fotovoltaici che assicurino una potenza di 1,50 KWh e a soddisfare mediante pannelli solari termici, il fabbisogno di almeno il 50% dell'acqua sanitaria.

Dovrà essere inoltre prevista la collocazione di un pozzo a tenuta per la raccolta delle acque piovane la cui capacità dovrà essere adeguata alla dimensione dell'edificio e comunque non inferiore a litri 5000; le acque di rifiuto provenienti dai servizi igienici e dalle cucine dovranno essere convogliate in un pozzo a tenuta e successivamente trattate secondo la normativa vigente in materia.

La collocazione dei pannelli, sia fotovoltaici che solari, pur privilegiando un'esposizione che consenta il miglior rendimento, è vietata sulle falde delle coperture rivolte verso il lago.

Si dovrà sempre adottare la tipologia integrata al tetto; se invece il pannello fosse collocato a terra, si dovranno le mitigazioni utili ad evitare la vista dal lago e dai punti di osservazione circostanti l'edificio.

Art.48 - La città consolidata, di recente formazione e di completamento

- 48.1** Il Tessuto urbano di recente formazione è costituito dalle parti urbane del territorio comunale insediatosi secondo regole di impianto definite, anche nel rapporto con gli spazi pubblici, da strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e piani urbanistici previgenti.
- 48.2** la città consolidata, di recente formazione e di completamento comprende:
- ambiti residenziali di media densità – R1
 - ambiti residenziali di bassa densità – R2
 - ambiti residenziali in contesti di rilevanza ambientale – RV1
 - ambiti residenziali in contesti di rilevanza storica – RV2
 - ambiti residenziali in contesti di rilevanza storica e ambientale – RV3
 - ambiti produttivi e artigianali – P1
 - ambiti terziari e commerciali – P2
 - ambiti turistico-ricettivi –TR
 - ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo – S
- 48.3** Il Piano delle Regole finalizza gli interventi edilizi e urbanistici:
- al mantenimento della qualità dell'edilizia residenziale;
 - all'integrazione della dotazione di spazi pubblici;
 - alla valorizzazione delle attività turistico - ricettive esistenti;
 - all'insediamento di nuove attività, ove compatibili e complementari con le funzioni presenti all'intorno, al fine di favorire la diffusione del mix funzionale.
- 48.4** La definizione e la disciplina dei diversi tessuti è contenuta negli articoli successivi.

Art.49 - Ambiti residenziali di media densità – R1

49.1 Simbologia d’ambito



R1

49.2 Definizione e finalità

Gli ambiti residenziali di media densità comprendono l’insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella porzione di “città stabilmente configurata” e definita nei caratteri morfologici e tipologici, concentrate nelle parte centrale del territorio urbano consolidato e compresa tra i nuclei di antica formazione (NAF) e gli ambiti residenziali a bassa densità (R2).

Nelle aree appartenenti a questo ambito sarà possibile, laddove non sia ancora esaurita la capacità edificatoria prevista, l’atterraggio di “volumi virtuali”.

Entro questo particolare tessuto insediativo, gli elaborati di Piano, individuano inoltre, alcune aree prive di capacità edificatoria in cui potranno “atterrare” volumi virtuali generati attraverso il meccanismo della commercializzazione dei diritti edificatori.

In dette aree sarà quindi possibile l’edificazione con l’acquisto della “volumetria virtuale” dal Registro dei Diritti Edificatori, sino al raggiungimento dell’indice massimo consentito per l’ambito (0,28 mq/mq)

Negli elaborati cartografici del Piano delle Regole le aree di “atterraggio” sono individuate mediante apposito segno grafico ().

49.3 Destinazioni d’uso

Destinazioni principali

La residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio per gli impianti tecnologici.

| | |
|--|---|
| Destinazioni d'uso Complementari: | uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive, esercizi di vicinato. |
| Destinazioni escluse: | 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 medie e grandi strutture commerciali di vendita. |

49.4 Criteri operativi

Gli interventi manutentivi, trasformativi o di nuova edificazione dovranno essere volti a realizzare un abitato dove il rapporto con il paesaggio e con gli ambienti naturali circostanti sia prioritario. Particolare attenzione dovrà essere riposta nella scelta di materiali e colori dei manufatti edilizi che dovranno essere progettati con caratteri e criteri tipici della zona.

Saranno ammessi interventi di "architettura contemporanea" ove il progettista dimostri, anche attraverso relazioni illustrative e dati di raffronto, che la soluzione proposta non incida negativamente sull'ambiente circostante e garantisca un inserimento paesaggistico di interesse.

49.5 Indici volumetrici-dimensionali

| | |
|--|--|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,25 mq/mq Sf Incrementabile, in caso di ampliamento dei fabbricati esistenti, sino ad un massimo di 0,28 mq/mq acquistando s.l.p. dal Registro dei diritti edificatori (PdR - allegato 05 - Regolamento per il registro dei diritti edificatori) |
| Rapporto di copertura (rc) | 30% SF |
| Altezza massima (h max) | 7,0 ml |
| Superficie drenante (sd) | 40% SF |
| Dotazione arborea con essenze autoctone (da) | 10% SF |

49.6 Interventi ammessi

All'interno ambiti residenziali di media densità sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

I titoli abilitativi saranno il Permesso di Costruire oppure la Dichiarazione di Inizio Attività.

E' altresì possibile, ove previsto, procedere con proposte di Piani attuativi.

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

- la conformità al piano di zonizzazione acustica comunale;
- la conformità alla legislazione vigente in materia di scarichi delle acque reflue, da documentare con idonea planimetria e impegno unilaterale per allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti;
- il rispetto delle norme di prevenzione incendi (se soggetto);
- le modalità di approvvigionamento idrico;
- le modalità di approvvigionamento di forza elettrica.

49.7 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

49.8 Prescrizioni speciali

Per le nuove edificazioni a destinazione residenziale vi è l'obbligo di realizzare unità immobiliari aventi una superficie utile minima di mq 50,00 al netto della eventuale superficie ad uso non residenziale.

Per i lotti saturi appartenenti a questo ambito sarà ammesso un ampliamento “una tantum” secondo la seguente modalità:

$$\underline{20 \text{ mq} + 3000 / K}$$

In cui:

K = Slp esistente

3000 = coefficiente fisso

Tale incremento non potrà superare una densità superiore a 1 mq/1mq.

La volumetria in ampliamento dovrà essere acquisita dal “Registro dei diritti edificatori” (allegato 05 al Piano delle Regole).

Gli ampliamenti di cui sopra, non sono applicabili agli edifici esistenti la cui Slp sia superiore a mq 700,00.

Art.50 - Ambiti residenziali a bassa densità – R2

50.1 Simbologia d’ambito



R2

50.2 Definizione e finalità

Gli ambiti residenziali a bassa densità comprendono l’insieme dei tessuti urbani di carattere prevalentemente residenziale, concentrati nella parte terrazzata del territorio urbano consolidato.

Nelle aree appartenenti a questo ambito sarà possibile, laddove non sia ancora esaurita la capacità edificatoria prevista, l’atterraggio di “volumi virtuali”.

50.3 Destinazioni d’uso

| | |
|--|--|
| Destinazioni principali: | La residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio per gli impianti tecnologici. |
| Destinazioni d’uso complementari: | uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive, esercizi di vicinato. |
| Destinazioni escluse: | 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. |

50.4 Criteri operativi

Gli interventi manutentivi, trasformativi o di nuova edificazione dovranno essere volti a realizzare un abitato dove il rapporto con il paesaggio e con gli ambienti naturali circostanti sia prioritario. Particolare attenzione dovrà essere riposta nella

scelta di materiali e colori dei manufatti edilizi che dovranno essere progettati con caratteri e criteri tipici della zona.

Saranno ammessi interventi di "architettura contemporanea" ove il progettista dimostri, anche attraverso relazioni illustrative e dati di raffronto, che la soluzione proposta non incida negativamente sull'ambiente circostante e garantisca un inserimento paesaggistico di interesse.

50.5 Indici volumetrici-dimensionali

| | |
|--|---|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,2 mq/mq Sf Incrementabile, in caso di ampliamento dei fabbricati esistenti, sino ad un massimo di 0,23 mq/mq acquistando s.l.p. dal Registro dei diritti edificatori (PdR - allegato 05 - Regolamento per il registro dei diritti edificatori) |
| Rapporto di copertura (rc) | 30% SF |
| Altezza massima (h max) | 7,0 ml |
| Superficie drenante (sd) | 50% SF |
| Dotazione arborea con essenze autoctone (da) | 15% SF |

50.6 Interventi ammessi

All'interno ambiti residenziali di bassa densità sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

I titoli abilitativi saranno il Permesso di Costruire oppure la Dichiarazione di Inizio Attività.

E' altresì possibile, ove previsto, procedere con proposte di Piani attuativi.

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

- la conformità al piano di zonizzazione acustica comunale;
- la conformità alla legislazione vigente in materia di scarichi delle acque reflue, da documentare con idonea planimetria e impegno unilaterale per allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti;
- il rispetto delle norme di prevenzione incendi (se soggetto);
- le modalità di approvvigionamento idrico;
- le modalità di approvvigionamento di forza elettrica.

50.7 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

50.8 Prescrizioni Speciali

Si dovranno ripristinare gli eventuali ciglionamenti e i muretti a secco e dovrà essere mantenuto il sistema di scolo delle acque preesistente.

Per le nuove edificazioni a destinazione residenziale vi è l'obbligo di realizzare unità immobiliari aventi una superficie utile minima di mq 50,00 al netto della eventuale superficie ad uso non residenziale.

Per i lotti saturi appartenenti a questo ambito sarà ammesso un ampliamento "una tantum" secondo la seguente modalità:

$$\underline{20 \text{ mq} + 3000 / K}$$

In cui: K = SIp esistente 3000 = coefficiente fisso

Tale incremento non potrà superare una densità superiore a 1 mq/1mq.

La volumetria in ampliamento dovrà essere acquisita dal "Registro dei diritti edificatori" (allegato 05 al Piano delle Regole).

Gli ampliamenti di cui sopra, non sono applicabili agli edifici esistenti la cui SIp sia superiore a mq 700,00.

Art.51 - Ambiti residenziali in contesti di rilevanza ambientale – RV1

51.1 Simbologia d’ambito



51.2 Definizione e finalità

Gli ambiti residenziali in contesto di rilevanza ambientale individuano tessuti caratterizzati da insediamenti radi con verde privato a giardino, tipologia prevalente a villa o villino e presenza di elementi di particolar pregio ambientale.

Entro questi ambiti, concentrati nella parte meridionale del territorio urbano consolidato, si riconoscono sistemi insediativi destinati prevalentemente alla residenza con ambiti pertinenziali di pregio ambientale (parchi e giardini), meritevoli di essere salvaguardati per il loro rilievo ambientale.

Sono individuati entro questo particolare tessuto insediativo, le aree di “atterraggio” dei volumi virtuali generati attraverso il meccanismo della commercializzazione dei diritti edificatori. Negli elaborati cartografici del Piano delle Regole le aree di “atterraggio” sono individuate mediante apposito segno grafico (■).

In dette aree, prive di capacità edificatoria, sarà possibile l’edificazione con l’acquisto della “volumetria virtuale” dal Registro dei Diritti Edificatori, sino al raggiungimento dell’indice massimo consentito per l’ambito (0,25 mq/mq)

51.3 Destinazioni d’uso

| | |
|--|---|
| Destinazioni principali: | La residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio per gli impianti tecnologici. |
| Destinazioni d’uso complementari: | uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive. |
| Destinazioni | Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con |

escluse: 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.

51.4 Criteri operativi

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio.

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

51.5 Indici volumetrici - dimensionali

| | |
|--|--------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | Preesistente |
| Rapporto di copertura (rc) | Preesistente |
| Altezza massima (h max) | Preesistente |

51.6 Gli indici volumetrici-dimensionali, validi esclusivamente per le aree di "atterraggio" individuate mediante apposito segno grafico (■) e perimetrare all'interno dell'ambito RV1 sono:

| | |
|--|---------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,25 mq/mq Sf |
| Rapporto di copertura (rc) | 30% Sf |
| Altezza massima (h max) | 7,0 ml |
| Superficie drenante (sd) | 40% Sf |
| Dotazione arborea con essenze autoctone (da) | 10% Sf |

51.7 Interventi ammessi

Per quanto riguarda gli edifici esistenti con riferimento alla tabella di cui al punto 51.5, all'interno degli ambiti residenziali in contesti di rilevanza ambientale - RV1

sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia

I titoli abilitativi saranno il Permesso di Costruire oppure la Dichiarazione di Inizio Attività.

E' altresì possibile, ove previsto, procedere con proposte di Piani attuativi.

Per quanto riguarda le aree di "atterraggio" individuate mediante apposito segno grafico (), perimetrare all'interno dell'ambito RV1 con riferimento alla tabella di cui al punto 51.6, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

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

- la conformità al piano di zonizzazione acustica comunale;
- la conformità alla legislazione vigente in materia di scarichi delle acque reflue, da documentare con idonea planimetria e impegno unilaterale per allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti;
- il rispetto delle norme di prevenzione incendi (se soggetto);
- le modalità di approvvigionamento idrico;
- le modalità di approvvigionamento di forza elettrica.

51.8 Distanze

Le nuove edificazioni o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

51.9 Prescrizioni Speciali

Dovranno essere mantenute le alberature di pregio esistenti.

Potranno essere recuperati i sottotetti ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

Per i lotti saturi appartenenti a questo ambito sarà ammesso un ampliamento "una tantum" secondo la seguente modalità:

$$\underline{20 \text{ mq} + 3000 / K}$$

In cui: $K = \text{Slp esistente} \cdot 3000 = \text{coefficiente fisso}$

Tale incremento non potrà superare una densità superiore a 1 mq/1mq.

La volumetria in ampliamento dovrà essere acquisita dal "Registro dei diritti edificatori" (allegato 05 al Piano delle Regole).

Gli ampliamenti di cui sopra, non sono applicabili agli edifici esistenti la cui Slp sia superiore a mq 700,00.

Art.52 - Ambiti residenziali in contesti di rilevanza storica – RV2

52.1 Simbologia d’ambito



RV2

52.2 Definizione e finalità

Gli ambiti residenziali in contesto di rilevanza storica individuano tessuti insediativi caratterizzati da elementi di particolar importanza storica-monumentale.

Il Piano delle Regole, individua in questo particolare ambito, il tessuto urbano affacciato sul Golfo di Venere e sviluppato tra la Strada Statale n°340 (Regina), il Lago e i rilievi del Lavedo.

52.3 Destinazioni d’uso

Destinazioni principali:

La residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio per gli impianti tecnologici.

Destinazioni d’uso complementari:

uffici, studi professionali, negozi di vicinato, attività culturali e ricettive.

Destinazioni escluse:

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 media distribuzione, le discoteche di nuovo impianto.

52.4 Criteri operativi

Gli interventi edilizi all’interno del perimetro dell’ambito, dovranno essere finalizzati esclusivamente ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi e il mantenimento del profilo architettonico dell'edificio oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi;
- la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e dei materiali degli edifici di maggior valore architettonico e documentario;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive delle aree di pertinenza e di parchi.

52.5 Indici volumetrici-dimensionali

| | |
|--|--------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | Preesistente |
| Rapporto di copertura (rc) | Preesistente |
| Altezza massima (h max) | Preesistente |

52.6 Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia

I titoli abilitativi saranno il Permesso di Costruire oppure la Dichiarazione di Inizio Attività. E' altresì possibile, ove previsto, procedere con proposte di Piani attuativi.

52.7 Distanze

Le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

52.8 Prescrizioni Speciali

Dovranno essere mantenute le alberature di pregio esistenti;

Il titolo abilitativo necessario è il Permesso di Costruire oppure, nei casi stabiliti dall'art.27 delle presenti norme, una semplice comunicazione.

Potranno essere recuperati i sottotetti ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni, senza alterazione della pendenza delle falde e dell'altezza esistente dell'edificio.

Art.53 - Ambiti residenziali in contesti di rilevanza storica - ambientale – RV3

53.1 Simbologia d’ambito



53.2 Definizione e finalità

Gli ambiti residenziali in contesto di rilevanza storica individuano tessuti insediativi caratterizzati da elementi di particolare importanza storica-monumentale e paesaggistica-ambientale.

Il Piano delle Regole, individua in questo particolare ambito, il tessuto urbano affacciato sul Golfo di Venere e sviluppato tra la Strada Statale n°340 (Regina), il Lago e i rilievi del Lavedo.

53.3 Destinazioni d’uso

| | |
|--|--|
| Destinazioni principali: | La residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e di servizio per gli impianti tecnologici. |
| Destinazioni d’uso complementari: | uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive. |
| Destinazioni escluse: | 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. |

53.4 Criteri operativi

Gli interventi edilizi all’interno del perimetro dell’ambito, dovranno essere finalizzati esclusivamente ai seguenti obiettivi:

- la conservazione e il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi e il mantenimento del profilo architettonico dell'edificio oggetto di conservazione, evitando elementi e manufatti incoerenti per forme, altezze e volumi;
- la conservazione morfologica, tipologica, tecnologica e dei materiali degli edifici di maggior valore architettonico e documentario;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive delle aree di pertinenza e di parchi;

53.5 Indici volumetrici-dimensionali

| | |
|--|--------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | Preesistente |
| Rapporto di copertura (rc) | Preesistente |
| Altezza massima (h max) | Preesistente |

53.6 Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia

I titoli abilitativi saranno il Permesso di Costruire oppure la Dichiarazione di Inizio Attività. E' altresì possibile, ove previsto, procedere con proposte di Piani attuativi.

Specificatamente, per il complesso della Villa del Balbianello, non sono ammessi gli interventi di cui alla lettera d) del presente articolo: interventi di ristrutturazione edilizia.

53.7 Distanze

Le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

53.8 Prescrizioni Speciali

Dovranno essere mantenute le alberature di pregio esistenti;

Il titolo abilitativo necessario è il Permesso di Costruire oppure, nei casi stabiliti dall'art.27 delle presenti norme, una semplice comunicazione.

Potranno essere recuperati i sottotetti ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni, senza alterazione della pendenza delle falde e dell'altezza esistente dell'edificio.

Art.54 - Ambiti industriali e artigianali – P1

54.1 Simbologia d’ambito



P1

54.2 Definizione e finalità

Il Piano delle Regole individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate prevalentemente agli impianti produttivi (industriali e artigianali).

Gli ambiti appartenenti a tale ambito, sono principalmente concentrati nella parte meridionale del territorio comunale, a cavallo con il tracciato infrastrutturale della Strada Statale n°340 (Regina).

54.3 Destinazioni d’uso

| | |
|--|---|
| Destinazioni principali: | Impianti produttivi e insediamenti artigianali |
| Destinazioni d’uso complementari: | Residenza, se legata alla conduzione dell’attività produttiva/artigianale (residenza per custode, dirigente o titolare dell’azienda), nel limite del 25% del Slp destinata all’attività con un massimo di complessivi 200 mq. Uffici e attività direzionali in genere legate alle attività produttive; |
| Destinazioni escluse: | Sono esclusi gli insediamenti residenziali e direzionali (con unica eccezione definita nel paragrafo precedente), nonché attività ricettive, agricole, commerciali e strutture e attività pubbliche |

54.4 Indici volumetrici-dimensionali

| | |
|--|--------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,8 mq/mq Sf |
| Rapporto di copertura (rc) | 50% SF |
| Altezza massima (h max) | 8,5 ml |
| Superficie drenante (sd) | 20% SF |
| Dotazione arborea con essenze autoctone (da) | 10% SF |

54.5 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti industriali e artigianali sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

I titoli abilitativi necessari sono il Permesso di Costruire oppure la Dichiarazione di Inizio Attività.

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

- la conformità al piano di zonizzazione acustica comunale;
- la conformità alla legislazione vigente in materia di scarichi delle acque reflue, da documentare con idonea planimetria e impegno unilaterale per allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti;
- il rispetto delle norme di prevenzione incendi (se soggetto);
- il rispetto delle norme sulla prevenzione inquinamento di aria e acqua;
- le modalità di approvvigionamento idrico;
- la tipologia di processo produttivo e il layout dei macchinari;
- le modalità di approvvigionamento di forza elettrica.

54.6 Distanze

I nuovi manufatti industriali e artigianali o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

54.7 Prescrizioni Speciali

All'interno del tessuto consolidato è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti di lavorazioni insalubri di 1° classe (classificate ai sensi del D.M. 05/09/1994).

Gli eventuali insediamenti di lavorazioni insalubri esistenti sono autorizzati a restare sul territorio comunale previa introduzione di particolari metodi produttivi o cautele in grado di escludere qualsiasi rischio di compromissione della salute del vicinato.

ARU01

Per questo ambito, la cui attuazione è stabilita e descritta nel documento di piano, saranno ammesse, in deroga alle previsioni dell'art.54.3, le previsioni riportate nella relativa scheda d'ambito di riqualificazione urbana (allegato 2 del DdP).

Art.55 – Ambiti commerciali e terziari – P2

55.1 Simbologia d’ambito



P2

55.2 Definizione e finalità

Il Piano delle Regole individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale in cui sono collocate attività commerciali e terziarie.

Gli ambiti appartenenti a tale ambito, sono principalmente concentrati nella parte meridionale del territorio comunale, a cavallo del tracciato infrastrutturale della Strada Statale n°340 (Regina).

55.3 Destinazioni d’uso

| | |
|--|--|
| Destinazioni principali: | attività commerciali (negozi di vicinato e media distribuzione fino ad un massimo di 500 mq di superficie di vendita) e i magazzini connessi, attività di ristorazione e attività terziarie e direzionali. |
| Destinazioni d’uso complementari: | artigianato di servizio, attività para-commerciali, attrezzature pubbliche e di interesse collettivo. |
| Destinazioni escluse: | Sono esclusi gli insediamenti residenziali, direzionali , le attività agricole, produttive, artigianali |

55.4 Indici volumetrici-dimensionali

| | |
|--|--|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,8 mq/mq Sf |
| Rapporto di copertura (rc) | 50% SF |
| Altezza massima (h max) | 6,0 ml |
| Superficie drenante (sd) | 20% SF |
| Dotazione arborea con essenze autoctone (da) | 10% SF |
| Superficie di vendita ammessa | Non superiore al limite previsto dal comma 3, lettera a, punto 3 dell’art.56 delle NtA del PTCP. |

55.5 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti commerciali e terziari sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

I titoli abilitativi necessari sono il Permesso di Costruire oppure la Dichiarazione di Inizio Attività.

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

- la conformità al piano di zonizzazione acustica comunale;
- la conformità alla legislazione vigente in materia di scarichi delle acque reflue, da documentare con idonea planimetria e impegno unilaterale per allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti;
- il rispetto delle norme di prevenzione incendi (se soggetto);
- le modalità di approvvigionamento idrico;
- le modalità di approvvigionamento di forza elettrica;
- un'analisi di incidenza sull'incremento del traffico veicolare.

55.6 Distanze

I nuovi manufatti commerciali o terziari o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

55.7 Prescrizioni Speciali

Per le attività di vendita al dettaglio esistenti alla data di adozione del PGT in zone sature può essere consentito un ampliamento una tantum del 10% della superficie esistente.

Art.56 - Ambiti Turistico - ricettivi – TR

56.1 Simbologia d’ambito



56.2 Definizione e finalità

Il tessuto consolidato a prevalente carattere turistico - ricettivo è costituito da parti del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza di strutture collegate all’attività turistica - ricettiva (residenze per turisti, alberghi, campeggi) e si caratterizza per la concentrazione delle presenze turistiche in determinati periodi dell’anno.

Il Piano delle Regole, individua in questo particolare ambito, alcune attività ricettive concentrate lungo la Strada Statale n°340 (Regina) e lungo la sponda del Lago.

Nelle aree appartenenti a questo ambito sarà possibile, laddove non sia ancora esaurita la capacità edificatoria prevista, l’atterraggio di “volumi virtuali”.

56.3 Destinazioni d’uso

| | |
|--|---|
| Destinazioni principali: | usi turistico – ricettivi |
| Destinazioni d’uso complementari: | usi commerciali al dettaglio, esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, usi terziari |
| Destinazioni escluse: | usi residenziali, commerciali all’ingrosso, produttivi, usi agricoli. |

56.4 Criteri operativi

Tutti gli interventi edilizi saranno finalizzati al solo funzionamento, gestione e mantenimento dell’attività ricettiva.

56.5 Indici volumetrici-dimensionali

| | |
|--|--|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,3 mq/mq Sf Incrementabile, in caso di ampliamento dei fabbricati esistenti, sino ad un massimo di 0,4 mq/mq acquistando s.l.p. dal Registro dei diritti edificatori (PdR - allegato 05 - Regolamento per il registro dei diritti edificatori) |
| Rapporto di copertura (rc) | 50% Sf |
| Altezza massima (h max) | 9,0 ml |
| Superficie drenante (sd) | 30% Sf |
| Dotazione arborea con essenze autoctone (da) | 10% Sf |

56.6 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti turistico-ricettivi sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

I titoli abilitativi necessari sono il Permesso di Costruire oppure la Dichiarazione di Inizio Attività.

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

- la conformità al piano di zonizzazione acustica comunale;
- la conformità alla legislazione vigente in materia di scarichi delle acque reflue, da documentare con idonea planimetria e impegno unilaterale per allacciamento alle reti tecnologiche pubbliche esistenti;
- il rispetto delle norme di prevenzione incendi (se soggetto);
- le modalità di approvvigionamento idrico;
- le modalità di approvvigionamento di forza elettrica;

56.7 Distanze

I nuovi insediamenti turistici-ricettivi o le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

56.8 Prescrizioni Speciali – ambito Camping La'Vedo

L'ambito Camping La'Vedo è individuato negli elaborati grafici del Piano delle Regole mediante apposito segno grafico ()

Per gli organismi precari definibili come "mobil-house", per i quali è stato rilasciato un permesso in sanatoria, è ammessa la sola manutenzione ordinaria

Per gli altri organismi configurabili come manufatti edilizi complementari alle "mobil-house" non è ammessa alcuna modalità di intervento.

56.9 Prescrizioni Speciali

Limitatamente alle strutture ricettive esistenti e ricadenti in lotti saturi, è consentito "una tantum" un incremento di SIp massimo del 30% di cui:

- 10% gratuito
- 20% con acquisto della "volumetria virtuale" dal Registro dei Diritti Edificatori (allegato n°5 PdR) da regolare tramite apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

In caso di comprovata necessità è ammessa la deroga ai parametri urbanistici inerenti il rapporto di copertura, la superficie drenante e la dotazione arborea.

Inoltre è consentito il mantenimento delle altezze di colmo e di gronda esistenti, alle quali potranno allinearsi anche le porzioni in ampliamento.

In relazione alle distanze, è prevista la possibilità per gli ampliamenti degli insediamenti già esistenti, di mantenere la continuità delle cortine già allineate lungo i cigli stradali di competenza comunale.

Art.57 - Ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo - S

57.1 Simbologia d'ambito



S

57.2 Definizione e finalità

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale destinate a formare spazi di uso pubblico o destinate ad opere ed impianti di interesse collettivo.

57.3 Destinazioni d'uso

| | |
|--|---|
| Destinazioni principali: | Edifici e attrezzature per l'istruzione, edifici e attrezzature di interesse comune, servizi culturali, sociali, assistenziali, sanitari e amministrativi, attrezzature per spazi pubblici a parco, il gioco e lo sport, parcheggi di uso pubblico. |
| Destinazioni d'uso complementari: | nessuna |
| Destinazioni escluse: | funzioni residenziali, produttive, artigianali, commerciali e terziarie. |

57.4 Criteri operativi

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici sono finalizzati alla gestione e alla razionalizzazione della cosiddetta "città pubblica" e all'implementazione dei servizi per i cittadini.

57.5 Indici volumetrici-dimensionali

| | |
|--|--------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,7 mq/mq Sf |
| Rapporto di copertura (rc) | 50% Sf |
| Altezza massima (h max) | 9,0 ml |

57.6 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti con attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

I titoli abilitativi necessari sono il Permesso di Costruire oppure la Dichiarazione di Inizio Attività.

57.7 Distanze

Le nuove attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo le costruzioni sottoposte ad interventi manutentivi o trasformativi dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

57.8 Prescrizioni speciali – Ambito per impianti per la telecomunicazione e la radio televisione in località Lavedo

L'ambito per impianti per la telecomunicazione e la radio televisione contrassegnato con apposito segno grafico , è destinato ad attività connesse alla trasmissione ed al ricevimento di segnali televisivi e/o telefonici. Tale attività è normata dalle presenti norme (art.67.3) e dal Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modifiche ed integrazioni.

Per consentire futuri ed eventuali adeguamenti e ampliamenti strettamente connessi all'attività sopra descritta, considerata di interesse pubblico, è ammessa una superficie lorda di pavimento commisurata alle necessità dell'attività svolta che dovrà essere di volta in volta ampiamente giustificata e dimostrata.

L'altezza dei manufatti che ospiteranno le apparecchiature necessarie al funzionamento delle antenne dovranno essere possibilmente interrati e rivestiti in pietra naturale per le parti emergenti. L'altezza complessiva di tali manufatti non potrà essere superiore a metri 3,50.

Art.58 - Ambiti di Trasformazione - AT, Ambiti di Riqualificazione Urbana - ARU e Ambito Turistico Ricettivo - ATR

58.1 Simbologia d'ambito



58.2 Definizione e finalità

Gli elaborati di Piano individuano con apposito perimetro le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi interventi di trasformazione o riqualificazione urbana.

Ogni Ambito di trasformazione viene identificato e disciplinato con specifiche schede/norma di indirizzo contenute nel Documento di Piano del P.G.T.

Gli ambiti individuano aree inedificate o edificate per le quali il PGT prevede la realizzazione di nuovi interventi di trasformazione o la riqualificazione urbana concorrendo a completare il livello di offerta residenziale, produttiva o di servizi e attrezzature dedicate alla pubblica utilità.

58.3 Destinazioni d'uso

| | |
|--|---|
| Destinazioni principali: | gli usi indicati dalle relative schede/norma di indirizzo allegate al Documento di Piano del P.G.T. |
| Destinazioni d'uso complementari: | Le destinazioni indicate dalle relative schede/norma di indirizzo allegate al Documento di Piano del P.G.T. |
| Destinazioni escluse: | Le destinazioni indicate dalle relative schede/norma di indirizzo allegate al Documento di Piano del P.G.T. |

58.4 Criteri operativi

Le modalità di attuazione degli ambiti di trasformazione, compresa l'individuazione dei parametri edificatori di altezza e superficie coperta, saranno definite dai relativi

Piani Attuativi, in conformità alle previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

58.5 Indici volumetrici-dimensionali

Si riportano, relativamente a ciascun ambito di trasformazione e di riqualificazione, i parametri insediativi assegnati e reperibili nell'allegato n°2 al Documento di Piano "Schede degli ambiti di trasformazione":

| AMBITO | Destinazione | superficie | Indice di utilizzazione territoriale (Ut) |
|--------|--|------------|---|
| AT01 | Residenziale | 4.711 mq | 0,15 mq/mq * |
| AT02 | Residenziale | 5.243 mq | 0,15 mq/mq * |
| ARU01 | residenziale, social housing, terziario, terziario avanzato, commerciale di vicinato | 12.473 mq | 0,0 mq/mq ** |
| ARU02 | religioso | 13.066 mq | 0,0 mq/mq *** |
| ARU03 | Residenziale, turistico-ricettivo | 9.871 mq | 0,25 mq/mq (sub 01) * |
| ATR01 | Turistico-ricettivo, attrezzature pubbliche | 24.997 mq | Indice di edificabilità diretto: 0 mq/mq Indice di edificabilità "virtuale": 0,3 mq/mq |

* Gli indici potranno essere incrementati acquistando la volumetria dal Registro dei Diritti Edificatori, seguendo limiti e parametri individuati per ogni ambito di intervento.

** recupero SLP esistente con incremento fino al 30%

*** realizzazione nuovo edificio da destinare ad una ricettività di tipo religiosa-formativa e ad uso conventuale (300 mq massimi).

58.6 Prescrizioni speciali

Per le nuove edificazioni a destinazione residenziale vi è l'obbligo di realizzare unità immobiliari aventi una superficie utile minima di mq 50,00 al netto della eventuale superficie ad uso non residenziale.

Art.59 – Ulteriori disposizioni per il tessuto consolidato

Gli elaborati cartografici, individuano graficamente, alcuni ambiti disciplinati da una normativa particolare.

59.1 Ambiti di piani attuativi convenzionati

PCC1

PCC2

PCC3

PCC4

PCC5

59.2 Simbologia d’ambito



PCC1 – PCC2 – PCC3 – PCC4 – PCC5

59.3 Definizione e finalità

Gli elaborati di Piano individuano con apposito perimetro le parti del territorio destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali.

59.4 Destinazioni d’uso

| | |
|--|--|
| Destinazioni principali: | funzioni residenziali |
| Destinazioni d’uso complementari: | nessuna |
| Destinazioni escluse: | funzioni produttive, artigianali, commerciali e terziarie. |

59.5 Criteri operativi

Il rilascio del permesso è subordinato alla sottoscrizione di convenzione con l’Amministrazione Comunale o di atto d’obbligo unilaterale approvato dall’amministrazione mediante il quale si definiscano le opere pubbliche o i servizi pubblici da realizzare, i tempi e le garanzie fideiussorie relative. In alternativa

l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la monetizzazione delle opere a cui sopra, per un importo proporzionato alla capacità edificatoria assegnata al lotto.

59.6 Indici volumetrici-dimensionali

PCC1

| | |
|--|---|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,2 mq/mq Sf Incrementabile sino ad un massimo di 0,25 mq/mq acquistando s.l.p. dal Registro dei diritti edificatori (PdR - allegato 05 - Regolamento per il registro dei diritti edificatori) |
| Rapporto di copertura (rc) | 30% Sf |
| Altezza massima (h max) | 7,0 ml |
| Superficie drenante (sd) | 20% Sf |
| Dotazione arborea con essenze autoctone (da) | 10% Sf |

PCC2

| | |
|--|---|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,2 mq/mq Sf Incrementabile sino ad un massimo di 0,25 mq/mq acquistando s.l.p. dal Registro dei diritti edificatori (PdR - allegato 05 - Regolamento per il registro dei diritti edificatori) |
| Rapporto di copertura (rc) | 30% Sf |
| Altezza massima (h max) | 7,0 ml |
| Superficie drenante (sd) | 20% Sf |
| Dotazione arborea con essenze autoctone (da) | 10% Sf |

PCC3

| | |
|--|--------------|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,2 mq/mq Sf |
| Rapporto di copertura (rc) | 30% Sf |
| Altezza massima (h max) | 7,0 ml |
| Superficie drenante (sd) | 20% Sf |
| Dotazione arborea con | 10% Sf |

| | |
|------------------------|--|
| essenze autoctone (da) | |
|------------------------|--|

PCC4

| | |
|--|---|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,2 mq/mq Sf Incrementabile sino ad un massimo di 0,23 mq/mq acquistando s.l.p. dal Registro dei diritti edificatori (PdR - allegato 05 - Regolamento per il registro dei diritti edificatori) |
| Rapporto di copertura (rc) | 30% Sf |
| Altezza massima (h max) | 7,0 ml |
| Superficie drenante (sd) | 20% Sf |
| Dotazione arborea con essenze autoctone (da) | 10% Sf |

PCC5

| | |
|--|--|
| Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) | 0,25 mq/mq Sf Incrementabile sino ad un massimo di 0,28 mq/mq acquistando s.l.p. dal Registro dei diritti edificatori (PdR - allegato 05 - Regolamento per il registro dei diritti edificatori) |
| Rapporto di copertura (rc) | 30% Sf |
| Altezza massima (h max) | 7,0 ml |
| Superficie drenante (sd) | 20% Sf |
| Dotazione arborea con essenze autoctone (da) | 10% Sf |

59.7 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di nuova costruzione.

Il titolo abilitativo necessario è il Permesso di Costruire Convenzionato.

59.8 Distanze

I nuovi insediamenti dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

59.9 Prescrizioni speciali

Per le nuove edificazioni a destinazione residenziale vi è l'obbligo di realizzare unità immobiliari aventi una superficie utile minima di mq 50,00 al netto della eventuale superficie ad uso non residenziale.

Art.60 – Gli ambiti del sistema ambientale

- 60.1** Il sistema ambientale comprende:
- **ambiti agricoli attrezzati V2;**
 - **ambiti di valore paesaggistico-ambientale – V3**

Art.61 – ambiti agricoli attrezzati – V2

61.1 Simbologia d’ambito



V2

61.2 Definizione e finalità

Gli ambiti agricoli attrezzati individuano le attività florovivaistiche presenti sul territorio comunale.

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Le serre fisse comprendono le strutture realizzate in elementi leggeri e coperture traslucide; le serre mobili comprendono invece le strutture a tunnel, ancorate stabilmente al suolo.

In entrambi i casi il terreno coperto dovrà essere abitualmente e continuativamente utilizzato per la pratica di coltivazione specializzata.

61.3 Destinazioni d’uso

| | |
|--|--|
| Destinazioni principali: | attività florovivaistiche |
| Destinazioni d’uso complementari: | Residenza, se legata alla conduzione dell’attività florovivaistica nel limite del 25% del SIp destinata all’attività con un massimo di complessivi 200 mq. |
| Destinazioni escluse: | Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con la destinazione d’uso prevalente dell’ambito, quali, in particolare le attività produttive, le medie e grandi strutture commerciali di vendita. |

61.4 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti agricoli attrezzati non sono ammesse nuove edificazioni, ad eccezione di quanto stabilito dalla Lg. 380/2001 e dall'art.38 della L.R. 12/2005 per le attività agricole e florovivaistiche.

Sono comunque consentiti interventi di cui alle lettere a), b) dell'art 27 della l.r. 12/2005 e dell'art.27 delle presenti norme e quindi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;

I titoli abilitativi necessari sono il Permesso di Costruire oppure la Dichiarazione di Inizio Attività.

61.5 Distanze

Gli eventuali insediamenti ai sensi di quanto stabilito dalla Lg. 380/2001 e dall'art.38 della L.R. 12/2005 per le attività agricole e florovivaistiche dovranno rispettare le distanze previste dall'art.22 delle presenti norme.

Art.62 – ambiti di valore paesaggistico-ambientale – V3

62.1 Simbologia d'ambito



62.2 Definizione e finalità

Il P.G.T. individua con apposito perimetro le parti del territorio comunale caratterizzate da una pressione antropica limitata, alle quali conferisce un ruolo di equilibrio ambientale e di presidio e difesa del territorio naturale.

Il Piano di Governo del Territorio salvaguarda e valorizza questi territori, consentendone la fruizione, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici.

62.3 Destinazioni d'uso

| | |
|--|--|
| Destinazioni principali: | attività agricole ai sensi di quanto stabilito dalla Lg. 380/2001 e dall'art.38 della L.R. 12/2005 per le attività agricole e florovivaistiche |
| Destinazioni d'uso complementari: | nessuna |
| Destinazioni escluse: | funzioni residenziali, produttive, artigianali, commerciali, terziarie. |

62.4 Interventi ammessi

All'interno del perimetro degli ambiti di valore paesaggistico-ambientale non sono ammesse edificazioni ad eccezione di quanto stabilito dalla Lg.380/2001 e dall'art.38 della L.R. 12/2005 per le attività agricole e florovivaistiche.

62.5 Prescrizioni Speciali

Al fine di salvaguardare valori ambientali originari si dovrà evitare, per quanto possibile, la forestazione generata dalla non curanza dei siti.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare le distanze previste ai sensi delle normative vigenti in materia di attività agricole.

Capo VII | Vincoli e tutele

Art.63 - Disposizioni generali

63.1 Le aree e gli immobili soggetti a vincolo sono individuati negli elaborati:

- Tav. 10 – Sistema dei vincoli - scala 1:2000
- Tav. 11 – Sistema dei vincoli - scala 1:5000

63.2 Ai vincoli individuati nelle tavole sopra elencate si aggiungono quelle derivanti da:

- Studio geologico del territorio comunale, integrato della componente sismica
- Reticolo idrico minore e regolamento di Polizia idraulica.

Lo studio geologico/sismico comunale e lo studio del Reticolo idrico minore sono parte integrante di tutto il Piano di Governo del Territorio, ed in particolare del Documento di Piano.

Art. 64 - Vincoli geologici e idrogeologici

64.1 Vincoli derivanti dallo studio geologico comunale

Le disposizioni normative sull'assetto geologico e idrogeologico sono contenute nello Studio Geologico e sismico che fa quindi parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Tale studio integra quello idraulico sulle fasce fluviali del Piano Assetto Idrogeologico del fiume Po (PAI), lo Studio geologico di supporto al PGT redatto in attuazione alle direttive di cui alla DGR n. 7/7365 dell'11/12.2001 e ai sensi dell'art. 18 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Assetto Idrogeologico del fiume Po (PAI), e lo Studio del Reticolo Idrico Minore vigente.

La trasformazione del territorio di Lenno è comunque subordinata alle prescrizioni contenute nello studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica finalizzato alla formazione del PGT, che si considera parte integrante del Piano delle Regole e che viene compreso fra gli elaborati del PGT.

64.2 Vincoli di Polizia Idraulica

Per il reticolo idrico principale valgono le prescrizioni della normativa vigente in materia e le disposizioni di cui al R.D. n. 523 del 25.07.1904. Per il reticolo idrico minore valgono le norme contenute nello studio comunale condotto ai sensi delle DGR 25.1.2002 n. 7/7868 e 1.8.2003 n. 7/13950.

64.3 Aree soggette al vincolo del PAI

Nelle aree di vincolo di cui al P.A.I. approvato con DPCM del 24.05.2001, gli interventi ammessi, fermo restando le destinazioni d'uso previste e le specifiche norme ad esse relative, sono soggetti alle normative del PAI.

64.4 Vincoli derivanti dall'applicazione diretta di disposizioni nazionali

Vincolo Idrogeologico

Tale vincolo interessa le aree oggetto di specifico provvedimento di tutela ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267, nelle quali qualsiasi attività comportante la trasformazione o il mutamento di destinazione d'uso è subordinato ad apposita autorizzazione. L'apertura di strade al servizio delle attività agro-silvo-pastorali è consentita previa autorizzazione specifica rilasciata dall'Autorità competente.

Art. 65 – Vincoli paesaggistici

65.1 Bellezze d'insieme

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

65.2 Bellezze individue

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

65.3 Territori alpini

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e l'art. 7 del PTCP.

65.4 Territori contermini ai laghi D.Lgs. 42/2004

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 art 142 lett B.

65.5 Fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 art 142 lett C.

65.6 Aree boscate

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 art 142 lett G oltre che il Piano di Indirizzo Forestale.

65.7 Beni vincolati di interesse paesaggistico o storico-monumentale

Il Piano delle Regole individua nella Tavola 2 – “Disciplina del tessuto urbanizzato”, gli elementi di valore paesaggistico o storico monumentale, disciplinati dall’art.10 del D.Lgs. 42/2004 e smi:

- 1) Abbazia dell’Acquafredda
- 2) Chiesa Parrocchiale di Santo Stefano
- 3) Battistero di San Giovanni Battista
- 4) Torre Medievale
- 5) Chiesa e campanile di Sant’Andrea
- 6) Villa Balbianello (Villa Durini già Arconati Visconti detta “il Balbianello”)
- 7) Villa Aureggi (con parco annesso)

Per gli elementi architettonici sopra elencati valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia (D.Lgs 42/2004).

65.8 Beni di valore storico o paesaggistico

Il Piano delle Regole individua nella Tavola 2 – “Disciplina del tessuto urbanizzato” alcuni elementi architettonici non vincolati da strumenti sovraordinati ma tuttavia meritevoli di tutela da parte dello strumento comunale:

- 1) Chiesa SS. Trinità
- 2) Oratorio Santa Lucia
- 3) Villa Monastero

Valgono per tali edifici i criteri generali e le procedure individuate dall’art.46 delle presenti norme.

65.9 Beni di interesse storico-culturale tutelati

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), individua entro i tessuto urbano comunale, alcuni edifici di interesse storico culturale, disciplinati dall’art.10 del D.Lgs. 42/2004 e smi ed elencati all’art.65,7 e 65.8 delle presenti norme.

Il Piano individua negli elaborati cartografici, con apposito segno grafico, il vincolo di inedificabilità previsto dall'art.18 delle NtA del PTCP e relativo ai seguenti manufatti di interesse storico-culturale:

- 1) Villa Balbianello con relative pertinenze;
- 2) Villa Aureggi;
- 3) Chiesa e Campanile di Sant'Andrea.

65.10 Presenze archeologiche

Le aree a rischio archeologico sono ambiti caratterizzati dall'accertato ritrovamento di beni di interesse archeologico e pertanto considerati luoghi di potenziale rischio.

Le presenze archeologiche rilevate sul territorio di Lenno sono individuate nelle tavole di Piano ed elencate all'interno della relazione illustrativa del Documento di Piano.

All'interno del perimetro degli areali di rischio archeologico e solo per i lavori che comportino scavi, asportazione di terreno, ecc., la documentazione da presentare per le necessarie autorizzazioni deve essere intergrata con opportune rappresentazioni che evidenzino superfici e volumi di terreno interessati dall'intervento e relativa descrizione del tipo e dell'entità delle opere previste. Il Comune provvederà a trasmettere tale documentazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per garantire un costante scambio di informazioni e la migliore valutazione di eventuali monitoraggi al momento dell'effettuazione dei lavori.

Art. 66 - Vincoli derivanti dal Piano Territoriale Regionale

66.1 Ambiti di elevata naturalità

Per tali aree valgono le disposizioni dell'art. 17 del Piano Paesaggistico Regionale.

66.2 Geositi

Per tali aree valgono le disposizioni dell'art. 22 del Piano Paesaggistico Regionale.

Art.67 - Vincoli derivanti dalla legislazione nazionale di individuazione comunale e altri vincoli

67.1 Fascia di rispetto cimiteriale

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia e, in particolare, le disposizioni di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, così come modificato dalla L. 166/2002.

Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).

In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero di cui alle lettere a, b, c, d, del primo comma dell'art.31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della Slp esistente ed i cambi di destinazione d'uso.

Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purché temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

67.2 Fascia di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti come determinate dall'ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia (Decreto del 29.5.2008 – Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare).

Per gli interventi edilizi da realizzare all'interno della fascia determinata dalla distanza di prima approssimazione di linee elettriche con tensione superiore a 1 Kv (con esclusione di quelle indicate al paragrafo 3.2 dell'allegato al DM 29/5/2008) e di cabine primarie è obbligatoria la verifica della fascia di rispetto come disposto dall'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003 e con la metodologia di calcolo approvata col DM 29/5/2008.

Lungo i tracciati dei metanodotti devono essere rispettate le fasce di inedificabilità previste dal DM 24/11/1984.

67.3 Impianti per la telecomunicazione e la radio televisione

Per i nuovi edifici in cui è prevista la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere e da realizzarsi in prossimità di impianti per la telecomunicazione e la

radio televisione dovrà essere verificato, salvo il rispetto della normativa in vigore (Decreto Legislativo 1 agosto 2003, n. 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modifiche ed integrazioni), che gli edifici stessi non ricadano nel volume di rispetto calcolato dal gestore degli impianti in sede autorizzativa.

67.4 Captazioni idriche sotterranee

Sono le aree dei pozzi dell'acquedotto comunale. Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di cui agli art. 4, 5 (Zone di tutela assoluta), 6 (Zone di rispetto) e 7 (Zone di protezione) del D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236.

Per l'individuazione e per ulteriori prescrizioni su tali area si rimanda allo studio Geologico del PGT, che ne costituisce parte integrante.

67.5 Fascia di rispetto stradale

Ferma restando l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale, si rimanda al Codice della Strada per le ulteriori disposizioni a tutela della viabilità pubblica.

Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Quando le fasce di rispetto ricadono in zona edificabile, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi edificabili sulle aree limitrofe a quelle ricadenti nelle fasce di rispetto in considerazione.

La fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro.

67.6 Alberi monumentali

Il piano promuove la tutela degli alberi monumentali. L'abbattimento degli alberi monumentali può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento viene autorizzato dal comune ovvero dai soggetti gestori, previa acquisizione di una perizia tecnica.

Gli alberi monumentali sono individuati nella cartografia di Piano (Tav. 2b – Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Elementi del paesaggio – scala 1:5000) e tutelati dalle disposizioni previste dall'art. 16 delle NtA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

67.7 Rete sentieristica e tracciati di rilevanza storica-culturale

Il piano promuove la tutela e la conservazioni della rete sentieristica esistente e dei tracciati di rilevanza storica-culturale individuati negli elaborati cartografici di Piano (tav.10 - 12 - 13 - 17 del DdP).

In particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, evidenziati sugli elaborati grafici del PGT o preesistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La loro manutenzione è soggetta a opportuno titolo abilitativo. La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.
- Dovranno essere valorizzati e conservati i caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e specificità, anche funzionale, dei percorsi;
- Dovranno essere mantenuti, lungo i percorsi, i punti panoramici esistenti.
- Per i "tracciati guida paesaggistici" individuati nel Repertorio del PPR ed evidenziati sugli elaborati grafici del PGT e per i tracciati di interesse storico-culturale, dovranno essere perseguite le disposizioni previste dall'art. 16 - 19 - 26 delle NtA del Piano Paesaggistico Regionale.

67.8 Pontili e ormeggi

Il PGT considera il sistema di navigazione lacuale come un elemento indispensabile per favorire la mobilità e la fruizione turistica del territorio. Esso intende quindi favorire il potenziamento e la riqualificazione delle infrastrutture di servizio alla navigazione lacuale quali approdi e parcheggi di interscambio, seppur con strutture a basso impatto paesistico.

Le strutture di servizio alla navigazione si distinguono in:

- Zone portuali: ai fini della sicurezza della navigazione e della titolarità del demanio, sono delimitate con atto della Regione Lombardia previo parere della Gestione associata e del Comune interessati.
- Porti regionali: si tratta delle strutture del demanio della navigazione interna, vale a dire porti e infrastrutture destinate alla navigazione di linea e turistica, dotate di eventuali spazi per l'ormeggio.
- Strutture di approdo: la Regione favorisce la crescita sul demanio della navigazione interna di una rete di strutture per l'approdo temporaneo della unita di navigazione di diverso tipo. Le strutture di approdo sono considerate a tutti gli effetti attrezzature portuali. L'autorità demaniale provvederà alla definizione di specifiche regole per il posizionamento delle strutture di approdo, pubbliche e private, con scelte conformi alla programmazione urbanistica comunale.

Sono definiti i seguenti tipi di approdo:

- a) approdi temporanei, generalmente all'interno dei porti esistenti o presso luoghi di interesse turistico, regolati dai responsabili di porto e dalle autorità demaniali,
- b) pontili per navigazione di linea,
- c) pontili per navi turistiche,
- d) pontili per noleggio da banchina,
- e) approdi per usi specifici,
- f) boe secondo regolamento comunale.

Sono confermate le strutture di servizio alla navigazione e i diversi tipo di approdo individuati cartograficamente sul territorio comunale alla data di adozione del PGT.

I nuovi interventi e gli ampliamenti delle attrezzature esistenti dovranno essere attinenti alle previsioni del Piano di bacino lacuale gestito dal Consorzio del Lario e dei Laghi Minori e autorizzate, previa concessione da parte dell'Ente preposto, mediante permesso di costruire convenzionato.

La realizzazione di nuove strutture di servizio alla navigazione e dei diversi tipi di approdo, ai fini di limitarne l'impatto visivo e salvaguardare i caratteri paesaggistici e naturalistici del territorio, deve seguire le prescrizioni previste dal D.lgs. 42/2004 (ex 1497/39).

67.9 Opere di ingegneria naturalistica

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 31 del PTCP, qualsiasi intervento trasformativo del territorio dovrà tenere in debita considerazione, a livello progettuale e realizzativo, quanto indicato nelle principali pubblicazioni e repertori in materia di ingegneria naturalistica.

Si cita a titolo di esempio il "Quaderno opere di ingegneria naturalistica" di cui alla deliberazione della Giunta Regionale lombarda 29.02.2000 n. 6/48740 e successive integrazioni.

Massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti.

67.10 Tutela del Verde

Negli interventi di nuova edificazione dovrà essere prevista la piantumazione delle aree scoperte con una dotazione arborea nella misura del 20% dell'area, altezza minima ml 2,00, da scegliersi tra le essenze autoctone o comunque nella tradizione locale, comprese nell'apposito elenco allegato alla relazione del vigente PTCP.

67.11 Recupero acque piovane

Negli interventi di nuova edificazione, nonché in quelli di ristrutturazione edilizia comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari, è obbligatorio da parte dei richiedenti, dotarsi di appositi serbatoi interrati per il recupero delle acque piovane. Detti serbatoi dovranno essere dimensionati in base alla superficie destinata a verde pertinenziale, (orti compresi), con un rapporto di 1 mc di serbatoio ogni 100 mq di area a verde, sino ad un massimo di 5 mc di capacità.

La cisterna dovrà essere dotata di un sistema di filtraggio per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato ad un sistema di dispersione delle acque meteoriche, nel sottosuolo (pozzo perdente/ collegamento alla rete acque bianche) opportunamente dimensionato, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per l'utilizzo dell'acqua per gli usi suddetti.

Capo VIII | Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art.68 - Norme geologiche di Piano

Le Norme geologiche di Piano descrivono la normativa d'uso della Carta di Fattibilità geologica delle azioni di piano e costituiscono parte integrante della Relazione Geologica Generale e sono integrate nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano del P.G.T.

Esse riportano, per ciascuna delle classi di fattibilità, le prescrizioni tecniche e le indicazioni in merito alle indagini di approfondimento ed alla loro estensione da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici, con specifico riferimento alla tipologia del fenomeno che ha determinato l'assegnazione della classe di fattibilità, alle opere di mitigazione del rischio da realizzarsi e alle prescrizioni per le tipologie costruttive riferite agli ambiti di pericolosità omogenea.

Capo IX | Sostenibilità

Art.69 - Disposizioni per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi

Le nuove edificazioni che si realizzeranno, comprese le ristrutturazioni integrali e le sostituzioni edilizie, dovranno attenersi, in generale alla sezione Piani di Sistema del Piano Paesaggistico Regionale e alla DGR 10974/2009 che definisce le linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica; nello specifico al "Regolamento per un'edilizia sostenibile", giacente presso l'Ufficio di Piano dell'Unione dei Comuni della Tremezzina e che verrà integrato e approvato con il Regolamento edilizio.

Il "Regolamento per un'edilizia sostenibile" approfondisce le tematiche legate agli interventi rivolti al risparmio energetico, alla sostenibilità ambientale degli interventi e alle tecniche edificatorie di "bioarchitettura".