



COMUNE DI

Maslianico

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

parte prima

VARIANTE GENERALE

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

il tecnico

il sindaco

il segretario

resp. area Tecnica

dott. Arch. Marielena Sgroi

Sig. Tiziano Citterio

Dott.sa Tiziana Puricelli

Geom. Carmen I. Longhi

collaboratrice
Silvia Aragona

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

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - v. C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Pagina

ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO:	
DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE	1
ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE	1
2.1- SUPERFICIE TERRITORIALE	1
2.2- SUPERFICIE FONDIARIA	1
2.3- SUPERFICIE COPERTA	2
2.4- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	2
2.5- RAPPORTO DI COPERTURA	4
2.6- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	4
2.7- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	4
2.8- DENSITÀ EDILIZIA	4
2.9- INDICE DI SFRUTTAMENTO	4
2.10 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI	4
2.11 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	5
2.12 - DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE	5
2.13 - ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI	5
2.14 - PIANI FUORI TERRA	5
2.15 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO	5
2.16 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO	5
2.17 - DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DALLE ZONE AGRICOLE	5
2.18 - VERDE DRENANTE	6
ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ EDILIZIA	6
ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	8
ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI	9
ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI	11
6.1- DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE	11
6.2- DAI CONFINI	13
6.3- TRA GLI EDIFICI	14
ART. 7 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA	14
ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE	15
ART. 9 - DESTINAZIONE	16

ART. 10 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA	17
ART. 11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA	17
ART. 11.1 - URBANIZZAZIONI PRIVATE	17

TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	18
ART. 12.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)	18
ART. 12.2- PIANI ATTUATIVI (P.A.)	19
ART. 12.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)	19
ART. 12.4 - PIANO DI RECUPERO URBANISTICO (P.R.U)	19
ART. 12.5—PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.C)	20
ART. 12.6- ACCORDI DI PROGRAMMA	20

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 13 - DISPOSIZIONI PER AMBITI.DIVERSI.....	20
ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE	22
ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI	22
ART. 16 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO	22
ART. 17 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	23
ART. 17.1 – CS – CENTRO STORICO	23
ART. 17.1 a – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE	27
ART. 17.1 b – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	32
ART. 17.2 BV – VERDE AMBIENTALE A PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO BARRIERA VERDE	37
ART. 17.3 VS – VILLA STORICA CON PARCO	38
ART. 17.4 IS - .COMPARTI ED EDIFICI DI IMPIANTO STORICO CON CONTESTI A VERDE DI PREGIO AMBIENTALE	40

ART. 17.5 - . EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA - STORICA- CULTURALE	42
ART. 18 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI	43
ART. 18.1- NORME TECNICHE MORFOLOGICO- PAESAGGISTICHE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI	44
ART. 18.2 R1 - RESIDENZIALE INTENSIVO	45
ART. 18.3 R2 - RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO.....	47
ART. 18.4 VV – VILLE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE	49
ART. 19 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI	51
ART. 19.1 - I - INDUSTRIALE -	52
ART. 19.2- A/C/T - ARTIGIANALE - COMMERCIALE- TERZIARIO	55
ART. 19.2 a- NORME PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI	58
ART. 20 - AMBITI AGRICOLI	60
ART. 20.1 - PLIS MONTE BISBINO	60
ART. 20.2 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA	62
ART. 20.2 A - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	65
ART. 20.2B - ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE	65
ART. 20.2C - ATTIVITA' AGRICOLE ANTROPIZZATE	65
ART. 20.2D - EDIFICI ESISTENTI	66
ART. 20.3 - AMBITI BOSCATI	68
ART. 21 - ATTREZZATURE COLLETTIVE DI INTERESSE GENERALE	70
ART. 21.1 - ATTREZZATURE RELIGIOSE ESISTENTI	73
ART. 22 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI	74
ART. 23 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO	75

ART. 24	-	AMBITI SPECIALI	75
ART. 24.1	-	AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	75
ART. 24.2	-	ZONA DOGANALE	76
ART. 24.3	-	ZONE DI RISPETTO PER I PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUA POTABILE E RETICOLO IDRICO MINORE	76
ART. 24.4	-	ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI	77
ART. 25	-	VIABILITA'	78
ART. 25.1	-	AREE PER LA VIABILITA'	78
ART. 25.2	-	CARATTERISTICHE DELLE STRADE	78
ART. 25.3	-	ALBERATURE STRADALI	81
ART. 25.4	-	PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	81
ART. 25.5	-	DISPOSIZIONI PARTICOLARI	82
ART. 26	-	SPAZI PER IL PARCHEGGIO	82
ART. 27	-	NORME PER GLI ELETTRODOTTI IMPIANTI PER CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	85
ART. 28	-	NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE	86
ART. 28.1	-	TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO	86
ART. 28.2	-	AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE	86
ART. 28.3	-	PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE	87
ART. 28.4	-	INGEGNERIA NATURALISTICA	90
ART. 28.5	-	RETICOLO IDRICO MINORE	90
ART. 28.6	-	PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE – Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)	91

ART. 29 - DEROGHE 91

ART. 30 - NORME FINALI 91

ALLEGATI

- STRALCIO ART. 17 N.T.A. P.T.R.- REGIONE LOMBARDIA

N.T.A. - PARTE SECONDA

ART. 31 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI RECUPERO E COMPLETAMENTO

**ART. 32 - I CRITERI DI PEREQUAZIONE DI COMPARTO (L.R. 12/2005 E S.M.I.) -
CONTRIBUTO STRAORDINARIO (D.P.R. N° 380/2001 E S.M.I.)**

NOTA:

ABC : TESTO MODIFICATO CON VARIANTE GENERALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

La L.R. 12/005 prevede per i comuni superiori ai 2.000 abitanti la redazione di tre atti, tra loro correlati: documento di piano – piano dei servizi – piano delle regole . Ai fini di una miglior lettura della parte normativa nel presente testo sono contenuti i disposti relativi sia al piano delle regole che al piano dei servizi.

Si precisa che, ai sensi della L.R. 12/2005 in comune di Maslianico non vi sono ambiti di trasformazione e/o espansione nel Documento di Piano il quale contempla esclusivamente un progetto di natura paesistico ed ambientale di tutela della rete ecologica sovraordinata.

Il progetto di variante urbanistica afferisce al tessuto urbano consolidato attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di completamento del tessuto urbano consolidato, appartenenti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi.

Gli interventi attuativi nei comparti sottoposti a piani attuativi, Permessi di costruire Convenzionati, Piani di recupero e disposti normativi speciali sono regolamentati da apposite schede normative riportate nelle norme tecniche di attuazione parte seconda.

Gli interventi edificatori nell'ambito del tessuto urbano consolidato, comprendente anche i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono regolamentati dalla tavola progettuale oltre che dalle norme tecniche di attuazione contenute negli elaborati a seguito indicati:

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

ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

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

2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

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

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

2.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA

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

Essa è espressa in mq.

2.3 - SC = SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,50 di sporgenza.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.
Essa è espressa in mq.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i corselli (con o senza sovrastante riporto di terra) di accesso alle autorimesse ubicate al piano interrato dei fabbricati ed esterni alla sagoma di questi ultimi.
- i tettucci di copertura del cancello d'ingresso pedonale sino ad un massimo di 6,00 mq.
- i manufatti da giardino e le strutture leggere fino al limite massimo escluso dal calcolo della s.l.p.
- i volumi tecnici, le piccole costruzioni accessorie, i manufatti interrati, nei limiti per i quali, gli stessi sono esclusi dal calcolo della s.l.p.

2.4 - SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

E' la somma, espressa in mq., delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonché delle superfici di soppalchi di interpiano e di verande.

Non sono da computare:

Definizioni

Pensiline : La pensilina è una tettoia sporgente da un muro, per proteggere dalle intemperie persone che attendono (esempio: la pensilina dell'albergo, della fermata dell'autobus)

Passaggi coperti: Il passaggio coperto è uno spazio destinato al transito delle persone dotato di copertura.

- le superfici di porticati e logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 20% della SLP complessiva, balconi e terrazzi della costruzione, misurata al netto degli stessi. Porticati e logge esistenti eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.
- le pensiline ed i passaggi coperti, purché aperti sui lati;
- I vani di interrati o seminterrati, con altezza utile interna non superiore a 2,40 m., per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota del terreno attorno al fabbricato, purché vengano destinati ad usi episodici o meramente occasionali, abbiano destinazioni d'uso, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici ecc., se annessi alla residenza, nonché le autorimesse con destinazione a box o posti auto senza alcun limite
- i portici asserviti ad uso pubblico;

- le superfici delle scala delimitate in un vano scala e la superficie del vano ascensore se racchiusi in propri vani chiusi a servizio di più unità immobiliari, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche, strettamente necessari agli impianti e che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo nel corpo dell'edificio cui sono connessi.
- I vani sottotetto con soffitto inclinato, pendenza minima del 30% che non presentino altezza massima superiore a 2,40 all'intradosso del sottotravetto di colmo e rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20 sono considerati locali accessori, agibili, ma non abitabili. Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare superiore a 2,40 m. L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature, ribassamenti o travi o colmi.
- I manufatti accessori con le seguenti caratteristiche tecniche costruttive e dimensionali: superficie massima in pianta 9 mq., h. massima al colmo 2,40 metri, pendenza minima delle falde 30% e pendenza massima 45%, ed il mantenimento delle distanze ed i vincoli stabiliti dal codice civile.
- le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 mq. ogni 10 mc. se realizzate fuori terra, qualora le stesse fossero totalmente interrate non vi sono limiti, fatti salvo il rapporto della superficie drenante.
- le superfici relative ai volumi tecnici (fino al limite massimo del 2% della s.l.p. dell'edificio) cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso. Qualora l'intervento edilizio comporti la realizzazione di impianti solari termici la superficie ammessa per la realizzazione di manufatti ha un limite pari a 10 mq.
- gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiori a m. 1,50
- le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.
- locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge in strutture con destinazione ricettivo- alberghiere.

Sono da computare:

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

2.5 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA

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

2.6 - U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

2.7 - U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

2.8 - D = DENSITÀ EDILIZIA

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

Dt = Densità edilizia territoriale

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

Df = Densità edilizia fondiaria

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

In particolare la densità fondiaria massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T. ha la finalità di verificare l'insediamento degli abitanti nel territorio e conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard.

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

2.9 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO

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

2.10 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

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

La realizzazione di altre strutture che assumo la consistenza di manufatto, seppur non computati nel calcolo del volume devono mantenere la distanza dal confine determinata dal codice civile , fatto salvo stipula di convenzione trascritta e registrata con la proprietà confinante.

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

2.11 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI

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

Nel caso di edifici non fronteggianti, essa si misura in modo radiale tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale delle pareti.

2.12 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINO DELLE STRADE

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

2.13 - H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI

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

Nel caso di terreni in pendio, detta altezza va calcolata attraverso la media ponderata delle altezze delle singole porzioni fuori terra.

2.14 - PIANI FUORI TERRA

E' il numero totale dei piani emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,20, calcolata all'intradosso della soletta.

2.15 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

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

2.16 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

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

2.17 - DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DALLE ZONE AGRICOLE

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

2.18 - VD - VERDE DRENANTE

Sono gli spazi da destinare a superficie verde nell'ambito del comparto secondo le percentuali espresse nelle singole zone urbanistiche al fine del rispetto delle superfici drenanti. In presenza di costruzioni interrato la permeabilità è soddisfatta se l'estradosso è ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di m. 0,40, non pavimentato e a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio in grado di disperdere nel sottosuolo le acque provenienti dall'estradosso.

I manufatti da giardino e le strutture leggere non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.

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

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le previsioni di P.G.T. , con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) o della superficie lorda di pavimento di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, servizi collettivi, ecc.

Nell'edificazione esistente i piani interrati anche se nella realtà hanno un'altezza superiore a 2,40 m. vengono virtualmente calcolati pari a 2,40 e non computano ai fini del calcolo del volume dell'edificio se non sono destinati ad attività con presenza umana.

I parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare.

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi:

- a-** I volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto, in adiacenza all'edificio, o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile . Per le coperture a falda inclinata deve essere considerata la verifica dell'altezza media. Le modalità di calcolo dell'altezza sono indicate al successivo art. 5.

Nel caso di edifici artigianali - industriali o ad essi assimilabili l'altezza suddetta si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena in caso di copertura ad arco.

Ai fine del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria pre- esistente , oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,20 metri rispetto alla quota originaria naturale, ove ciò sia giustificato dalla esigenza di livellare una depressione del terreno o adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota naturale o sistemata nel limite di 1,20 m.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm, così come indicato nelle norme vigenti in materia di contenimento energetico

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 20% dell'intero perimetro dell'edificio o nel caso sia lo stretto necessario per permettere l'accesso all'autorimessa, pertanto in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse il limite massimo del 20%, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

- b-** I volumi di vani interrati o seminterrati con destinazione accessoria alla residenza o ad attività, uffici, laboratori, magazzini, sale di riunione, locali ove è comunque prevista la permanenza di persone, nonché quelle dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,40 m se annessi alla residenza, ovvero 3,00 m. , se annessi all'attività produttiva e commerciale anche sottostanti il piano abitato o che sporgano dal piano del terreno circostante in misura superiore a 1,20 m. .
- c-** I volumi delle costruzioni accessorie realizzate fuori terra, calcolati come sopra precisato, salvo quanto stabilito nell'art. 2.4;
- d-** le superfici di porticati e logge, annessi alla residenza, oltre il limite di superficie pari al 20% della SIp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi. Porticati e logge esistenti eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.
- e-** Le scale interne alla singola unità abitativa con funzione di collegamento tra più piani

Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia:

- a)** le superfici di porticati e logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 20% della SIp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi. Porticati e logge esistenti eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti. Oltre il limite della predetta superficie la stessa viene calcolata per l'intero.
- b)** le pensiline ed i passaggi coperti, purché aperti sui lati;
- c)** i portici asserviti ad uso pubblico;
- d)** le superfici delle scala delimitate in un vano scala e la superficie del vano ascensore se racchiusi in propri vani chiusi a servizio di più unità immobiliari, nonché le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche, strettamente necessari agli impianti e che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo nel corpo dell'edificio cui sono connessi.

- e) I vani interrati o seminterrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota del terreno attorno al fabbricato, funzionali alla residenza , servizi accessori quali cantine, ripostigli, ecc., in cui non è prevista la permanenza di persone, con altezza utile interna minore o uguale 2,40 m., fatte salve tutte le autorimesse.
- f) I vani sottotetto con soffitto inclinato, pendenza minima del 30% che non presentino h. max superiore a 2,40 all'intradosso del sottotravetto di colmo e rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20 sono considerati locali accessori , agibili, ma non abitabili. Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare superiore a 2,40 m. L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature, ribassamenti o travi o colmi .
- g) I manufatti accessori con le seguenti caratteristiche tecniche costruttive e dimensionali : superficie massima in pianta 9 mq. , h. massima al colmo 2,40 metri , pendenza minima delle falde 30% e pendenza massima 45%. , ed il mantenimento delle distanze ed i vincoli stabiliti dal codice civile.
- h) le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 mq. ogni 10 mc. se realizzate fuori terra, qualora le stesse fossero totalmente interrate non vi sono limiti.
- i) le superfici relative ai volumi tecnici (fino al limite massimo del 2% della s.l.p. dell'edificio) cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso. Qualora l'intervento edilizio sia riconducibile alla realizzazione di impianti solari termici è ammessa la realizzazione di manufatti con il limite di 10 mq.
- j) le pensiline aperte su tre lati senza ancoraggi al terreno , usate per il carico / scarico delle merci nelle zone industriali sino al raggiungimento della superficie massima pari a 50 mq.
- l) gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiore a m. 1,50
- m) le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.
- n) locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge in strutture con destinazione ricettivo- alberghiere.

ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

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

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", prima del rilascio del permesso di costruire o [dell'esecutività della SCIA in alternativa al permesso di costruire e/o della SCIA](#), avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Nell'ambito di un singolo lotto edificabile non è possibile una concentrazione del volume su una porzione dello stesso che vada a snaturare la tipologia architettonica ammessa dalla zona e che determini un indice volumetrico, rispetto alla nuova area di pertinenza dell'edificato superiore al 50% rispetto all'indice ammesso dalla zona. Tale norma entra in vigore alla data di approvazione del P.G.T.

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

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., viene considerata vincolata agli stessi un'area, ove esistente nell'ambito dello stesso mappale catastale, o mappali adiacenti della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria stabilita per la relativa zona omogenea, tenendo peraltro conto di eventuali impegnative volumetriche o di superficie, esistenti a carico o a favore di altre aree, anche se non formalizzate in atto pubblico. Dal vincolo suddetto sono escluse le aree acquisite successivamente al titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici.

ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

Il limite di altezza massima (H), espressa in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni, è fissato per ogni singola zona prevista dal P.G.T. ; esso si misura sulla proiezione verticale dell'edificio, verso valle, a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino alla imposta del tetto, se a falde con pendenza inferiore al 40%, ovvero fino al colmo nel caso di pendenza superiore, o al punto più alto della veletta o parapetto, nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili), i quali dovranno comunque essere contenuti nel limite di altezza massima di 2,00 m.

Per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi, ecc. l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo la somma delle superfici delle singole facciate per il perimetro dell'edificio. Viene fatta salva l'opportunità di realizzare i sottotetti in funzione delle norme morfologico costruttive inserite nelle presenti norme.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura con il medesimo metodo di calcolo esplicitato nel comma precedente , ovvero a piano seminterrato della stessa con destinazione ad autorimessa o vani accessori, purchè di altezza non superiore a 2,40 m., misurata all'intradosso del solaio e purchè la quota dello stesso, nella posizione a monte, non superi la quota naturale del terreno originario.

Nel caso di edifici a tipologia artigianale, l'altezza si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco; per edifici di tipo prismatico con pannelli perimetrali senza gronda, o ad essi assimilabili, l'altezza complessiva misurata sul prospetto non dovrà superare di oltre 2,00 m. il limite stabilito per l'altezza massima, come sopra specificato.

L'altezza da utilizzare per il calcolo del volume si misura a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Per le coperture a falda inclinata deve essere considerata la verifica dell'altezza media.

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,20 m. rispetto alla quota originaria naturale.

La suddetta sopraelevazione della quota del terreno non deve interessare la fascia di ampiezza pari a 5,00 m. lungo il confine della proprietà, salvo diversi accordi tra confinanti . Sono consentite modifiche del piano originario di campagna, al solo fine di raccordare le quote naturali del terreno circostante il fabbricato a quelle di progetto. Le modificazioni potranno interessare il sedime della profondità massima di ml. 5 misurata dalle pareti perimetrali dei fabbricati, con un riporto di terreno di altezza massima pari a ml.1,20

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., così come normato dalla L.R. 20.4.1995 n° 26 e successive modifiche ed integrazioni.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 20% dell'intero perimetro dell'edificio o nel caso sia lo stretto necessario per permettere l'accesso all'autorimessa, pertanto in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Nel caso di nuova edificazione ed edifici a gradoni l'altezza massima consentita è pari al n° di piani ammessi dalla zona urbanistica di appartenenza considerando come altezza virtuale di un piano m. 3,00 e per i sottotetti abitabili m. 2,70; mentre per i sottotetti realizzati ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. si deve considerare l'altezza media ponderale pari a m.2,40.

Qualora si eccedesse dai limiti sopra imposti nelle diverse casistiche proposte: maggior altezza del fronte dell'edificio , o di terreni in pendenza ; dovrà essere

computata per il calcolo dell'altezza quella media , ottenuta dividendo l'area delle fronti per lo sviluppo della proiezione sul piano orizzontale.

ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI

6.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE

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

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

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

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

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

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

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

Per il centro storico o nuclei di antica formazione si applicano le specifiche norme di area; per le zone agricole si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T. , in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, deve essere preso in considerazione il limite della sede stradale, così come indicato nel Regolamento Attuativo del Codice della Strada, possono essere computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione gratuita al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti dal P.G.T. o da piani esecutivi.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione.

Nel caso di diritti di passo o di strade private non evidenziate nella tavola di piano, la verifica della distanza dei fabbricati dalle stesse può essere riferita alla mezzzeria della strada, fatto salvo il rispetto delle distanze dal confine di proprietà.

In presenza di terrapieno sostenuto da muro di terrapieno esistente con fronte su strada pubblica è ammesso, all'interno della proprietà la realizzazione di un box a confine . Deve essere allegata alla pratica impegnativa da parte del privato che, qualora l'Amministrazione Comunale avesse l'esigenza di procedere all'allargamento stradale , ciò venga garantito senza alcuna spesa da sostenere da parte di quest'ultima e con cessione bonaria dell'area necessaria.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 4,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti nelle zone di centro storico, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa area al Comune.

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

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, oltre che dal progetto viabilistico inserito nella tavola del Piano delle Regole.

6.2 - DAI CONFINI

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

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

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

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione. Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

- b-** Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

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

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10,00 m..

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone omogenee in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, la edificazione deve essere realizzata alla distanza dai confini fissata per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra le costruzioni.

Le costruzioni totalmente interrato non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, quando non comportano alterazione delle quote originarie a confine, salvo accordi tra confinanti.

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

6.3 - TRA GLI EDIFICI

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

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

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

Nelle zone tessuto consolidato è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 6.1.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, dette distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dello stesso.

Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata così che vengano a formarsi delle rientranze, tra le pareti finestrate fronteggianti debbono essere rispettate le distanze minime di 10 metri così come previsto per legge.

ART. 7 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA

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

DEFINIZIONI

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

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

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

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

Comune di Maslianico : criticità idraulica (C – bassa)

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

ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

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

ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO

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

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

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

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Edilizio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

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

La dotazione di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. riferita alla destinazione d'uso preesistente e prevista, come meglio specificato nel successivo articolo 22.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità di spazi idonei; la quota residua potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative alle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale.

ART. 10- URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

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

ART. 11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

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

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

ART. 11.1 - URBANIZZAZIONI PRIVATE

Per i lotti edificabili nel Piano del Governo del Territorio non provvisti di urbanizzazioni primarie, vi è l'obbligo di realizzare, secondo le modalità previste per legge, a carico del privato i sottoservizi necessari e funzionali alla realizzazione degli interventi (fognatura acque chiare, scure ecc..) in allacciamento alle reti comunali.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante:

A - Strumento urbanistico attuativo

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

B - Intervento diretto

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

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

C - Programmi urbanistici

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

ART.12.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)

La definizione , i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piani di recupero sono regolamentati nell'ambito dalle apposite schede di attuazione . Per quanto attiene la strumentazione urbanistica approvata valgono le norme del P.R. approvato.

ART. 12.2 - PIANI ATTUATIVI (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate negli elaborati di piano del P.G.T.

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

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

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

ART.12.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

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

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

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

I piani di lottizzazione possono essere redatti dai soggetti attuatori previsti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

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

P.R. - P.L. IN FASE DI ATTUAZIONE

I piani attuativi con destinazione residenziale approvati per i quali non è stata ancora sottoscritta la convenzione o in fase di attuazione per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il comune di Maslianico (Co), manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa o dalla convenzione sottoscritta, fino allo scadere dei 10 anni dall'approvazione. Eventuali edificazioni successive a tale termine , dovranno essere oggetto di nuovo piano di lottizzazione o di recupero.

ART.12.4 – PIANO DI RECUPERO URBANISTICO (PRU)

La definizione , i contenuti ed i parametri urbanistici del singolo comparto sottoposti a piano di recupero urbanistico è regolamentato nell'ambito della scheda normativa allegata e parte integrante delle presenti norme

ART.12.5 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PDC)

La definizione , i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito della scheda normativa allegata e parte integrante delle presenti norme

ART. 12.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA

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

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 13 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI

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

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

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- CS - Centro storico
- Bv - Verde ambientale a protezione del centro storico- barriera verde
- Vs - Villa storica con parco
- Is - Comparti ed edifici di impianto storico con contesti a verde di pregio ambientale
- Es - Edifici di particolare rilevanza architettonica- storica - culturale
- R1 - Residenziale Intensivo (volume esistente)
- R2 - Residenziale esistente e di completamento (volume esistente)
- VV - Ville con contesti a verde di valore ambientale (volume esistente)
- I - Industriale
- A/C/T - Artigianale - commerciale - terziario

AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

di interesse comunale e sovracomunale

- AP - Aree ed attrezzature di uso pubblico
- AP up - Attrezzature private di uso pubblico
- P - Parcheggio - Pp parcheggi privati
- Pi parcheggi funzionali alla destinazione industriale
- Pc parcheggi funzionali alla destinazione commerciale
- I - Istruzione
- AC - Attrezzature comuni
- V - Verde/gioco/sport

D	Dogana
Od	Orti domestici
IT	- Impianti tecnologici
P	Pozzi S – Sorgenti

VIABILITA'

- Viabilità esistente
- Strade e svincoli in progetto
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi pedonali in progetto

AREE DI VALORE PAESISTICO – AMBIENTALE

ELEMENTI IDENTIFICATIVI P.T.C.R. REGIONE LOMBARDIA

(DCR N° VIII/951 DEL 19.01.2010 BURL SERIE INSERZIONI DEL 17.02.2010)

Ambito Geografico: Comasco

- o Documento di Piano P.T.R. : Sistema territoriale Pedemontano
Sistema Territoriale della cintura di Como
 - o Fascia collinare- Paesaggi delle colline e degli anfiteatri morenici
 - o Ambito ad elevata naturalità (art. 17 n.t.a. - P.T.R.)
 - o Territori alpini al di sopra dei 600 m. s.l.m. (art. 142, Dlgs 42/2004 e s.m.i.)
- Rete ecologica Regionale: elementi di II livello

ELEMENTI IDENTIFICATIVI P.T.C. DELLA PROVINCIA DI COMO

(APPROVATO DAL CONSIGLIO REGIONALE N° 59/35993 DEL 02.08.2006 – BURL N° 38 SERIE INSERZIONI E CONCORSI DEL 20.09.2006)

- o Ambito omogeneo 5 – Como ed area urbana
- o Unità di Paesaggio :
 - n°13 - Sponde occidentali del Lago di Como
 - n° 21- Concovalle di Como e Valle del Breggia
- o Rete Ecologica :
 - o MNA - - Ambiti a massima naturalità
 - o CAP – sorgenti e biodiversità di 1° livello
 - o Principali barriere ecologiche in ambito montano e pedemontano

PROGETTO P.G.T.

AMBITI DI VALORE AMBIENTALE – PAESISTICO – NATURALE – STORICO - SIMBOLICO

- o Terrazzamenti esistenti : identificativi della morfologia storica del paesaggio
- o Fascia di Rispetto dei beni di valore storico- architettonico e culturale (art. 18 N.T.A. - P.T.C.P.)
- o Coni di visuale paesaggistica
- o Viali Alberati Esistenti
- o Viali alberati in progetto
- o fascia arborea o siepe agreste in progetto
- o parco pubblico
- o PLIS - Proposta di PLIS del Monte Bisbino (unitamente ai comuni di Cernobbio - Moltrasio)

- Verde di connessione a rottura della Barriera Ecologica
- Ritrovamenti archeologici
- Edifici di archeologia industriale
- Edifici di Architettura Rurale montana (caselli)

TESSUTO AGRICOLO

- AA - Aree agricole prevalenti - INEDIFICABILI AI FINI AGRICOLI
(ambiti agricoli strategici ART. 15 L.R. 12/2005 – D.G.R. 8059 del 19.09.2008)
- AP - Aree agricole PRATIVE
(ambiti agricoli strategici ART. 15 L.R. 12/2005 – D.G.R. 8059 del 19.09.2008)
- A – ATTIVITA' AGRICOLA
- AAA - Aree agricole antropizzate
- AB - Ambiti boscati
- Ex Cava - Area di Rimboschimento

ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

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

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

ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

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

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

ART. 16- PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

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

ART. 17 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 17.1 - CS - CENTRO STORICO

Descrizione

Gli ambiti comprendono i nuclei di antica formazione di Borgo da Bert, Borgo Trii Booc, Borgo Vergnanich, Borgo Cuzzena, Borgo Mulin Noov, Borgo di Sopra e Borgo ul Majett che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

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

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private

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

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

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

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto.

La introduzione di nuove attività commerciali nella zona a centro storico è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale a residenza della zona e l'attività da inserire, nonché alla verifica della dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture di cui al successivo art. 26 oltre che in base a quanto stabilito nel Regolamento Edilizio Comunale

Fatta salva l'impossibilità del reperimento in loco degli spazi di uso pubblico e generale con destinazione a parcheggio in misura equivalente a quella dovuta per legge rispetto alla modalità di intervento proposta, in generale nei centri storici - nuclei di antica formazione è ammessa la monetizzazione degli spazi a parcheggio la cui verifica è prevista ai sensi delle norme vigenti in materia.

Edificazione – Modalità di intervento

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

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

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

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o interrati nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente fino al raggiungimento del limite della dotazione dovuta per legge.

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

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

a -sono assoggettate a **permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA**, le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

b -gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopracitata, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza modifica del sedime. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani attuativi per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero a permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico.

Indici edificatori

Densità edilizia

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

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente; nel caso di pianificazione attuativa, la volumetria dovrà comunque essere pari a quella esistente.

Per le eventuali nuove costruzioni su aree libere, che non siano già di pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità edilizia media della zona, con un massimo di 2,5 mc./mq.

Altezze

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

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore a 9,50 m.

Distanze

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

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

VANI ESISTENTI NEI SOTTOTETTI

Gli interventi per il recupero dei sottotetti sono ammessi in deroga rispetto a quanto indicato nelle modalità per le singole categorie d'intervento e relativa norma di attuazione.

Negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo allo scopo di rendere abitabili o agibili i vani esistenti nei sottotetti sono ammessi:

- Il ribassamento della quota del pavimento e del relativo solaio fino al rispetto dell'altezza minima di metri 2,70 nei locali sottostanti
- Il rialzo della quota di imposta del tetto fino ad un massimo di metri 0,5 solo quando è conservato il rispetto dell'allineamento del colmo e delle falde con quella degli edifici adiacenti

- La modifica della pendenza del tetto fino ad un massimo del 5% rispetto alla situazione esistente e comunque senza superare la pendenza massima del 40% ed allineamento con i tetti adiacenti
- L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1.50 m. di altezza e di larghezza complessiva.
- Le aperture nelle coperture tipo lucernari in falda devono essere inserite in modo ordinato ed allineato
- I canali di gronda e i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, realizzati in rame o in lamiera pre-verniciata in colore marrone o grigio scuro, così come i pluviali. “

VERDE AMBIENTALE A PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO (VB)

Il verde del centro storico è da considerarsi parte integrante dell'edificato ed elemento di pregio e qualità paesaggistica funzionale e visiva degli edifici.

I criteri e le modalità di intervento ammesse rispondono al principio della valorizzazione e pertanto si applicano le presenti disposizioni:

1. la tutela ed integrità degli elementi vegetazionali di pregio attraverso la conservazione degli stessi.
2. Sono ammessi di regola gli interventi manutentivi e di messa in sicurezza oltre alla possibilità di realizzazione di autorimesse interrato al servizio delle abitazioni appartenenti al centro storico con il vincolo di apposizione nella porzione sovrastante la soletta di una copertura a verde di uno spessore pari a 40 cm.
3. l'inserimento di nuovi elementi arborei deve essere compatibile con la struttura storica dell'edificato e del giardino
4. il mantenimento e la realizzazione di piantumazioni ad orti e giardini.

Gli ambiti verde ambientale di protezione del centro storico- barriera verde appartengono alla rete ecologica comunale.

NORME SPECIALI

AMBITO DI SALVAGUARDIA DELLE EDIFICI RELIGIOSI - NUCLEI MERITEVOLI DI TUTELA SPECIALE

Le aree circostanti gli edifici religiosi ubicati nei centri storici e i nuclei storici meritevoli di particolare tutela, identificati nella cartografia del Piano delle Regole – Tavole di Dettaglio del Centro Storico – Modalità d'intervento con apposita simbologia grafica che rappresenta la fascia di rispetto, sono sottoposte ai disposti normativi contenuti nell'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Como. La norma determina l'inedificabilità delle aree con lo scopo di salvaguardare l'identità del bene.

COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE E DELLE CORTINE EDILIZIE

Nel caso in cui si intervenga in una porzione di edificio appartenente ad una cortina edilizia il progetto, qualora prevede l'abbassamento delle solette interpiano dovrà avere una tavola accompagnatoria che rappresenti l'inserimento armonico delle aperture rispetto alla restante porzione delle facciate appartenenti alla cortina edilizia medesima.

ART. 17.1a - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

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

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

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nei centri storici, gli edifici di architettura rurale montana e i nuclei di impianto storico, sono indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

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

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

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

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

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;

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

Modalità d'intervento

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

Per le casistiche in cui si rende necessario, in relazione al tipo di intervento e di situazione edilizia-urbanistica in progetto, l'Amministrazione Comunale provvederà ad individuare gli ambiti da assoggettare a piano attuativo in particolare a Piano di Recupero (P.R.), all'interno della zona di recupero.

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

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

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

Categorie di intervento :

1 - Restauro (REs)

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

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

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

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

Sono consentite, in particolare, le seguenti opere :

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

Non è consentito :

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

2 - Risanamento conservativo (Rc)

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

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

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

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

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane.

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

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

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

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

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

3 - Ristrutturazione edilizia

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

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

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

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

3.1 - Ristrutturazione edilizia (RE1)

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

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

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

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

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

- i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areolluminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza rispettivamente non superiori a 1,50 m. e 1,50 m.;
- m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- n) obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.

4 - Demolizione senza ricostruzione (D)

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

La demolizione può essere effettuata:

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

ART. 17.1 b - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

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

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

1. Case a corte

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

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

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

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

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

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

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

Devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali, come lastricati, acciottolati o cubetti di porfido.

Nei nuovi interventi è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato; tali pavimentazioni dovranno preferibilmente essere posate su sabbia, garantendo la semipermeabilità del suolo.

2. Ballatoi, portici e loggiati

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

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

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata l'eliminazione di tali componenti significative.

3. Edifici di valore storico - architettonico

Sono gli edifici il cui valore è determinato dalla progettazione strutturale dell'edificio e dalla composizione architettonica dei prospetti.

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

4. Edifici di rilievo ambientale

Sono gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico e ambientale.

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

5. Elementi di valore artistico o architettonico

Sono gli elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

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

6. Edifici di epoca contemporanea in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli edifici, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, con soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico.

Per tali edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti.

7. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate rispetto al prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio, ecc.

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

8. Orti e giardini

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

9. Percorsi pedonali

E' obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.

Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione dei nuovi percorsi pedonali.

Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

10. Pavimentazioni e arredo

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

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da :

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

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del materiale precedente asportato.

In caso di degrado, è previsto il restauro della pavimentazione originaria; non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento , asfalto o masselli in cemento

11. Cortine edilizie significative da conservare

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

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

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

12. Composizione delle facciate

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

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

Nei casi di demolizione e ricostruzione va rispettata la sporgenza, l'inclinazione e il filo di gronda di copertura degli edifici adiacenti esistenti; ove non è possibile avere dei parametri di riferimento, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e il 40% e le gronde devono avere una sporgenza massima di 90 cm.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm., salvo la conferma delle altezze preesistenti o adeguamenti a quanto adiacente.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili. I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare (giallo Milano, giallo ocra, senape, rosa antico, sabbia).

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

13. Balconi

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

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

Nel rifacimento dei balconi è consentita la realizzazione di solette in cemento armato, ove le condizioni statiche lo rendano necessario, purchè aventi spessori contenuti.

14. Esercizi commerciali

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

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

ART. 17.2 BV - VERDE AMBIENTALE A PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO BARRIERA VERDE

La zona interessa dei comparti ubicati all'interno del tessuto consolidato con destinazione a verde taluni ubicati in prossimità dei nuclei di antica formazione ed in parte alcuni utilizzati per la coltivazione ad orto, in altri casi ambiti boscati o incolti con presenza di piantumazioni.

Il progetto di piano prevede il permanere in questi ambiti della destinazione di stato di fatto volta alla conservazione di aree verdi all'interno di un tessuto densamente urbanizzato e costituente parte integrante del sistema del verde urbano strettamente connesso alla rete ecologica.

Modalità d'intervento

Per gli ambiti posti in adiacenza ai nuclei di antica formazione si demanda alla norma contenuta nell'art. 17.1 - Centro storico- norme particolari

Per quanto attiene la porzione posta ad est del comparto denominato P.L. n° 1 via Sovernico - Via Mazzini - Via XX Settembre l'area può essere destinata a giardino o alla coltivazione ortofrutticola, quale verde di fruizione e pertinenza delle abitazioni che verranno realizzate nell'ambito del P.L. medesimo.

Nell'ambito del comparto ubicato lungo via XXV Aprile/ S.P. Provinciale n° 28 è ammessa la realizzazione di box interrati quale pertinenze degli immobile condominiale di cui l'area costituisce pertinenza. Nella porzione sovrastante dovrà essere prevista comunque un'adeguata copertura a verde e conservata l'opportunità di mantenimento dell'impianto arboreo esistente, qualora rivesta carattere di pregio, o, in alternativa nell'ambito del progetto la piantumazione di nuove essenze arboree di ugual pregio nell'ambito del contesto.

E' comunque sempre ammessa la realizzazione di box interrati qualora non creino un impatto negativo rispetto alla percezione dell'ambiente circostante o si pongano in contrasto con l'impianto arboreo esistente.

Prescrizioni agronomiche

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

Norma speciale

Ai fini di un miglioramento dell'assetto viabilistico, negli ambiti prospicienti la viabilità esistente, qualora l'Amministrazione Comunale ravvisi l'esigenza di una razionalizzazione viaria o parcheggi a raso pubblici, attraverso la realizzazione di un'opera pubblica la proprietà, deve rendere disponibile l'area necessaria per eventuali adeguamenti stradali. Il presente disposto normativo costituisce vincolo preordinato alla cessione bonaria o ad un eventuale esproprio.

Appartengono alla rete ecologica provinciale- zona CAP le aree poste a sud del cimitero e classificate parzialmente in zona BV come individuate nella cartografia di piano e trovano riferimento nella norma tecnica di attuazione del P.T.C.P. provinciale.

[Gli altri ambiti classificati zona BV - verde ambientale di protezione del centro storico-barriera verde, appartengono alla rete ecologica comunale.](#)

ART. 17.3 . VS - VILLA STORICA CON PARCO

Descrizione

La zona è costituita da un comparto ove sono ubicate due ville di importanza storica circondate da un parco strutturato di valore paesistico ed ambientale, meritevoli di tutela, nonostante non siano sottoposta a vincolo specifico.

Edificazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore artistico e storico.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e turistico-ricettive.

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.

Indici edificatori

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

Densità edilizia De= esistente.

Altezza H = esistente.

Piani fuori terra Pft= esistente.

Rapporto di copertura Rc= esistente.

Distanze D = esistenti.

E' ammesso, in deroga ai predetti parametri, la possibilità di ampliamento pari al 20% del volume per le due ville esistenti. Il volume in ampliamento dovrà essere inserito in modo coerente rispetto all'edificazione esistente e non porsi in contrasto con gli elementi storici e architettonici esistenti e rispetto all'impianto verde del parco.

Prescrizioni agronomiche

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

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

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

ART. 17.4 - IS - COMPARTI ED EDIFICI DI IMPIANTO STORICO CON CONTESTI A VERDE DI PREGIO AMBIENTALE

Descrizione

La zona è costituita da alcuni comparti , ubicati all'interno del territorio comunale e posti in prossimità dei nuclei di antica formazione composti da un edificio di impianto storico e circondati da spazi verdi di significativa importanza con presenza , in alcuni casi di alberature di pregio . La norma prevede la conservazione della struttura architettonica e del contesto a verde.

Edificazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro , risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia , con esclusione della totale demolizione e ricostruzione fatto salvo l'opportunità di demolizioni parziali al fine di adeguamenti statico- funzionali , degli edifici di valore artistico e storico con un ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente.

Al fine della realizzazione degli interventi deve essere prodotto un elaborato che approfondisca l'origine storica dell'edificazione presente e, qualora si individuino caratteri tipologici ed architettonici di pregio debbono essere sottoposti a conservazione e tutela , nell'ambito del contesto del progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Al momento della presentazione del progetto , seppur avente come oggetto solo una porzione di edificio e coinvolga proprietà differenti, deve essere presentato un elaborato grafico che rappresenti l'immobile ed il contesto in cui viene realizzato l'intervento nella sua globalità .

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e turistico-ricettive.

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.

Indici edificatori

E' consentito un ampliamento volumetrico pari al 20% del volume esistente e conseguentemente l'aumento della superficie coperta esistente sino al raggiungimento del parametro massimo di ampliamento fissato con i limiti di cui all'art. 30 comma 5.

Nel caso di edificazione con tipologia e stato giuridico di condominio l'utilizzo dell'ampliamento del 20% del volume esistente potrà essere assentito solo a fronte della presentazione di un progetto unitario con l'assenso di tutte le proprietà.

Deve essere mantenuta la distanza di 5,00 metri dai confini di proprietà e dalla viabilità esistente, fatto salvo atti di convenzionamento tra privati.

Nella realizzazione degli ampliamenti deve essere comunque mantenuta la distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate come previsto per legge.

L'altezza ammessa è pari all'esistente con la deroga di quanto necessario al fine di poter realizzare il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Prescrizioni agronomiche

I contesti a verde di valore ambientale che costituiscono area di pertinenza degli edifici di valore architettonico ed ambientale debbono essere conservati e salvaguardati.

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

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

ART. 17.5 - EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA E CULTURALE

Sono edifici di particolare pregio architettonico e di importanza storica - simbolica per il comune di Maslianico quali edifici di impianto storico- culturale di cui un esempio sono le vecchie caserme, ville di valore storico- architettonico ed edifici di archeologia industriale.

Modalità di intervento

Nella redazione dei progetti degli immobili appositamente campiti negli elaborati di piano, si applicano i contenuti di cui all'art. 17.1 a e 17 b

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche con cambio di destinazione d'uso, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione che coinvolga l'intero immobile.

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

E' ammessa la realizzazione di ampliamenti pari al 20% del volume esistenti se previsto dall'ambito in cui gli immobili sono inseriti e coerentemente rispetto al lotto.

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

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

NORMA SPECIALE PER GLI EDIFICI DENOMINATI “ CASELLI” UBICATI ALL'INTERNO DELLA PROPOSTA DI PLIS DEL MONTE BISBINO

Gli edifici denominati “Caselli” possono essere recuperati ai fini abitativi ed ampliati sino al limite di 90 mq di s.l.p. se realizzati su due piani e di 60 mq. se realizzati su un solo piano. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria - straordinaria e ristrutturazione edilizia nel rispetto della tipologia e dei caratteri architettonici storici originari. Alla presentazione della pratica edilizia dovrà essere allegata apposita documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi e ricerca storica. [L'altezza virtuale di piano è da considerarsi pari a metri 3,00 data da un'altezza utile interna pari a 2,70m ed un'altezza virtuale di soletta interna pari a 0,30 metri.](#)

Destinazione d'uso

In merito alle destinazioni ammesse si rimanda alle disposizioni contenute nei singoli ambiti di appartenenza.

ART. 18 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI

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

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1^a classe.

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

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

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

Gli interventi di ristrutturazione dovranno rispettare quanto di seguito indicato:

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

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

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

ART. 18.1 - NORME TECNICHE MORFOLOGICO- PAESAGGISTICO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

La normativa generale paesaggistico - morfologiche per la realizzazione degli interventi a seguito introdotta ha lo scopo, con l'ausilio della cartografia dei vincoli e della classe di sensibilità paesistica dei siti (prevista dal P.T.R. Regionale) di consentire un corretto inserimento della nuova edificazione e di una riqualificazione urbana del costruito esiste ai fini di un miglioramento della visione d'insieme rispetto alle visuali sensibili . Riveste un particolare impatto la vista d'insieme che rappresenta la visione del paese dall'Autostrada e dal territorio esterno al comune in considerazione della morfologia a terrazzamento dei luoghi.

REGOLE MORFOLOGICHE - ALTEZZE

Nella realizzazione degli interventi edilizi nell'intero territorio comunale dovranno essere rispettate le modalità operative sotto dettagliate per i possibili ampliamenti ammessi rispetto alle relative capacità volumetriche di zona

Situazione esistente	Limite massimo di progetto
Edificio ad un piano Edificio a due piani Edificio a tre piani	Edificio a due piani Edificio due piani oltre al recupero del sottotetto Edificio a tre piani con recupero del sottotetto nell'ambito della sagoma dell'edificio

VOLUMI DEGLI AMBITI URBANISTICI DEL PIANO

Le possibilità edificatorie dei singoli ambiti urbanistici vengono definite dagli indici di zona a seguito descritti

AMBITO IS -- Comparti ed edifici di impianto storico con contesti a verde di pregio ambientale

Indice edificatorio : Ampliamento max 20% del volume esistente

AMBITO R1 -- Residenziale Intensivo

Indice edificatorio : Volume esistente

All'interno dell'ambito sono stati individuati i comparti ove è presente la tipologia edilizia Condominio

AMBITO R2 -- Residenziale esistente e di completamento

Indice edificatorio : 1,00 mc/mq

Per i lotti non saturi vi è la possibilità di ampliamento sino al raggiungimento dell'indice di zona

Per i lotti saturi è ammesso un ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente

AMBITO VV -- Ville con contesti a verde di valore ambientale

Indice edificatorio : 0,6 mc/mq

Per i lotti non saturi vi è la possibilità di ampliamento sino al raggiungimento dell'indice di zona

Per i lotti saturi è ammesso l'ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente.

REGOLE PER UTILIZZO DEGLI AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DEL 20% PER LE SINGOLI AMBITI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

E' ammesso l'ampliamento pari al 20% del volume esistente una tantum. Qualora tale agevolazione sia già stata utilizzata in tutto o in parte prima dell'approvazione delle presenti norme dovrà essere decurtata da quanto concesso in sede di presentazione della pratica edilizia ed eventuali volumi oggetto di condoni edilizi.

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

Nel calcolo del volume esistente a cui applicare l'ampliamento del 20% non è ricompreso il volume del sottotetto recuperato ai fini residenziali ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In caso di ampliamento dell'edificazione esistente , salvo motivazioni di natura estetico funzionale, deve essere prioritario il recupero dei sottotetti ai fini abitativi rispetto all'ampliamento dell'edificazione esistente.

ART. 18.2 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO

Descrizione

Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono per la maggior parte la prima edificazione residenziale rispetto al nucleo urbanizzato originario. Nell'ambito omogeneo identificato è stata individuata la tipologia del Condominio che rappresenta una caratterizzazione della zona urbanistica di appartenenza.

Edificazione

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

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale.

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 e le medie e grandi strutture di vendita.

Indici edificatori

Densità edilizia De = esistente

Altezza massima H = esistente

Piani fuori terra Pft = esistente

Rapporto di copertura Rc = esistente

Verde drenante Vd = esistente

Distanze

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

Tipologie edilizie

Edifici a cortina , isolati e abbinati, a schiera, condomini

in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

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

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

NORMATIVA SPECIALE

COMPARTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA H - VIA XXV APRILE

Nell'ambito identificato nelle tavola di piano con la lettera **H** , seppur identificato nelle tavole di piano in zona R1- Residenziale Intensivo è ammesso il proseguo dell'attività artigianale esistente sino alla naturale dismissione della stessa. In caso di dismissione, fatto salvo tutti gli studi volti all'eventuale bonifica ambiente delle aree l'edificazione esistente può essere convertita in una destinazione complementare rispetto alla zona di appartenenza. Non è ammessa la riconversione dei volumi esistenti in destinazione residenziale.

ART. 18.3 R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione

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

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale dell'edificazione esistente deve essere conservato ugual volume; l'edificio può subire modifiche di sagoma, per una razionalizzazione degli spazi interni e avere una diversa ubicazione nel lotto di appartenenza per un miglioramento funzionale dell'uso delle pertinenze. Qualora il volume sia inferiore a quello previsto per la zona si applicano le norme a seguito riportate relative alla densità edilizia. In presenza di aree libere della medesima proprietà, le medesime, non possono essere oggetto di trasferimento dei volumi esistenti per la realizzazione di nuovi organismi edilizi con diversa tipologia edilizia rispetto a quella pre-esistente.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive e le medie e grandi strutture di vendita.

Indici edificatori

Densità edilizia

D : 1,00 mc/mq

Per i lotti non saturi vi è la possibilità di ampliamento sino al raggiungimento dell'indice di zona

Per i lotti saturi è ammesso un ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente con i limiti di cui all'art. 30 comma 5.

Nel caso di edificazione con tipologia e stato giuridico di condominio l'utilizzo dell'ampliamento del 20% del volume esistente potrà essere assentito solo a fronte della presentazione di un progetto unitario con l'assenso di tutte le proprietà.

Altezza massima

H = vedi schema sotto indicato

Situazione esistente	Limite massimo di progetto
<u>Edificio ad un piano</u>	Edificio a due piani (h max 7,50)
<u>Edificio a due piani</u>	Edificio due piani oltre al recupero del sottotetto (h max 8,50)
<u>Edificio a tre piani</u>	Edificio a tre piani con recupero del sottotetto nell'ambito della sagoma dell'edificio (h. max esistente)
Altezza max di zona	H = 8,50
Rapporto di copertura	Rc = 30%
Verde drenante	Vd = 35%
Distanze	
- dai confini	Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione registrata e trascritta
- tra edifici	De = 10,00 m.
- dal ciglio stradale	Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m. = 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

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

Disposizioni particolari

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

Prescrizioni agronomiche

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di edifici con spazi a giardino interconnessi con l'edificato. In aree circoscritte e di media piccola superficie l'impianto vegetazionale risponde alle esigenze delle singole proprietà al fine della loro qualificazione, tutela, mascheramento e qualità visiva. In tali aree sono ammessi impianti con specie tradizionali, ornamentali e alberature da frutta

NORMATIVA SPECIALE

COMPARTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA D - CARROZZERIA

Nell'ambito identificato nelle tavola di piano con la lettera **D** con destinazione attuale di carrozzeria in zona con destinazione residenziale viene riconosciuto e può proseguire nello svolgimento dell'attività fintanto che la stessa permane e mantiene come riferimento normativo i disposti contenuti all'articolo dell'ambito A - Artigianale. Alla dismissione della stessa si prevede la riconversione in una destinazione maggiormente compatibile con il contesto residenziale circostante quali artigianato di servizio o esercizi di vicinato.

Gli interventi di trasformazione che prevedono un cambio di destinazione delle funzioni insediate debbono prevedere la localizzazione degli spazi a parcheggio privato nella misura prevista dalla norma di piano.

COMPARTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA E

Nell'ambito identificato nelle tavola di piano con la lettera **E** è ammessa la demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente con la conservazione del volume esistente. Nell'ambito della realizzazione dell'intervento edilizio deve essere realizzato l'allargamento stradale lungo la via Matteotti.

COMPARTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA F

Nell'ambito identificato nelle tavola di piano con la lettera **F** è ammessa la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con spostamento dell'edificio a monte ed ampliamento pari al 20% del volume esistente. Ai fini dei calcoli volumetrici non deve essere valutato l'indice edificatorio attribuito alla zona R2

ART. 18.4 - V V - VILLE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE

Descrizione

La zona è composta da edificazione residenziale di tipo rada con verde privato a giardino, di recente realizzazione, con tipologia prevalente a villa o villino e presenza di verde alberato.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T. La nuova edificazione è consentita solo previa demolizione, anche parziale, dei volumi esistenti e l'edificio, può avere una diversa ubicazione nel lotto di appartenenza. Per gli edifici esistenti, qualora il volume sia inferiore a quello previsto per la zona, si applicano i parametri sotto indicati relativi alla densità edilizia dell'ambito di appartenenza.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive.

Indici edificatori

Densità edilizia

$$D = 0,6 \text{ mc/mq.}$$

Per i lotti non saturi vi è la possibilità di ampliamento sino al raggiungimento dell'indice di zona

Per i lotti saturi è ammesso l'ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente con i limiti di cui all'art. 30 comma 5.

Nel caso di edificazione con tipologia e stato giuridico di condominio l'utilizzo dell'ampliamento del 20% del volume esistente potrà essere assentito solo a fronte della presentazione di un progetto unitario con l'assenso di tutte le proprietà.

Altezza massima

H = vedi schema sotto indicato

Situazione esistente	Limite massimo di progetto
<u>Edificio ad un piano</u>	Edificio a due piani (h max 7,50)
<u>Edificio a due piani</u>	Edificio due piani oltre al recupero del sottotetto (h max 8,50)
<u>Edificio a tre piani</u>	Edificio a tre piani con recupero del sottotetto nell'ambito della sagoma dell'edificio (h. max esistente)
Altezza max di zona	H = 8,50
Rapporto di copertura	Rc = 30%
Verde drenante	Vd = 35%
Distanze	
- dai confini	Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione registrata e trascritta
- tra edifici	De = 10,00 m.
- dal ciglio stradale	Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m. = 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

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.

Prescrizioni paesistiche

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia della villa con giardino , villette a schiera. A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegata anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

Prescrizioni agronomiche

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

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

Si applicano le seguenti disposizioni:

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

ART. 19. - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI

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

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione che frequenta i locali.

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

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

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

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

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

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

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla agibilità ai sensi delle norme vigenti in materia; inoltre, l'inizio, l'ampliamento o modifica delle attività lavorative è subordinato al nulla osta per l'esercizio di attività lavorativa prescritto dal Regolamento di Igiene.

ART. 19.1 - I – INDUSTRIALE

Descrizione

Le zone per attività produttive, comprendono le parti del territorio comunale sulla quale esistono attività in prevalenza produttive esistenti e di completamento, ove si intende mantenere l'attività suddetta in quanto compatibile con il contesto urbanistico e ambientale circostante.

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante titolo abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni con commercializzazione dei relativi prodotti, artigianato artigianato di servizio, artigianato produttivo, depositi, stoccaggio di materiali, trasporto delle merci, esercizi commerciali di vicinato, uffici, depositi connessi alle attività suddette, terziario
- funzioni complementari : attività direzionali e amministrative e di ricerca al servizio, attività ricreative relative alla attività definita come principale, con esclusione della monofunzione, attività turistico- ricettive, di ristoro: bar- ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, commerciale media struttura di vendita. E' ammessa la residenza per custode , dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 15% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq.
- funzioni non ammesse: attività produttive insalubri fatto salvo quelle esistenti e quelle che non siano in contrasto con le destinazioni e non arrechino danno o molestia al vicinato. In caso di insediamento di attività riconducibili a tale categoria, debbono essere predisposte tutte le cautele e accorgimenti necessari atti a non creare inquinamento atmosferico ed ambientale.
attività produttive insalubri comportanti inquinamento ambientale con scarichi nel sottosuolo e/o nell'atmosfera, inquinamento acustico e/o luminoso e con riflessi negativi sulla viabilità principale e locale. Insediamenti residenziali, discoteche e simili.

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

Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is	=	1,00 mq./mq.
Indice di sfruttamento con monetizzazione	Is	=	1,50 mq./mq.

Altezza H = 12,50 m.

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 60%

Verde drenante Vd = 10%

Distanze

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

Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni normative vigenti.

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

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 10,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

Nel caso di piano attuativo devono essere previste le aree standard di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i. , in relazione alle varie destinazioni previste.

Prescrizioni agronomiche

Ogni area di tipo industriale, artigianale e commerciale dovrà individuare nel proprio interno spazi da destinare all'impianto vegetazionale mediante inserimento di alberi singoli o gruppi, macchie, filari, fasce arboree e siepi naturali.

Le aree da rinverdire saranno recuperate, principalmente lungo i perimetri e/o in spazi ed aiuole di sufficiente ampiezza e/o in aree di parcheggio.

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI INDICE DI SFRUTTAMENTO SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di indice di sfruttamento superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento pari a 1,00 mq/mq, fino al raggiungimento di un'altezza pari a 1,50 mq./mq. è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'applicazione di un parametro di maggiore indice di sfruttamento, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento.

Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento, interessate dalla maggior altezza, definite con le modalità di calcolo sopra indicate.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente.

NORMA SPECIALE - COMPARTO METALTEX

Nell'ambito del comparto Metaltex identificato catastalmente al mappale n° 166 è conferita una capacità edificatoria residenziale pari a 600,00 mc. derivante da diritti edificatori acquisiti dal previgente P.R.G. dall'area con attuale destinazione Parco Pubblico. Nella realizzazione degli interventi per la quota di volume residenziale assegnato pari a 600,00 mc. , lo stesso potrà essere sommato alla parte di uguale destinazione residenziale ammessa nella zona I- Industriale e dovrà essere recuperato all'interno o in continuità dei volumi esistenti.

ART. 19.2 - A/C/T - ARTIGIANALE / COMMERCIALE/ TERZIARIO

Descrizione

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

Edificazione

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

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività artigianale - artigianale di servizio, industriale, artigianale produttivo, commerciale di medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato, attività direzionale e di servizio, uffici, depositi connessi alle attività suddette, artigianato di servizio, terziario.
- funzioni complementari : bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali. E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 15% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq.

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto al successivo articolo. Sono escluse le funzioni che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, fatte salve quelle esistenti connesse all'attività commerciale.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is	= 1,00 mq./mq.	
Indice di sfruttamento con monetizzazione			Is = 1,50 mq./mq.
Altezza	H	= 8,50 m.	e/o altezza esistente se superiore
Piani fuori terra	Pft	= n° 2	
Rapporto di coperta	Rc	= 60%	
Verde drenante	Vd	= 10%	
Distanze		come zona Industriale	

Tipologie edilizie

Edifici isolati, a schiera o a cortina

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

Disposizioni particolari

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola del Piano delle Regole. Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo 26

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

Prescrizioni paesistiche

Trattasi di aree con destinazioni miste sempre nell'ambito della medesima categoria appartenenti per la totalità al tessuto urbano consolidato. Una particolare attenzione dovrà essere posta in caso di riconversione delle attività esistenti al fine di un corretto inserimento ambientale rispetto al contesto circostante.

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI INDICE DI SFRUTTAMENTO SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'opportunità di usufruire dell'applicazione di un parametro di indice di sfruttamento superiore a quella prevista dalla zona urbanistica di riferimento pari a 1,00 mq/mq, fino al raggiungimento di un'altezza pari a 1,50 mq./mq. è soggetto a monetizzazione di un contributo straordinario.

EDIFICAZIONE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE: MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

L'applicazione di un parametro di maggiore indice di sfruttamento, in caso di ampliamento dell'edificazione esistente, sottopone al pagamento del contributo straordinario la superficie corrispondente alla s.l.p. in ampliamento.

Gli importi del contributo straordinario dovuti sono pari a €/mq. 10,00 oltre ad un contributo per interventi di natura ambientale pari ad €/mq.5,00, e si applicano alle superfici lorde di pavimento, interessate dalla maggior altezza, definite con le modalità di calcolo sopra indicate.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

Gli importi introitati dal Comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste nel Piano dei Servizi e nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, e per interventi di riqualificazione ambientale, sugli argini dei corsi d'acqua e negli ambiti boscati o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola per il miglioramento dell'ambiente.

NORMATIVA SPECIALE

COMPARTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA B - VIA BURGO

Nell'ambito identificato nelle tavola di piano con la lettera **B** con destinazione artigianato - artigianato di servizio - uffici sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia , senza demolizione e ricostruzione, con la solo esclusione delle superfetazioni che debbono essere eliminate. Si prescrive il mantenimento delle facciate , degli elementi ed edifici che rappresentano la simbologia propria dell'archeologia industriale.

Gli interventi di trasformazione che prevedono un cambio di destinazione delle funzioni insediate debbono prevedere la localizzazione degli spazi a parcheggio privato nella misura prevista dalla norma di piano.

COMPARTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA C - CARCANO

Nell'ambito identificato nelle tavola di piano con la lettera **C** con destinazione artigianato - artigianato di servizio - uffici - terziario - ristorazione , sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo , ristrutturazione edilizia . Si prescrive il mantenimento degli elementi quali la ciminiera, la ruota a lato mulino ed edifici che rappresentano la simbologia propria dell'archeologia industriale, salvo motivi tecnici o di sicurezza

Gli interventi di trasformazione che prevedono un cambio di destinazione delle funzioni insediate debbono prevedere la localizzazione degli spazi a parcheggio privato nella misura prevista dalla norma di piano.

ART. 19.2 a - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" e s.m.i. della L.R. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e s.m.i. , nonché ai contenuti stabiliti nell'art. 56 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Como

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

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS** - medie strutture con superficie di vendita da 150 mq a 1.500,00 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente

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

- alimentare;
- non alimentare.

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

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

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

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

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

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

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150,00 mq è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

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

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

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

L'insediamento di nuove superfici commerciali corrispondenti a medie strutture dovranno essere correlate di idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi del traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura secondo quanto dettato dall'art. 56 della N.T.A. del P.T.C.P.

ART. 20 - AMBITI AGRICOLI

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importanti risorse rinnovabili, anche per la collettività.

In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- Deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo.
- Deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica.
- Nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane le espansioni e le trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico-paesistico ed ambientale.
- Le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

ART. 20 .1- PLIS DEL MONTE BISBINO

Nell'ambito del territorio comunale è stata individuata una area con elevata valenza paesistica – ambientale ubicata a nord del territorio comunale da sottoporre a parco locale di interesse sovracomunale denominato PLIS del Monte Bisbino in accordo con i comuni di Cernobbio e Moltrasio.

Nella relazione del Documento di Piano è stata effettuata un'ampia trattazione dei diversi ambiti tematici relativi al contesto territoriale che il P.G.T. propone di riconoscere quale piano locale di interesse sovracomunale PLIS del Monte Bisbino.

All'interno di questa vasta porzione di territorio si rileva la presenza di diverse caratterizzazioni in funzione dei contenuti dei piani sovraordinati e dell'opportunità di unificare tali ambiti con le aree appartenenti ai comuni contermini che ne determinano la sovracomunalità .

In considerazione del coinvolgimento nella proposta progettuale di altri comuni , nell'ambito del P.G.T. si riconosce l'importanza paesaggistico ed ambientale dei contesti , demandando ad un successivo atto unitario l'identificazione della esatta delimitazione e degli approfondimenti necessari e funzionali al riconoscimento del PLIS da parte della Provincia di Como.

Sino alla presentazione della proposta di riconoscimento vengono poste in essere le norme di salvaguardia a seguito meglio precisate :

Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale è finalizzato alla valorizzazione morfologico funzionale del territorio, alla tutela e al potenziamento del sistema ecologico e ambientale e alla connessione tra il sistema del verde urbano e il territorio extraurbano.

Gli interventi dovranno essere finalizzati: alla salvaguardia del paesaggio agricolo; al recupero di eventuali aree degradate tramite interventi di rinaturazione ambientale ed idrogeologica; alla tutela delle aree e degli ambienti naturali di pregio (aree boscate, corsi d'acqua, etc.), nonché alla ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale locale; alla conservazione e al recupero dei percorsi storici paesaggistici; alla creazione e al mantenimento di corridoi ecologici; alla realizzazione di percorsi di fruizione (piste ciclo pedonali, spazi per la ricreazione e la sosta).

Nelle aree del Parco:

- non è ammessa alcuna edificabilità salvo interventi fatti esclusivamente dalle amministrazioni pubbliche o convenzionati con le amministrazioni pubbliche e finalizzati come servizi al Parco. (es. area a parcheggio per l'accesso al parco, aree didattiche e di svago)
- Sono riconosciute le edificazioni esistenti per cui si applica la norma di cui all'art. 17.5 “ norma speciale per gli edifici denominati Caselli ubicati all'interno del PLIS del Monte Bisbino” ed evidenziati come ES
- Non è consentita la realizzazione delle recinzioni dei lotti, fatto salvo interventi di manutenzione e conservazione di quelle esistenti regolarmente autorizzate.
- Non è ammessa alcuna alterazione dell'andamento e delle quote naturali del terreno, eventuali riempimenti o depositi di materiali.
- Gli interventi relativi alle zone umide e boschive non possono devono essere regolarmente autorizzati e sono volti alla sola conservazione e manutenzione del patrimonio arboreo con la finalità della salvaguardia dei luoghi.
- Non sono ammesse l'attivazione di discariche/depositi di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, etc.) ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola, attività produttiva/industriale e attività estrattiva (cave)

Le aree all'interno del parco hanno una classificazione in zone agricole e boscate. Gli interventi nell'ambito di queste aree sono regolamentate dai rispettivi articoli presenti nell'ambito delle presenti norme di attuazione con le seguenti limitazioni:

- non sono ammesse costruzioni né serre anche temporanee
- Il taglio di piante è consentito, previa autorizzazione delle Amministrazioni, solo per la manutenzione e salvaguardia dei luoghi
- La piantumazione deve essere autorizzata dalle amministrazioni e le specie devono essere congruenti con il contesto del parco (specie autoctone)
- Nell'ambito dello svolgimento dell'attività florovivaistiche non sono ammesse serre anche temporanee, recinzioni, edifici in genere e depositi
- Non sono consentiti allevamenti intensivi/industriali di animali

Gli interventi finalizzati alla fruizione del parco quali manutenzione di percorsi ciclopeditoni, posa di cartellonistica , realizzazione di strutture anche fisse dovranno essere previste nell'ambito del Piano di Gestione del Parco e preventivamente autorizzate paesaggisticamente.

ART. 20.2 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Descrizione

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio a prato, seminativo e pascolo, destinato all'attività agricola.

Edificazione-Destinazione

Le aree individuate nelle tavole di piano e definiti quali ambiti agricoli strategici ai sensi dell' art. 15 L.R. 12/2005 – D.G.R. 8059 del 19.09.2008 e gli ambiti prativi sono destinati alla coltivazione ai fini dello sfruttamento ai fini agricoli delle aree.

Nei limiti delle previsioni di P.G.T. , è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

E' ammessa la realizzazione di nuove strutture agricole che tuttavia dovranno essere totalmente integrate rispetto alla morfologia dei luoghi ed al contesto in cui sono inserite, secondo i disposti indicati dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. per la realizzazione di insediamenti funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza	D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata. D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno. D = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.
--	---

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 40%	dell'intera superficie aziendale per serre
Rc = 10%	dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Altezza - residenza	H	= 6,00 m.	
- strutture agricole	H	= 7,00 m.	salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra	Pft	= n° 2	
-------------------	-----	--------	--

Distanze

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

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola del Documento di Piano – Piano delle Regole o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495, nonchè dal successivo art. 24

La distanza delle nuove stalle e allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciale e produttivi) previste nella tavola del Documento di Piano- Piano delle Regole del P.G.T.non deve essere inferiore a 100 m., fatte salve norme più restrittive previste dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

Tipologie edilizie

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

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

Titoli per il rilascio del titolo abilitativo

Il titolo abilitativo in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

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

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

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

Il Permesso di Costruire è tuttavia subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

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

Contestualmente all'atto di concessione, il Responsabile del Procedimento rilascia un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" sopra specificato.

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

20.2 A - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI ART. 15 L.R. 12/2005

Nell'ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate le aree che, per la loro propria caratterizzazione si possono comprendere tra gli ambiti da riconoscere come ambiti agricoli strategici ai sensi della L. R. 12/2005 e del P.T.C.P. provinciale. In tali aree è reso obbligatorio lo svolgimento dell'attività agricola come settore agricolo produttivo.

Le aree classificate come aree agricole prevalenti ed ambiti prativi sono da considerarsi parte integrante della rete ecologica provinciale e hanno come riferimento le norme tecniche di attuazione di P.T.C.P. provinciale

NORMATIVA SPECIALE **COMPARTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA G - AZIENDA AGRICOLA ZURLONI**

Nell'ambito identificato nelle tavola di piano con la lettera **G** è ammessa la possibilità di realizzare un autorimessa per mezzi e magazzino interrati funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

20.2 B - ATTIVITA' AGRICOLE SPECIALIZZATE

SERRE E STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE

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

- altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m.;
- struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- distanze come sopra specificato.

AZIENDE AGRICOLE – STALLE

Il comparti o gli edifici indicati con il retino grafico agricolo e destinazione specialistica aziende agricole sono classificate ai sensi del dell'art. 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i., quali aree agricole strategiche.

Sono confermate le aziende agricole produttive presenti sul territorio comunale. Gli interventi consentiti sono regolamentati dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

In caso di nuova edificazione rispetto a zone agricole preesistenti la distanza deve essere pari a 100 metri.

20.2 C - ATTIVITA' AGRICOLE ANTROPIZZATE

Sono ambiti agricoli fortemente compromessi per la presenza di strutture , edifici o per caratterizzazione ambientale di vicinanza rispetto al tessuto consolidato che devono essere ripianificati e in cui si devono meglio organizzare le aree di pertinenza in funzione di una salvaguardia paesistica ed ambientale con riconduzione delle aree verso la destinazione agricola a cui appartengono.

Gli interventi sull'edificazione esistente debbono essere di riqualificazione edilizia paesaggistica ed ambientale. La progettazione degli interventi di riqualificazione , deve coinvolgere sia l'architettura e la composizione degli edifici , con eventuale redistribuzione dei volumi e delle sagome (nell'ambito degli interventi di ristrutturazione) , che le aree di pertinenza degli stessi compresi gli accessori , manufatti e recinzioni.

Una particolare attenzione deve essere posta agli interventi di salvaguardia delle aree verdi di valore paesistico poste in prossimità del tessuto consolidato , per i quali si deve predisporre un progetto del verde al fine di amalgamare il costruito con gli ambiti a verde in rete ecologica provinciale.

In tali ambiti gli edifici con destinazioni residenziali e le aree di pertinenza contigue rispondono alle norme degli edifici isolati in zona agricola e le relative aree di pertinenza debbono essere ricondotte alle caratteristiche delle aree agricole; mentre le strutture o aziende agricole presenti hanno come riferimento la normativa di cui all'art. 15 della L.R. 12/2005 e s.m.i. delle aree agricole di interesse strategico.

Le aree classificate come aree agricole antropizzate sono da considerarsi parte integrante della rete ecologica provinciale e hanno come riferimento le norme tecniche di attuazione di P.T.C.P. provinciale

NORMA SPECIALE

Nell'ambito del comparto di proprietà dei signori Giancarlo Zurloni e Mauro Zurloni contraddistinti catastalmente al foglio n° 3 mappali n° 2397 e n° 2396 sub. n° 1-3 è ammessa la realizzazione di un locale interrato funzionale al ricovero dei mezzi e deposito dell'attività svolta.

20.2 D - EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma e dai volumi esistenti, nonchè adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simile, ovvero al 20% della superficie coperta per gli edifici destinati alle attività produttive e simili.

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

In ogni caso gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.

Gli interventi suddetti devono essere realizzati nel rispetto degli indici di altezza e distanza previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R2 – Residenziale.

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori interrati con destinazione box quali pertinenze delle abitazioni esistenti con presentazione al comune di vincolo di pertinenza. E' inoltre possibile la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto negli ambiti di pertinenza delle abitazioni nelle aree agricole compromesse . Le predette opere dovranno essere inserite in armonia rispetto al paesaggio circostante .

L'esecuzione di interventi edilizi su detti edifici è subordinata all'assunzione da parte del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni mancanti.

NORMATIVA SPECIALE

COMPARTO IDENTIFICATO CON LA LETTERA I - VIA MATTEOTTI

Nell'ambito del comparto ubicato a nord - ovest del territorio comunale , a nord di via Matteotti, ed identificato nelle tavole di piano con la lettera I è previsto il recupero del volume esistente con relativo ampliamento volumetrico sino al raggiungimento massimo di 300 mc. L'intervento edilizio potrà prevedere anche una demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente prestando una particolare attenzione all'allocazione dei nuovi volumi nell'ambito del comparto di proprietà con un corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto ambientale circostante. Si richiede inoltre , a supporto della pratica edilizia e paesaggistica la sistemazione dei contesti di pertinenza ed un progetto del verde comprensivo delle essenze arboree ed dell'arredo verde a corredo dell'intervento edilizio, oltre alla realizzazione al termine della viabilità di accesso al comparto di una giratoria.

ART. 20.3 - AMBITI BOSCATI

Descrizione

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

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

Destinazione d'uso

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

Interventi ammessi

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

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

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

Sono esclusi gli allevamenti di animali.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

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

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

Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato con deliberazione C.P. n° 8 del 15.03.2016.

In particolare si precisa quanto di seguito meglio indicato:

1. Nell'ambito denominato P.L. 3v deve essere mantenuto l'ambito boscato nella consistenza riportata negli elaborati di piano così come rappresentati negli elaborati del Piano di Indirizzo Forestale (PIF). Le aree boscate non possono essere oggetto di trasformazione urbanistica ed appartengono alla rete ecologica provinciale.
2. Negli elaborati del Piano delle Regole, che rivestono valore prescrittivo sul regime giuridico dei suoli, ove si sovrappone l'ambito boscato ad altra destinazione urbanistica prevale la previsione di trasformabilità del vigente Piano di Indirizzo Forestale (PIF). Sono sempre fatti salvi errori materiali di lettura della pre- vigente previsione urbanistica rispetto al PIF, le quali possono essere oggetto di rettifica ai sensi dell'art. 9 delle N.T.A. del PIF.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

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

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

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

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

- EDIFICI ESISTENTI

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

Le aree classificate come ambito boscati ed ambito di rimboschimento ex cava Mondelli sono da considerarsi parte integrante della rete ecologica provinciale e hanno come riferimento le norme tecniche di attuazione di P.T.C.P. provinciale

ART. 21 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

Descrizione

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse comunale, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi , oltre alle aree identificate nella legenda delle tavole di piano con la sigla APup (attrezzature private di uso pubblico)

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- A** - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
 - insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
 - biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
 - parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
 - attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- B** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubbliche o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse comune.

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	3,00 mc./mq.
Altezza	H	=	10,50 m.
			salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	=	max n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Tipologie Edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Quantificazione e consistenza degli standard

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluriplano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

Zone a parcheggio

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale.

Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove cio' non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Piani esecutivi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi, per il calcolo delle aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 40,00 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.G.T. per aree standard di maggiori dimensioni.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluriplano e relative aree di pertinenza.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive -standard urbanistici.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree pubbliche o di uso pubblico o generale è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'azzonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando cio' si renda opportuno per un piu' razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

Regime delle aree

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad esse assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti.

Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica, e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

ORTI DOMESTICI

Negli ambiti identificati nella tavola di piano con la sigla Od - Orti Domestici è resa possibile l'utilizzo di tali aree con le predette funzioni.

Al fine della realizzazione degli interventi è necessario la redazione di un progetto d'insieme che rappresenti la suddivisione in lotti omogenei e la tipologia dei manufatti accessori da utilizzarsi per la condotta dei lotti ai fini della coltivazione orto frutticola . Unitamente al predetto progetto dovrà essere redatto un regolamento di gestione e concertata con l'Amministrazione Comunale una convenzione per l'utilizzo delle aree.

Gli orti domestici potranno essere realizzati in tutti gli ambiti destinati ad attrezzature di interesse pubblico e generale , anche se non individuati nelle tavole di piano previo quanto stabilito nei precedenti punti della normativa di attuazione.

ART. 21.1 – ATTREZZATURE RELIGIOSE ESISTENTI

Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi è stato dedicato un elaborato nel quale è stata effettuata una ricognizione delle aree destinate all'insediamento delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico e generale, le attrezzature religiose esistenti e le aree di possibile ampliamento.

Nel caso di previsione di nuove attrezzature religiose dovrà essere redatto apposito Piano per le attrezzature religiose, predisposto ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 come sostituito dall'art. 1, comma 1, lettera c) della L.R. n° 2/2015, è atto separato facente parte del Piano dei Servizi, previa apposita procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 71, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Le attrezzature di interesse religioso costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto, a norma dell'articolo 44, comma 4, della L.R. n. 12/2005.

Gli edifici di culto e le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al capo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare trascritta con apposito atto nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto ed alle altre attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari i quali sono tenuti al rimborso dei contributi ed alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

Gli enti delle confessioni religiose di cui all'art. 70 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per la realizzazione di attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi devono stipulare una convenzione a fini urbanistici con il comune. La convenzione deve espressamente prevedere:

- a. la possibilità della risoluzione o della revoca, in caso di accertamento da parte del comune di attività non previste nella convenzione;
- b. la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria o, se assenti o inadeguate, l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti

I progetti delle nuove attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi devono obbligatoriamente prevedere:

- a. uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della superficie lorda di pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto, da computarsi in aggiunta ai parcheggi pertinenziali
- b. la realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;
- c. la congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR, che dovrà essere dimostrata attraverso apposita relazione.

La realizzazione di nuove attrezzature religiose è vietata al di fuori delle aree o degli ambiti previsti nell'apposito elaborato grafico del piano dei servizi.

In tutte le aree e gli ambiti territoriali appartenenti al tessuto urbano consolidato è vietato mutare le destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente o di parte dello stesso per finalità di utilizzo a scopi religiosi.

ART. 22 -PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE PEREQUAZIONI E COMPENSAZIONI

I parametri da applicarsi ai fini delle compensazioni per la quantificazione o mancata cessione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in funzione delle differenti destinazioni urbanistiche sono i seguenti:

- residenza : volume residenziale : $150 \text{ mc/ab} = n^{\circ} \text{ abitanti} \times 26,50 \text{ mq./ab}$ = superficie a cui deve essere applicata la compensazione economica
- commerciale - alberghiero : 100% della s.l.p. dichiarata come superficie utile commerciale
- artigianale - industriale : 20% della s.l.p. oggetto dell'intervento

ART. 23 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Descrizione - Destinazione

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature dell'acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti , ecc.).

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonchè costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

ART. 24 AMBITI SPECIALI

ART. 24.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.

In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 (G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 27 della legge regionale 12/2005.

Le attrezzature di interesse generale possono essere realizzate solo in ambiti non appartenenti alla rete ecologica provinciale.

Appartengono alla rete ecologica provinciale- zona CAP le aree poste a sud del cimitero e classificate in zona di rispetto cimiteriale, come individuate nella cartografia di piano e trovano riferimento nella norma tecnica di attuazione del P.T.C.P. provinciale

ART. 24.2- ZONA DOGANALE

In considerazione della presenza in comune di Maslianico del valico di frontiera con la Confederazione Elvetica valgono i disposti in vigore stabiliti dalla normativa vigente in materia relativa alla zona di rispetto doganale ed in particolare Dogana e ambito di pertinenza doganale e relativa fascia di rispetto in prossimità della linea doganale – art. 19 Dlgs 8 Novembre 1990, n° 374.

ART. 24.3 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE E RETICOLO IDRICO MINORE

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

ART. 24.4- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per i quali è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

In dette zone non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o alla valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n° 1175/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904; in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonché di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili, formate da pali di sostegno e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali, oltre che gli elaborati grafici che costituiscono parte integrante del presente P.G.T.

Si prescrive nella presentazione dei progetti il rispetto delle indicazioni contenute nelle seguenti normative:

- R.R. 24 marzo 2006 n° 2 “ Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua “
- D.g.r. 29 marzo 2006 n° 8/ 2244

ART. 25 - VIABILITA'

Il P.G.T. definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

ART. 25.1 - AREE PER LA VIABILITÀ

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difforni dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.

Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 25.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Oltre alle rappresentazioni grafiche riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole relative alle caratteristiche della viabilità esistente ed in progetto, sono definite delle indicazioni progettuali a seguito riportate.

In particolare per quanto attiene la viabilità di progetto, la stessa sarà definita in dettaglio nel progetto preliminare - definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica.

All'interno del centro abitato la distanza dalla strada deve essere quella definita dalle disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

Le recinzioni dovranno risultare arretrate dal confine stradale di almeno 50 cm., salvo diverse previsioni del P.G.T., ovvero dei progetti di adeguamento o formazione delle strade.

A – VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRALocale

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

A1 - S.P. n° 16-STRADA PROVINCIALE

Tracciato stradale posto ad ovest del confine comunale che collega la viabilità di ingresso a Maslianico da Como con il confine Italo Svizzero.

B- STRADE URBANE, DI SCORRIMENTO, LOCALI E DI QUARTIERE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade

B1 – strade esistenti ad una corsia per senso di marcia, aventi larghezza complessiva esistente. Fatto salvo adeguamenti necessari secondo quanto previsto nelle indicazioni dettate dal Piano viario e dal codice della strada.

B1 - TRACCIATI STRADALI IN PROGETTO

01 – Raddoppiamento del ponte in ingresso a Maslianico con formazione di nuova rotatoria tra via XXV Aprile e S.P. n° 16

Tipologia dell'intervento:

realizzazione di tracciato viario in sede nuova con relativo innesto sulla strada provinciale necessario al fine di consentire un miglior ingresso al paese e un adeguamento dello svincolo verso il valico di frontiera.

Caratteristiche geometriche:

- dimensione complessiva della piattaforma: 6,00m
- organizzazione della piattaforma stradale:
 - n. 1+1 corsie di marcia veicolari di larghezza 3,00 m

Il nuovo collegamento offrirà l'opportunità di creazione di un doppio senso di marcia . Il progetto dovrà essere concertato con l'Amministrazione Provinciale di Como

02 – Nuovo collegamento via Carcano- via Roma e Como (frazione di Monte Olimpino) in corrispondenza del comparto Cover.

Tipologia dell'intervento:

realizzazione di tracciato viario in nuova sede al fine di collegare la nuova rotatoria , di recente realizzazione lungo via Roma, con il comune di Como e garantire un nuovo ingresso al paese con la creazione di un ponte sul Torrente Breggia.

Caratteristiche geometriche:

- dimensione complessiva della piattaforma: 6,00m
- organizzazione della piattaforma stradale:
 - n. 1+1 corsie di marcia veicolari di larghezza 3,00 m
 - n. 1 marciapiede di larghezza 1,50 m

La nuova viabilità dovrà essere concertata con il comune di Como e la Provincia di Como

03 – Allargamento stradale via Mazzini

Tipologia dell'intervento:

Il P.G.T. prevede l'allargamento stradale , da realizzarsi in funzione di un progetto esecutivo che ne verifichi la fattibilità in loco, è volto a migliorare l'assetto viario interno in un nodo critico del paese.

04 – Tratto stradale via XX Settembre nel tratto dal monumento alla piazza del Municipio

Tipologia dell'intervento:

Il P.G.T. prevede un allargamento stradale , che in parte coinvolge anche il PdC n° 4 a e Pdc n° 4 b al fine del raggiungimento di un calibro stradale pari a 6,00 mt. oltre 1,20 di marciapiede a raso , in parte anche coperto. L'intervento dovrà essere oggetto di opera pubblica di dettaglio secondo quanto disposto dalle disposizioni normative vigenti in materia.

05 – Incrocio via P. Carcano e via N. Sauro (in comune di Cernobbio)

Tipologia dell'intervento:

Il P.G.T. prevede la razionalizzazione dell'incrocio tra le predette viabilità a seguito di accordo con il comune di Cernobbio e redazione di un progetto di dettaglio dell'opera pubblica secondo la norma vigente in materia.

ART. 25.3 . ALBERATURE STRADALI

Al fine di un miglioramento della qualità urbana e del paesaggio, è prevista l'alberatura lungo alcuni percorsi stradali, secondo un apposito progetto da definirsi nell'ambito del piano della viabilità e dell'arredo urbano.

ART. 25.4 . PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

La tavola di Piano del Governo del Territorio indica i percorsi pedonali esistenti , i percorsi campestri esistenti ed i percorsi pedonali in progetto .

SISTEMA DEI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI

Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili comprende tutte le aree esistenti e di nuova realizzazione destinate alla mobilità dei pedoni e dei ciclisti, siano essi percorsi o piste più o meno strutturati, sentieri nel verde o strade secondarie e campestri a scarso traffico.

E' possibile distinguere, per quanto concerne le previsioni progettuali, le seguenti tipologie:

- percorsi pedonali o ciclopeditoni di nuova realizzazione finalizzati a consentire il collegamento di zone distinte del territorio comunale o completare percorsi già esistenti
- percorsi pedonali o ciclopeditoni di elevato valore paesaggistico ed ambientale

PERCORSI PEDONALI E CICLOPEDONALI DI NUOVA REALIZZAZIONE

La localizzazione dei percorsi pedonali e ciclopeditoni di nuova realizzazione è riportata schematicamente negli elaborati grafici di progetto.

L'indicazione grafica ha valore di massima fino all'elaborazione del progetto esecutivo delle opere.

Sviluppo planimetrico definitivo e caratteristiche costruttive dei percorsi, qualora gli stessi rientrino all'interno di progetti di natura privata, dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.

PERCORSO PEDONALE IN PROGETTO UBICATO A NORD DELLA DITTA METALTEX

L'indicazione progettuale contenuta nel P.G.T. verrà approfondita in fase di progettazione dell'opera pubblica secondo i disposti stabiliti dal Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni

PERCORSO LUNGO IL BREGGIA

L'indicazione progettuale contenuta nel P.G.T. verrà approfondita in fase di progettazione dell'opera pubblica secondo i disposti stabiliti dal Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni. Il progetto attuativo dovrà tenere in considerazione il raccordo dell'intervento nel punto di confine ad est con il comune di Cernobbio e delle previsioni contenute nelle schede normative di piano degli ambiti di trasformazione nei quali è prevista la cessione funzionale alla realizzazione dell'intervento.

PERCORSI PEDONALI E SCALINATE DI VALORE STORICO ED AMBIENTALE

In comune di Maslianico sono presenti, nell'ambito del tessuto consolidato diverse scalinate di origine storica . Gli interventi manutentivi dovranno essere realizzati con materiali coerenti rispetto a quelli preesistenti (acciottolato o porfido) e , dovranno essere sostituiti i materiali in precedenza utilizzati , oggi presenti ed in contrasto con la natura dei contesti in cui sono inseriti. Le norme per la realizzazione degli interventi in tali ambiti sono regolamentate nell'art. 17b

Il Sentiero Ramina , che corre lungo il confine di stato Italia- Svizzera dovrà essere oggetto di recupero sia per la funzione storica che riveste sia quale collegamento tra le percorrenze interne al tessuto consolidato con la sentieristica ubicata negli ambiti montani.

Il recupero dei sentieri presenti nella porzione nord del territorio comunale sarà oggetto di apposito studio particolareggiato nell'ambito dello studio del PLIS del Monte Bisbino , unitamente ai comuni di Cernobbio e Moltrasio.

ART. 25.5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Le nuove strade, non previste dal precedente elenco, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 6,00 ed almeno un marciapiede di ml. 1,50, salvo casi di brevi tratti stradali di accesso ai lotti, per i quali lo stesso non necessita.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio per l'inversione di marcia degli autoveicoli.

L'Amministrazione Comunale può definire allineamenti diversi per le recinzioni a delimitazione della sede stradale o imporre maggiori arretramenti, in relazione allo stato dei luoghi e della edificazione esistente, ovvero qualora esistano giustificati motivi di interesse generale.

Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate, valgono i calibri stradali esistenti, fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre appositi progetti di riqualificazione ed adeguamento della viabilità.

Per le strade ricadenti nel centro storico e nei nuclei di antica formazione vale la specifica normativa di zona per arretramenti, allineamenti, ecc.

ART. 26- SPAZI PER IL PARCHEGGIO

Nel caso di nuove costruzioni , di ristrutturazioni edilizie che prevedano cambio di destinazione d'uso o aumento delle unità immobiliari debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione da realizzarsi nell'immobile o nelle aree di pertinenza dello stesso. Tale previsione normativa non si applica in caso di ampliamento che preveda un cambio di destinazione d'uso funzionale all'adeguamento di una residenza già esistente.

Fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui alla Legge n° 122/1989, devono essere verificate le seguenti dotazioni, in relazione alle diverse destinazioni d'uso degli immobili:

- per le destinazioni residenziali: 1 posto auto ogni 60 mq di SIp e comunque con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare
- per le destinazioni commerciali: 1 posto auto ogni 25 mq di SIp
- per le destinazioni terziarie : 1 posto auto ogni 25 mq di SIp
- per le destinazioni produttive: 1 posto auto ogni 50 mq di SIp
nel caso di frazioni superiori al 30% si calcolerà un intero posto auto.
- per le destinazioni agricole: 1 posto auto ogni 50 mq. di s.l.p.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m. potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m. x 2,50 m. = 12,50 mq., al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato e per stalli chiusi m. 6,00 x m. 3,00, al netto degli spazi di manovra.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori terra che nel sottosuolo. Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

In aggiunta agli spazi suddetti deve essere ubicato all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile, una dotazione di spazi a parcheggio in misura non inferiore a n° 1 posto auto per ogni unità residenziale. Qualora ciò non sia possibile, tali spazi dovranno essere monetizzati.

La prescrizione di cui al comma precedente, per la dotazione di aree a parcheggio al di fuori della recinzione dei lotti, non si applica alla edificazione inserita nei piani attuativi, ove la dotazione di parcheggi sia già assicurata in misura superiore nell'ambito delle aree standard, in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico- costruttive, nonchè dalla dimensione, conformazione e accessibilità dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Nel centro storico o nuclei di antica formazione, possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico salvo convenzione con l'amministrazione comunale;
- siano poste entro un raggio di 500 m. dall'area oggetto dell'intervento;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto da trascriversi nei Registri immobiliari a cura dell'edificante.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini del computo della dotazione degli standard urbanistici.

Nel centro storico o nuclei di antica formazione, qualora non sia possibile la localizzazione degli spazi di sosta esterni alla recinzione è ammessa la monetizzazione.

Nelle zone del centro storico le aree a parcheggio possono essere monetizzate secondo la tariffa stabilita per il recupero dei sottotetti.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 100 m. dalla stessa, non siano comprese in aree classificate dal P.G.T. quale zona per attrezzature collettive – ed interesse pubblico o generale, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini degli standard urbanistici.

Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi , anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate . In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni artigianali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

La loro identificazione , nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate , non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio , ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

I parcheggi privati esterni ai comparti residenziali , sono sottoposti ad uso pubblico, pur rimanendo di proprietà privata, la gestione di tali aree è sottoposta alla regolamentazione a seguito descritta:

- La manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del privato
- I parcheggi privati non possono essere riservati o venduti per uso esclusivo da parte dei singoli ai privati
- La vigilanza di questi spazi è attribuita alla polizia municipale comunale.

Realizzazione di box - posti auto al servizio delle abitazioni

In considerazione della carenza degli spazi a parcheggio e sosta presenti nel territorio comunale è sempre ammessa la realizzazione, in qualsiasi ambito del territorio urbano consolidato la realizzazione di spazi a box o per la sosta degli autoveicoli , in deroga alle norme previste dal P.G.T.

Al fine della realizzazione dell'intervento edilizio in deroga deve essere effettuato un atto di asservimento rispetto all'immobile di cui il box o posto auto costituisce accessorio ; è inoltre obbligatorio, preventivamente, la presentazione di una pratica per l'esame paesistico dell'intervento , rispetto al contesto ambientale circostante.

Nell'ambito della realizzazione degli interventi deve essere mantenuto il rapporto della superficie drenante previsto nella zona urbanistica di appartenenza e conservate le caratteristiche tipologiche proprie della caratterizzazione dei luoghi.

NORMA SPECIALE

COMPARTO IDENTIFICATA CON LA LETTERA A- VIA PROVINCIALE N° 16

L'ambito identificato nelle tavola di piano con la lettera **A** è destinato alla realizzazione di aree ed attrezzature pubbliche e generale parcheggi pubblici. L'area a parcheggio deve avere idonee schermature a verde su fronte strada ed essere ceduto gratuitamente in proprietà di suolo al comune di Maslianico. Il progetto dell'opera pubblica, i frazionamenti, i collaudi, gli atti notarili, saranno oggetto di apposita convenzione da sottoscrivere tra la proprietà e/o l'operatore ed il comune con spese poste a carico della proprietà e/o l'operatore medesimi. La proprietà e/o l'operatore può realizzare spazi a parcheggio o box interrati da vendere a libero mercato o affittare con vincolo di prelazione ai proprietari di immobili ubicati nel contesto circostante.

ART. 27 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI - IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, ed in particolare alla L. n° 239/2004 e s.m.i. in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

ART. 28 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

ART. 28.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, edifici che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici. A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione del Responsabile dell'Area Tecnica e con previsione di reimpianto arboreo.

In tutte le zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale, numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Norme specifiche sono indicate nelle singole zone per quanto riguarda la piantumazione delle aree libere di pertinenza della edificazione.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. n° 3/ 2010 e s.m.i.

ART. 28.2 AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE

Agli ambiti interessati ai vincoli paesistico - ambientale di cui alla L. n° 1497/39, D.M. 15.9.1973 e L. n° 431/85, ora D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. , si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

ART. 28.3 PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE

Il P.G.T. prevede , all'interno del Piano del Governo del Territorio un progetto urbano di interconnessione paesistica con gli ambiti di rete ecologica.

Coni di visuale paesaggistica – Punti Panoramici

Nell'ambito della tavola del Piano del Governo del Territorio sono individuati i punti panoramici da salvaguardare segnalati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale della Provincia di Como, oltre che punti di visuali significativi identificati nel progetto di piano a seguito dell'indagine conoscitiva del territorio comunale.

Alcuni punti panoramici significativi e percorrenze panoramiche sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia con la dicitura “ coni di visuale paesaggistica” per cui il P.G.T. prevede la salvaguardia della visuale che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio.

Vista d'insieme e da sottoporre a salvaguardia

Il territorio del comune di Maslianico , in considerazione della natura morfologica dei luoghi ove ha trovato sviluppo l'edificazione pone in rilievo una significativa criticità derivante sia dalla continuità del costruito, sia dalla eterogeneità della composizione architettonica e dei volumi da cui deriva una visuale d'insieme critica e compromessa.

Oltre alle significative visuali di valore paesistico interne al tessuto consolidato , riveste una particolare importanza anche la visione dall'esterno del territorio verso il costruito esistente.

Il costruito di Maslianico sarà modificato attraverso gli interventi previsti in attuazione delle previsioni di piano o da ristrutturazioni del tessuto consolidato esistente. La nuova edificazione dovrà confrontarsi con il tessuto consolidato ponendosi quale obbiettivo finale una visione un'armonica della vista d'insieme , con il superamento delle criticità esistenti.

Verde di connessione a rottura della Barriera Ecologica

Nella tavola del Piano del Governo del Territorio è stata individuata con apposita simbologia grafica l'unico varco possibile di collegamento verde, che in parte interessa anche lembi verdi in ambito di tessuto urbano consolidato, con il preciso scopo di permettere la connessione tra gli ambiti di rete ecologica oggi compromessi dalla presenza della barriera ecologica.

All'interno di tali aree si prescrive il mantenimento e valorizzazione degli spazi verdi , volti alla conservazione e tutela del progetto di piano.

Terrazzamenti di valore paesistico - ambientale

Nella tavola del Piano del Governo del Territorio sono individuati con apposita simbologia grafica i terrazzamenti identificativi dell'emergenza collinare ove sorge l'abitato. Tali aree debbono conservare la morfologia dei luoghi quali testimonianza dell'utilizzo ai fini agricoli degli stessi. E' consentita l'alterazione delle quote morfologiche originarie con la sola finalità di realizzare terrazzamenti con finalità agricole con esclusione degli ambiti di cui alla precedente norma "Vista d'Insieme da sottoporre a salvaguardia"

Ritrovamenti Archeologici

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA LOMBARDIA

Nella tavola del Piano del Governo del Territorio è stata individuata quale ambito soggetto a rischio archeologico la "località Cassina" comprensiva dell'area della cava di sabbia e le zone limitrofe, come indicato dalla Soprintendenza dei Beni Archeologici della Lombardia. Si segnalano altresì quali aree di potenziale interesse i nuclei di antica formazione, i centri storici ed i luoghi di culto di antica fondazione quali la chiesa di Sant'Ambrogio. Le suddette aree hanno un buffer di rischio di attenzione pari a circa 50,00 metri. Nel caso di scavi nelle suddette aree, i progetti debbono essere trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza sotto il profilo archeologico e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari, sotto la direzione dell'ufficio e da concludersi da parte di una ditta archeologica specializzata.

Rete Ecologica Provinciale

Il P.G.T. riconferma la definizione della rete ecologica provinciale e demanda per le due diverse aree di appartenenza ai disposti contenuti nelle N.T.A del P.T.C. provinciale.

Ambito MNA- Ambiti a massima naturalità- (Vedi art. 11 N.T.A. - P.T.C.P provinciale)

Gli ambiti MNA, sono definiti nel P.T.C.P. della Provincia di Como e individuati nel P.G.T. secondo i criteri di omogeneità strutturale, dimensionale e di collegamento funzionale nella rete ecologica.

ATTIVITA' AMMESSA

In tale ambito è ammesso lo svolgimento di attività umane strettamente compatibili quali : viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, alpeggi, piccole strutture di antica costruzione, accessi a compluvi e valleciole, ecc.. Nelle aree ubicate all'interno di questo comparto deve essere conservata la naturalità dei luoghi nella loro massima differenziazione tipologica, idrogeologica, botanica-naturalistica ed ecologica.

Il Piano di Indirizzo Forestale dovrà avere come riferimento i seguenti criteri:

- Mantenimento della massima naturalità
- Impossibilità di riduzione della copertura vegetale ed incentivazione dei processi di potenziamento e crescita con ammissibilità di azioni antropiche ridotte a basso impatto ecologico - ambientale e paesistico.
- Differenziazione botanica ed ecologica volta alla eterogeneità dei generi e delle specie ed alla creazione di habitat differenziati.

- Regolamentazione finalizzata alla compatibilità per lo svolgimento delle pratiche agrarie di allevamento su programmi di azione concordata, volti anche alla salvaguardia e conservazione del territorio e dei suoi percorsi. Non è ammesso l'utilizzo di concimi chimici e prodotti fitosanitari.
- Salvaguardia degli habitat naturali caratterizzati da sistemi evoluti ed in situazioni di equilibrio
- Monitoraggio periodico del territorio nelle zone di maggiore instabilità strutturale per rischi idrogeologici derivanti da eventi naturali avversi (piovosità, nevicate, incendi boschivi, ecc..)

Non è ammessa la realizzazione di interventi antropici sul territorio con eccezione di quelli di ordinaria e consolidata pratica agro-silvo-pastorale o di manutenzione conservativa e funzionale degli edifici ed elementi arborei esistenti.

Ambito CAP- Aree e sorgenti di biodiversità di 1^a livello - (Vedi art. 11 N.T.A. - P.T.C.P provinciale)

Gli ambiti CAP, sono definiti nel P.T.C.P. della Provincia di Como e individuati nel P.G.T. secondo i criteri di omogeneità strutturale, dimensionale e di collegamento funzionale nella rete ecologica.

Nell'ambito della progettazione del P.G.T. sono stati meglio perimetrati gli ambiti classificati in ambito a massima naturalità rendendoli conformi allo stato dei luoghi.

ATTIVITA' AMMESSA

In tale ambito è ammesso lo svolgimento di attività umane strettamente compatibili con l'ambiente quali : viabilità stradale, percorsi escursionistici, punti di sosta ed osservazione, strutture di antica costruzione, edifici residenziali e produttivi con relative pertinenze purchè a basso impatto ambientale, attività agro-silvo-pastorali, accessi alle vallette canali e rogge, ecc..

Nelle aree ubicate all'interno di questo comparto viene assicurata la naturalità dei luoghi seppur differenziata nelle diverse attività umane che vi si svolgono, consentendo peraltro una equilibrata convivenza tra le attività umane già consolidate e la salvaguardia degli elementi botanici dell'habitat, degli ecosistemi e della relativa componente avi- faunistica correlata.

La coesistenza tra le attività umane residenziali o produttive e l'ambiente naturale è basata sulla verifica delle condizioni di impatto ambientale dalle stesse prodotto.

Il Piano di Indirizzo Forestale dovrà avere come riferimento i seguenti criteri:

- Mantenimento della naturalità ed eterogeneità
- Ammissibilità di azioni antropiche di ridotto impatto con applicazione di criteri di compensazione e mitigazione.
- Regolamentazione finalizzata alla compatibilità per lo svolgimento delle pratiche agrarie di allevamento su programmi di azione concordata, volti anche alla salvaguardia e conservazione del territorio e dei suoi percorsi. Non è ammesso l'utilizzo di concimi chimici e prodotti fitosanitari.
- Salvaguardia degli habitat naturali caratterizzati da sistemi evoluti ed in situazioni di equilibrio

- Monitoraggio periodico del territorio nelle zone di maggiore instabilità strutturale per rischi idrogeologici derivanti da eventi naturali avversi (piovosità, nevicate, incendi boschivi, ecc..) e per attività antropiche correlate ai vincoli ed alle buone pratiche di gestione del territorio

Eventuali interventi antropici sul territorio sono soggetti a specifica progettazione ed autorizzazione secondo le modalità contenute nell'ambito delle presenti norme.

Ambito STS - Stepping- Stones- (Vedi art. 11 N.T.A. - P.T.C.P provinciale)

Gli ambiti STS - elementi areali di appoggio alla rete ecologica, sono definiti nel P.T.C.P. della Provincia di Como e individuati nel P.G.T. comprendono aree di modesta estensione , le quali fungono da supporto funzionale alle rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio.

Rapporti tra i disposti normativi del P.G.T. e del P.T.R.

Ambiti ad elevata naturalità

Per quanto concerne gli ambiti ad elevata naturalità identificati nelle tavole di piano si deve avere quale specifico riferimento normativo l'art. 17 delle N.T.A. del P.T.R. , allegate e parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione.

In generale nella redazione dei progetti bisognerà avere come riferimento gli Indirizzi di Tutela ed i Repertori del P.P.R. di cui al Titolo III- Parte II - Normativa P.P.R. al fine di garantire interventi paesaggisticamente sostenibili.

ART. 28.4 INGEGNERIA NATURALISTICA

Gli interventi che interessano , i corsi d'acqua, i prati , le brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici presenti sul territorio, dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica , avendo come riferimento i contenuti dell'art. 31 delle N.T.A. del P.T.C Provinciale, la Direttiva concernenti i criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di Ingegneria Naturalistica sul territorio della Regione – D.G.R. n° 6/6586 del 19.12.1995 oltre che il “ Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica” approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 6/48740 del 27.02.2000.

A titolo esemplificativo si allega un fascicolo, che costituisce parte integrante delle presenti norme , con contenuti e schemi grafici illustrative delle metodologie applicative delle opere da realizzarsi con interventi di ingegneria naturalistica.

ART. 28.5 RETICOLO IDRICO MINORE -STUDIO GEOLOGICO

La normativa allegata allo Studio del Reticolo Idrico Minore e lo studio geologico comunale costituiscono parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione, a seguito di approvazione da parte degli enti territorialmente preposti, per quanto concerne gli interventi nelle aree, identificate con apposita retinatura, nell'ambito degli elaborati di piano.

ART. 28.6 - PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

(P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n°4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n°2 del 3 marzo 2016, è stato definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°30, serie Generale, del 6 febbraio 2017.

Il P.G.T. recepisce la delimitazione degli ambiti riportati nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni, relativi al comune di Maslianico, i cui riferimenti normativi trovano riferimento nella sopra citata deliberazione regionale.

ART. 29 - DEROGHE

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005 e s.m.i. , la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi , è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990 e s.m.i..

ART. 30 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Specifiche annotazioni dovranno essere riportate anche sul relativo atto di titolo abilitativo.

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum e degli ampliamenti massimi pari al 20% del volume esistente ammessi dal P.G.T., se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Nel caso di edificazione con tipologia e stato giuridico di condominio l'utilizzo dell'ampliamento del 20% del volume esistente potrà essere assentito solo a fronte della presentazione di un progetto unitario con l'assenso di tutte le proprietà.

Per i progetti riguardanti interventi edilizi presentati al protocollo comunale prima dell'adozione del presente P.G.T. è ammesso utilizzare l'indice di densità edilizia previsto dal P.R.G. vigente a tale data.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio L.R. n°12/2005 e s.m.i.

ALLEGATI

STRALCIO ART 17 N.T.A. P.T.R. REGIONE LOMBARDIA

Art. 17

(Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)

1. Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

2. In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

3. Gli ambiti di elevata naturalità di cui al comma 1, individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio a questo allegato, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985 e succ. mod. e int., ad esclusione di quelli ricadenti nelle Province di Milano e di Pavia e degli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud in Provincia di Bergamo e in Provincia di Brescia.

4. In applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6, gli atti a valenza paesaggistica di maggior dettaglio ed in particolare i P.R.G. e i P.G.T., a fronte degli studi paesaggistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articolano il regime normativo, tenendo conto delle disposizioni del presente articolo e degli obiettivi di tutela indicati al precedente comma 2.

5. Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati, o nelle riserve naturali regionali dotate di piano di gestione. Nelle aree ricomprese in riserve naturali e parchi regionali istituiti ma non dotati di strumenti di pianificazione definitivamente approvati, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.

6. Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sotto elencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;
- b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;

c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

7. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

8. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
- b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;
- f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

9. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;
- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
- Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;
- Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;
- Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;
- Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

10. In fase di revisione dei propri strumenti urbanistici i comuni, qualora ravvisino la presenza negli ambiti di elevata naturalità di campeggi o di altre attività o attrezzature, non compatibili con gli obiettivi di tutela degli ambiti stessi, individuano aree idonee al loro trasferimento.

11. Sino a quando i comuni, il cui territorio ricade interamente o parzialmente all'interno degli ambiti di elevata naturalità, non rivedono i propri strumenti urbanistici in conformità alla disciplina del presente piano e agli obiettivi e alle disposizioni del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici vigenti, assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti in "I criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006, esclusivamente nelle seguenti situazioni:

a) ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;

b) previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano;

al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b) del presente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 8.