

Città di Appiano Gentile
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**

VIGENTE D.C.C. 27.07.2012 n°. 22 B.U.R.L. 30.01.13 n°. 5

3[^] *VARIANTE*
PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

R3 - V3

Progettazione urbanistica:

novembre 2016

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*

ADOZIONE	
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	

SOMMARIO

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.	4
Art. 1 - IL P.G.T.	4
Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	4
TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE	5
*Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ	5
Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI	7
*Art. 5 - DISTANZE	7
Art. 5 bis - ALLINEAMENTI	9
Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	10
Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO	10
Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	11
Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	12
Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO	13
Art. 9bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE	13
Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	13
Art. 10bis - ACCESSI CARRAI	14
Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI	15
*Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	15
Art. 13 - VALENZA PAESISTICA	16
Art. 13bis- INGEGNERIA NATURALISTICA	16
Art. 13 ter- ELEMENTI PUNTUALI ED AREALI DI VALENZA PAESAGGISTICA	17
Art. 13 quater- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	17
*Art. 14 - PIANI ATTUATIVI E PROCEDIMENTI CONVENZIONATI	17
Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE	18

TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	19
Art. 15 - AMBITI OMOGENEI	19
Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO	21
*Art. 16.1 - N.A.F.1 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	21
Art. 16.2 - N.A.F.2 – AGGLOMERATI SPARSI DI ORIGINE RURALE	24
Art. 16.3 - V.I.S. : VILLE DI IMPIANTO STORICO ED ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A COMPENDI DI PREGIO AMBIENTALE	26
Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE	28
*Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	28
*Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE	29
Art. 17.3 - P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE	31
Art. 17.4 - P.A.V.T. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE TURISTICO-RICETTIVA	31
*Art. 17.5 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	32
Art. 17.6 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE-PRODUTTIVA	34
Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	35
*Art. 18.1 - A.T.R. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE	35
Art. 18.2 - A.T.P. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA	37
Art. 18.3- R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE	37
Art. 18.4- R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVA	40
Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE	41
*Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA	41
*Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA	43
Art. 20 - AREE AGRICOLE	45
*Art. 20.1 - A.A.C – AMBITI AGRO-COLTURALI STRATEGICI	45
Art. 21 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE	50
*Art. 21.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE	50
Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO	52

TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ	54
Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	54
Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE	55
*Art. 24 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	55
TITOLO V : NORME FINALI	56
Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	56
Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA	56
Art. 27 - RETICOLO IDRICO	56
Art. 28 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	57
Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	57
Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	57
a) Cabine di trasformazione	57
b) Elettrodotti	58
Art. 31 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE	59
*Art. 32 - PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO G. E DI TRADATE	59

N.B.:

- * Articoli oggetto di 3^ variante
- in **neretto corsivo** sono evidenziate le parti di testo aggiunte (3^ variante)
- in ~~barraio doppio~~ sono evidenziate le parti di testo stralciate (3^ variante)

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.

Art. 1 - IL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce, ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n°. 12 e s.m.i., l'assetto dell'intero territorio comunale ed è identificato dalle seguenti componenti, come riscontrate dagli art. 8, 9 e 10:

1. Il Documento di Piano (D.d.P.)
2. Il Piano dei Servizi (P.d.S.)
3. Il Piano delle Regole (P.d.R.)

Esso si pone come strumento complesso ove tali atti pur, dotati di autonomia elaborativa, rappresentano le articolazioni di un medesimo procedimento, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Sotto il profilo giuridico il Documento di Piano ne interpreta la fase programmatica e non produce effetti diretti sul regime giuridico delle aree, il Piano dei Servizi la fase strutturale e costituisce carattere prescrittivo e vincolante per le previsioni concernenti i soli immobili necessari alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale, il Piano delle Regole la fase operativa e comporta effetti diretti sul suddetto regime.

Il P.G.T., ispirandosi ai principi e ai criteri dettati dall'art. 1 pari legge ne determina le modalità di attuazione, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica di cui Piano Territoriale Regionale (P.T.R. approvato con D.C.R. 19.01.10 n° 8/951 - BURL 17.02.10 n. 6), nonché in applicazione dei contenuti di carattere prescrittivo e in conformità con gli orientamenti programmatici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. approvato con D.C.P. 02.08.06 n°. 59, B.U.R.L. 20.09.06 n°. 38) a mente dell'art. 6 N.T.A. ivi parte integrante e sostanziale.

A tale proposito l'art. 34 annovera Appiano Gentile fra i centri di rilevanza sovracomunale – poli attrattori.

Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di manufatti pubblici o di interesse pubblico e sempre nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 12/05 (che disapplica l'art. 14 D.P.R. 06.06.01 n°. 380 e s.m.i.) con i riferimenti alle fattispecie a proposito definite dalla C.M. 3210/67.

TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE

Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ

Per **densità edilizia** (o indice di edificabilità) si intende il volume espresso in mc che si può costruire su ogni mq di terreno.

La densità edilizia può essere fondiaria o territoriale.

La **densità fondiaria** è il rapporto tra il volume edificabile e l'area del lotto di competenza con esclusione delle strade e degli spazi destinati alle urbanizzazioni sia primarie che secondarie.

La **densità territoriale** è il rapporto tra il volume edificabile e tutta l'area del lotto interessato compresa quella delle urbanizzazioni primarie e secondarie non espressamente previste dalla tavola delle Previsioni di Piano e viabilità.

Per l'attuazione del P.d.R. si utilizza la densità fondiaria nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione diretta dei titoli abilitativi, la densità territoriale negli ambiti assoggettati a preventivo obbligo di Piano Attuativo, ovvero a convenzione o atto equipollente.

Per **volume edilizio** si intende il volume vuoto per pieno delimitato dall'intradosso di copertura a partire dalle parti interrato se adibite ad attività autonome che richiedono il conseguimento del certificato di agibilità.

Dal computo del volume devono essere esclusi soltanto:

- lo spessore dei muri perimetrali e dei solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e ristrutturazioni, secondo le norme di legge coordinate con le disposizioni vigenti in materia di efficacia energetica.
- i piani interrati, ad uso accessorio e di servizio, comprese le autorimesse, purché venga rispettata l'altezza media ponderale di mt 1,00 massimo verificata sulle pareti della parte emergente dal profilo naturale del terreno sino all'intradosso della soletta. Nel caso di interrati eccedenti la sagoma del fabbricato fuori terra, essi non vengono computati nella determinazione del volume qualora l'estradosso della soletta non sporga dal profilo naturale del terreno in alcun punto.
- **Le autorimesse poste ai piani terreni degli edifici o in loro aderenza, entro i limiti stabiliti dall'art. 10 delle presenti norme. L'altezza interna non potrà eccedere mt. 2,40.**
- logge, loggiati, gallerie e porticati entro il limite del 20% della superficie lorda di pavimento per ogni piano, calcolata comprendendo gli stessi.
- gli spazi accessori e di servizio ricavabili nei sottotetti qualora l'intero piano corrispondente, comprensivo di eventuali abbaini, configuri un'altezza media ponderale di mt. 1,90 misurata dalla quota del

pavimento all'imposta dei travetti di copertura. E' comunque fatta salva la disciplina di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi come dettata dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 cit..

- volumi tecnici come definiti dalla D.G.R. 25.09.98 n°. 6/38573 e i vani scala non di servizio interno ed esclusivo al singolo alloggio, anche in caso di chiusura di tipi esterni aperti.
- le opere elencate all'art. 17 punto 3 lett. e) D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storico/artistico e ambientale.

Ai fini della verifica della residua capacità volumetrica afferente immobili già edificati, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi propri delle zone omogenee di appartenenza ovvero del calcolo degli incrementi volumetrici in quota percentuale, devono applicarsi alle costruzioni esistenti i criteri di computo esposti ai commi precedenti.

Per gli edifici esistenti, non ricadenti negli ambiti NAF e VIS, regolarmente autorizzati o condonati ai sensi di legge, sono sempre ammessi gli interventi contemplati dall'art. 27, primo comma, lettere a), b), c), d), L.R. 12/05 cit., fatta salva la conformità con le destinazioni e le disposizioni rispettivamente previste dalle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme; nel caso di demolizione e ricostruzione si applica il disposto dettato dal D.P.R. 380/01 e s.m.i. art. 3, comma 1.

Qualora detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o definite, come fasce di rispetto stradale nell'elaborato n°. R2-V3 "Tavola delle Previsioni di Piano", gli interventi edilizi definiti con le sopraccitate lettere c) e d), sono ammissibili solo se subordinati ad impegnativa di non rivalsa registrata e trascritta sotto forma di atto d'obbligo unilaterale.

In ogni caso gli edifici dotati di valori storico-architettonici, tipologici e stilistico-decorativi sostanzialmente integri e leggibili come memoria significativa dell'epoca di appartenenza in particolare se ricompresi negli ambiti NAF e VIS, possono essere oggetto degli interventi contemplati dall'art. 27, lettere a), b) e c), L.R. 12/05 cit.; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla lettera d) pari articolo alla esclusiva condizione dell'integrale mantenimento dei valori sopra descritti, ove interessino gli elementi esterni degli organismi edilizi e quelli interni di comprovato valore, sulla base di adeguate testimonianze documentali.

Gli edifici non funzionali all'agricoltura o non ricadenti negli ambiti agricoli come individuati nel presente P.d.R. e suscettibili di demolizione per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza sovra locale, possono essere ricostruiti previa apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art.25, comma 8 septies, L.R. 12/05 cit.

Sono consentiti i trasferimenti di volume esclusivamente da aree appartenenti a zone definite residenziali nel presente strumento urbanistico, fatti salvi i disposti del successivo articolo 12; **tale opportunità è altresì consentita all'interno di proprietà immobiliari classificate come TUC o TUV, in parte ricadenti anche in ambito PAU o AAC, a condizione che le nuove costruzioni abbiano almeno una parete lungo la linea delimitante detta zona omogenea e**

comunque nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi; analoghe opportunità e condizioni sono estese alla superficie coperta fra zone definite produttive.

Ove siano interessate Aree definite di Trasformazione (AT) o di Riqualificazione Funzionale (RF) (art. 18 delle presenti norme), l'efficacia del precedente periodo è verificata comunque dal rispetto dei requisiti giuridici riconosciuti alla pianificazione esecutiva e degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche.

Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI

L'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati, su rilievo planialtimetrico, dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino all'intersezione fra parete esterna e sporto di gronda alla radice del tetto; l'altezza massima è ottenuta deducendo dalla misura lorda i maggiori extraspessori dei solai, ai sensi del precedente art. 3 in tema di volumi non computabili.

Nel caso di organismi produttivi tale recapito superiore si identifica con il piano di imposta della struttura di sostegno alla copertura.

Per esigenze comprovate di riempimento di avvallamenti o di adeguamento al livello stradale e comunque non oltre il livello stesso, detta quota può essere attestata su un piano riportato massimo di 1,00 mt rispetto alla quota naturale originaria del terreno.

Per gli edifici in zone di pendenza, l'altezza si calcola come media dell'altezza massima e minima riferita al piano di campagna originario.

In tale caso l'altezza massima, a valle dell'edificio, non può eccedere l'altezza di zona oltre i 3,00 mt.

Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza, attesa una pedata minima di mt 12,00 ripetibile solo due volte, l'altezza massima calcolata sui lati a scala dell'edificio, non può mai superare l'altezza massima di zona.

L'altezza media interna dei locali d'abitazione e degli spazi accessori e di servizio è disciplinata dal Regolamento d'Igiene vigente; sono fatte salve le disposizioni stabilite dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 e s.m.i. in tema di recupero dei sottotetti. A quest'ultimo proposito l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi dovrà garantire le mere dimensioni sufficienti ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dettati dal pari regolamento.

Art. 5 - DISTANZE

La normativa distingue:

- distanze dai confini;
- distanze dalle strade;
- distanze dagli altri edifici.

Premesso che le diverse distanze definite nel presente articolo si misurano radialmente su piani orizzontali, si definisce:

a) distanza di un edificio dai confini:

la misura minore della distanza di tutti i punti dell'edificio dalle linee di confine, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio.

b) distanza tra edifici:

la misura minore della distanza tra tutti i punti dei due edifici valutata su ciascun piano orizzontale fino alle altezze massime dei due edifici;

c) distanza di un edificio dalla strada:

la misura minore delle distanze tra tutti i punti dell'edificio ed il confine della proprietà stradale, come definita dal D.P.R. 285/92 e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio;

Nel caso di pensiline, balconi, o in genere sbalzi anche intesi come scale, inferiori o uguali a m 1,50, la distanza si calcola dal filo esterno della muratura di ancoraggio dello sporto stesso.

La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di mt 10,00 e dai confini di mt 5,00.

È possibile la costruzione di edifici con pareti poste a distanze inferiori ai m 5,00 dai confini del lotto, solo mediante la stipula di convenzione con i confinanti che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00.

All'interno di lotti di unica proprietà la distanza fra pareti, **di cui almeno una non finestrata, non finestrato** di edifici potrà essere pari a metà dell'altezza dell'edificio più alto, minimo mt 6,00.

L'edificazione in aderenza è sempre ammessa. Nel caso di lotti contermini non edificati, essa va regolamentata con analoga convenzione di contiguità fra i confinanti.

Le costruzioni potranno essere realizzate in tempi diversi.

~~Le distanze determinate dalla collocazione di componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, pergolati, depositi attrezzi max mq 4,00 di s.l.p. ed h. max mt 2,10, e similari) non stabilmente ancorate al terreno, nonché accessori interrati, debbono rispettare le specifiche disposizioni del Codice Civile.~~

Sono consentite distanze fra edifici, e dai confini ove interessati, inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi, fatto salvo il rispetto degli specifici riferimenti al pari Codice:

1. edifici pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i.;
2. edifici previsti dai piani attuativi;
3. edifici appartenenti a fondi finitimi, ma posti in dislivello, tale da ricomprendervi l'ingombro massimo (estradosso copertura) dell'edificio più basso;
4. edifici inseriti nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) come descritti nel successivo Titolo III delle presenti norme, tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 D.M. 1444/68, in particolare primo comma punto 1) ÷
5. Opere di superamento delle barriere architettoniche;
6. opere descritte al settimo comma, ultimo punto del precedente art. 3;
7. Costruzioni interrato;

8. Costruzioni accessorie di cui al successivo art. 9 bis;
9. **Componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, pergolati, depositi attrezzi max mq 4,00 di s.l.p. ed h. max mt 2,10, e similari) non stabilmente ancorate al terreno, nonché accessori interrati;**
10. **Tettoie o pensiline come indicate al primo comma ultimo capoverso del successivo art. 6.**

Le distanze minime degli edifici, ~~anche per le parti interrate,~~ dal confine esistente o di previsione di strade riservate al traffico veicolare urbano ed extraurbano di attraversamento debbono essere di mt 5.00, salvo prescrizioni più restrittive in conformità al D.P.R. 26.04.93 n°. 147, come modificato dal D.P.R. 16.09.96 n°. 610, e indicato nell'elaborato n°. **R2-V3 "Tavola delle Previsioni di Piano"**. Casi specifici e circostanziati, **con particolare riferimento a costruzioni interrate lungo strade suscettibili di ampliamento cartograficamente indicato**, possono essere tuttavia disciplinati con carattere di prevalenza nei singoli ambiti omogenei descritti nel successivo titolo III°.

La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di interesse agro-silvo pastorale ovvero di tipo locale a fondo cieco o comunque contraddistinti da sedimi storici entro tessuti insediativi consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dalle specifiche norme del Codice Civile.

Art. 5 bis - ALLINEAMENTI

Nel rispetto del Codice Civile e dei parametri volumetrici attribuiti ai singoli ambiti omogenei, per ampliamenti non eccedenti il 100% del fronte dell'edificio originario, e per sopraelevazioni prevalgono gli allineamenti preesistenti interessati dai predetti interventi al fine di conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche. A tal fine si applicano le disposizioni impartite dal precedente art.5.

Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO

Il **rapporto di copertura** è il rapporto espresso in % (percentuale) tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto, intesa come territoriale negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo; di norma interessa edifici destinati ad attività produttive, dove non costituiscono componenti di calcolo le superfici di costruzioni accessorie (tettoie e porticati aperti su tre lati) non eccedenti il 10% delle aree scoperte.

Superficie coperta è la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani (se diversi tra loro), al netto di gronde, balconi, ecc., fino ad uno sporto massimo di mt 1,50.

Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare interamente.

Si deve sempre assumere come termine di riferimento, ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale.

Tale situazione deve essere comunque documentata con accurato rilievo asseverato da un tecnico abilitato.

Per **superficie lorda di pavimento** si intende la sommatoria della proiezione orizzontale dei vari piani costituenti l'edificio compresi eventuali soppalchi.

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria sono escluse le superfici ricondotte ai casi di non computabilità volumetrica, individuati dall'art. 3 delle presenti norme.

Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

Con destinazione d'uso degli immobili si intende il complesso di funzioni per loro non negate dallo strumento urbanistico generale. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; accessorie quelle che ne specificano e rendono possibile l'esplicazione; compatibili quelle integranti e di servizio.

La variazione d'uso degli edifici è regolata, negli ambiti omogenei contemplati dal presente P.d.R., dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

Ove esse non fissino le proporzioni quantitative fra le varie destinazioni non vietate, tale assegnazione è del tutto indifferente.

Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Le urbanizzazioni primarie compongono l'insieme dei servizi tecnologici destinati a rendere edificabile un'area e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 4 L. 847/64 e relative Circolari Ministeriali esplicative, nonché dell'art. 44, terzo comma, L.R. 12/05 cit., da:

- a) Strade residenziali di servizio ai singoli lotti compreso marciapiedi;
- b) Spazi di sosta pertinenziali e parcheggi pubblici;
- c) Fognature miste o separate per acque bianche e nere, con obbligo di dispersione nel terreno delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete del gas;
- f) Pubblica illuminazione, reti ed impianti per l'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;
- h) Canalizzazione telefonica.

Le urbanizzazioni secondarie sono identificate dall'insieme dei servizi destinati ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare la domanda sociale di attrezzature di istruzione, incontro, assistenza, ecc.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 44 L. 865/71 e relative Circolari Ministeriali esplicative, nonché dell'art. 44, quarto comma, L.R. 12/05 cit., da:

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Edifici di culto ed altre attrezzature per servizi religiosi, come definiti dall'art. 71 L.R. 12/05 cit.;
- f) Impianti sportivi;
- g) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere con rilevanza pubblica;
- i) Gli impianti cimiteriali;

ed inoltre, ai sensi dell'art. 46, primo comma, lett. b), L.R. 12/05 cit., dal sedime:

- di tratti di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria al pubblico servizio;
- di tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione stradale ecc. appartenenti alle reti di pari natura.

Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori, essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.

Pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona;
- impianti di depurazione;
- cabine di trasformazione elettrica;
- collettori principali di fognatura;
- spazi esterni per la sosta, il verde ed il parcheggio;
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari.

Nel caso di interventi riconducibili a produzioni industriali o artigianali dovranno essere attentamente valutate le soluzioni tecniche e tecnologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente naturale, la nocività e rumorosità soprattutto a fronte di lavorazioni insalubri, subordinando a questi accertamenti l'ammissibilità dei nuovi insediamenti, secondo le disposizioni di legge vigenti.

Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO

La costruzione di muri di sostegno, intesi quali manufatti preposti a garantire la protezione statico-strutturale dei versanti naturali esistenti, è ammessa sino ad un'altezza massima di mt 2,00, salvo il caso di rifacimento di manufatti preesistenti più elevati.

Per altezze maggiori dovute a comprovate esigenze di sicurezza delle scarpate o dei terrazzamenti, occorrerà un arretramento minimo di cm 100 per l'imposta dei corpi eccedenti l'altezza massima sopra fissata e così via da inerbire e munire di adeguato corredo vegetale.

Il paramento murario deve essere riconducibile ai tipi contemplati dal manuale di ingegneria naturalistica (D.G.R. 29.02.2000 n°. 6/48740) con preferenza per la finitura in pietra locale naturale a vista.

Art. 9bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE

Negli ambiti omogenei, eccetto le zone N.A.F., P.A.U. e R.N.P., dove è presente un'abitazione principale è sempre ammessa la realizzazione di un solo manufatto accessorio quale deposito attrezzi, legnaia ecc. max mq 12 di superficie coperta, non computabile ai fini planivolumetrici, con altezza netta media interna non superiore a mt 2,10, o in sostituzione di tipi simili già costruiti, alla data di adozione del P.G.T., con materiali precari o impropri.

Essi dovranno essere collocati in aderenza agli edifici principali o comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal precedente art. 5, per quanto applicabili, e realizzati utilizzando materiali e finiture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale.

Negli ambiti A.A.C. (art. 20.1 delle presenti norme) prevalgono le disposizioni ivi all'uopo stabilite.

Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

In aggiunta alle aree destinate a parcheggio pubblico secondo le identificazioni e le localizzazioni dettate dal Piano dei Servizi, per ogni nuovo intervento edilizio, è obbligatoria la previsione di appositi spazi nella misura di:

- a) 1 mq. compreso spazio manovra ogni 10 mc computabili di costruzione per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, compreso l'artigianato di servizio: in ogni caso un posto auto per unità immobiliare;
- b) 1 posto macchina ogni 60 mq di S.L.P. per edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita, negozi, uffici e studi professionali;
- c) 1 posto macchina ogni 80 mq di S.L.P. per edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad essi;
- d) 2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo;

- e) 1 posto macchina ogni 8 posti a sedere per edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante e similari.
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (ml. 2,50 x 5,00).

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari. Almeno un terzo delle dotazioni come sopra calcolate, minimo un posto macchina per unità immobiliare, debbono essere calcolate all'esterno degli ingressi, su sedime privato ma direttamente confinante con la strada di accesso.

Sono ammessi parcheggi nel sottosuolo di immobili o di aree pertinenziali esterne, nonché ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari anche in deroga al presente P.d.R., ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento agli artt. 66 e 67 L.R. 12/05 cit..

Negli interventi di manutenzione straordinaria comportanti l'aumento delle unità immobiliari ed in quelli di ristrutturazione, ivi compresi quelli di recupero dei sottotetti (Parte II, Titolo IV Capo I L.R. 12/05) ove non risulti motivatamente possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al precedente comma 1, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa ovvero connesso a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Ai fini di quanto stabilito dal precedente comma, tali dotazioni debbono essere pertinenziali alle rispettive unità immobiliari. Limitatamente alle fattispecie non comportanti aumento delle unità abitative, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di detti spazi idonei, ad assolvere a questi adempimenti si ricorrerà alla monetizzazione versando al Comune una somma pari al costo base a mq di spazio a parcheggio da reperire; tale somma dovrà essere destinata, da parte del Comune stesso alla realizzazione di parcheggi anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5, L. 122/89 cit..

Art. 10bis - ACCESSI CARRAI

Nei nuovi interventi edificatori ovvero in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione, gli accessi carrai, comunque realizzati con smussi laterali di almeno 45 gradi, dovranno attenersi all'arretramento minimo, a partire dal limite delle recinzioni o comunque delle proprietà private, di ml. 4,00.

In ogni caso quanto sopra può essere derogato previa dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive o di sostanziali limitazioni della godibilità della proprietà privata; in tale ipotesi i sistemi di apertura dovranno essere dotati obbligatoriamente di comando a distanza.

Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI

I servizi pubblici comunali sono costituiti dall'insieme degli immobili, esistenti o previsti, destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9, L.R. 12/05, come individuati e classificati nel Piano dei Servizi.

Nei P.A. o nel contesto dei titoli abilitativi convenzionati, i soggetti proponenti sono tenuti, per ogni destinazione d'uso e zona omogenea elencata nel Titolo III delle presenti norme, al conteggio minimo di:

- mq/ab 39.75 (mc/ab 150) a servizio della attività abitative. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la capacità insediativa deve ricondursi soltanto alle volumetrie effettivamente interessate da modificazione delle destinazioni d'uso o comunque riconducibili alla definizione dettata dall'art. 27 lett. d) L.R. 12/05;
- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- 100% della s.l.p. degli edifici riservati all'attività produttiva terziaria, ridotta al 75% nei Nuclei di Antica Formazione.

In sede di singolo P.A. potranno concordarsi quantità maggiori secondo gli indirizzi specificati nelle schede allegate alla proposta di D.d.P.; analogo trattamento si applica ai titoli abilitativi convenzionati.

Le aree così determinate, da riservare gratuitamente ad uso pubblico tramite cessione al Comune o altro regime giuridico, debbono essere reperite all'interno dei comparti interessati, qualora la tavola delle Previsioni di Piano ivi le abbia collocate, ovvero in altri ambiti territoriali; in caso contrario le rispettive convenzioni urbanistiche possono prevederne la monetizzazione, anche parziale, ai sensi dell'art. 46, comma 1a) L.R. 12/05, nonché l'impegno a finanziare e/o realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale almeno di pari valore, anche in aree esterne ai perimetri dei comparti stessi.

Il valore della monetizzazione verrà in ogni caso fissato, per le varie aree, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale conformemente alle leggi vigenti.

Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Al fine di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga utilizzata più volte per il calcolo della capacità edificatoria, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici previsti dal Piano, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da ~~un atto registrato e trascritto dal~~ **autocertificazione dalla** quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate. Occorre l'acquisizione di analogo ~~atto~~ **documento** ogniqualvolta si intendano utilizzare le volumetrie "una tantum", o similari. ~~ovvero promuovere~~ **Viceversa** i trasferimenti delle capacità edificatorie ~~stesse~~ ammessi dalle norme degli ambiti omogenei di cui al successivo Titolo III **devono essere assoggettati ad atto registrato e trascritto.**

Per le aree edificate e non, esistenti come catastalmente identificate e frazionate a partire dalla data di adozione del P.G.T. l'area asservita è quella risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità ivi previsti per la zona in cui sono ubicati, sempre che l'area risulti a tale data appartenente al proprietario dell'edificio.

Questo dispositivo non si applica agli immobili indicati all'art. 17.1, paragrafo "prescrizioni speciali", ultimo punto, delle presenti norme.

Art. 13 - VALENZA PAESISTICA

Attesi gli indirizzi per la pianificazione comunale di cui all'elaborato 3 normativa "Piano Paesaggistico" del P.T.R. cit., il D.d.P. del P.G.T. e della verifica di compatibilità con il P.T.C.P., si configura quale atto di maggiore definizione paesistica. Ne deriva, in particolare, che esso abbia meglio precisato la classificazione e l'estensione della rete ecologica provinciale, rispetto al territorio comunale, a mente dell'art. 11, commi 4 e 5 N.T.A. del predetto P.T.C.P..

Nel successivo Titolo III sono ricomprese, relativamente agli ambiti omogenei interessati, le indicazioni dispositive derivanti dagli indirizzi dettati dall'art. 10 delle citate N.T.A. del P.T.C.P. a valere come articolazione comunale del regime normativo paesistico stesso; resta in ogni caso inteso l'obbligo di predisporre adeguate opere di mitigazione.

L'esame paesistico dei progetti dovrà ricondursi alle finalità e ai contenuti dell'art. 8 delle norme paesistiche regionali, attenendosi alle apposite linee guida approvate con D.G.R. 08.11.02 n°. 7/11045 secondo le modalità stabilite dalla Parte IV pari norme, tenuto conto della classificazione impressa dalla tavola A5.3 del D.d.P. cit.; gli interventi non devono altresì interferire con i con visuali dei punti panoramici riportati nella tavola R2-V3 del Piano delle Regole.

Art. 13bis- INGEGNERIA NATURALISTICA

Richiamate le disposizioni applicative di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", tenuto conto del peculiare assetto morfologico, vedutistico-naturalistico dei siti, qualsiasi intervento edificatorio non deve introdurre elementi dissonanti rispetto al contesto (andamenti longitudinali e profili), utilizzando tipologie edilizie e materiali riconducibili alla tradizione costruttiva ed architettonica locale.

In particolare i muri di contenimento terre e di recinzione debbono rivelare paramenti in pietra naturale a vista o intonaco stollato.

Inoltre massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti, fatto salvo il ricorso a comportamenti ecologici compensativi finalizzati alla ricomposizione ed integrazione del verde di riequilibrio ambientale.

Art. 13 ter- ELEMENTI PUNTUALI ED AREALI DI VALENZA PAESAGGISTICA

Il P.T.C.P. ha individuato nel territorio comunale, gli elementi rubricati come elencati nella relazione del Documento di Piano (elaborato A0[■], par. 2.5).

Il presente Piano individua la loro posizione, nei rispettivi ambiti omogenei di appartenenza con valore di salvaguardia inedificabile, come fattispecie di rilevanza generale per valorizzarne la conservazione e promuoverne la conoscenza attraverso la collocazione di opportuna segnaletica, garantendo la regolare rimozione della vegetazione infestante.

Art. 13 quater- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Il territorio comunale di Appiano Gentile è interessato da alcuni ritrovamenti come descritti nella nota 13.12.2011 prot. 17330 della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia e appresso riportati:

Località	Oggetti e manufatti
Loc. Monte di Mezzo (propr. Piatti)	Tomba di età del bronzo (Cultura di Canegrate)
Fra Cascina Montezuccolo e la strada Appiano-Oltrona, loc. "La Mortizia"	Tombe della romanizzazione
Chiesa di S. Stefano, presso la scalinata antistante la Chiesa	Murature tardo-antiche o medievali
Villa Rosnati	Resti di strutture tardo-antiche o alto- medievali
Loc. Villa Pontiggia	Ascia neolitica
S. Bartolomeo al Bosco	
	Tombe romane
Chiesa della Collegiata	Ara di Afrodite
	3 iscrizioni funerarie
imprecisata	Vaso con un migliaio di monete romane- Capitello corinzio

Eventuali progetti comportanti scavi nelle suddette aree, e nelle rispettive fasce di rispetto di volta in volta perimetrate, dovranno essere trasmessi a tale organismo ministeriale per acquisire il parere di competenza.

Art. 14 - PIANI ATTUATIVI E PROCEDIMENTI CONVENZIONATI

Agli interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato o subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 12 L.R. 12/05 si applicano le indicazioni dettate dal Documento di Piano (D.d.P.) e trovano

Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 - 22100 Como

puntuale riscontro nel Titolo III delle presenti norme. Fatti salvi gli obblighi desunti dal precedente art. 11, ove siano previsti ulteriori impegni finalizzati al conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma, L.R. 12/05 cit., ovvero recanti la disponibilità a realizzare anche parzialmente tipologie edilizie convenzionate/agevolate, possono essere riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della capacità edificatoria ammessa.

Per ogni intervento verrà determinata puntualmente la consistenza di tale incremento.

La convenzione, o atto equipollente, è sempre sottoposta a deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE

Lo studio della componente commerciale parte integrante del P.G.T. non prevede la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita, bensì l'ampliamento e/o il trasferimento di quelle già esistenti sul territorio comunale nei limiti stabiliti dall'art. 56, terzo comma lett. b) punto 2), N.T.A. del P.T.C.P.

Indica altresì le seguenti soglie massime di ammissibilità per le medie strutture di vendita:

- Mq 400 in ambiti NAF e VIS
- Mq 800 in ambiti di tessuto urbano consolidato
- Mq 1.500 in ambiti produttivi e nell'ambito PAVR denominato PL Vignetta

A mente del pari art. 56, quarto comma, la localizzazione di medie strutture dotate di superficie di vendita superiore a mq 800 dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Per superficie di vendita si richiama la definizione dettata dall'art. 4, primo comma, lett. c), D.Lgs. 31.03.98 n°. 114

TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Art. 15 - AMBITI OMOGENEI

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

IMPIANTO STORICO

N.A.F. 1	Nuclei di Antica Formazione
N.A.F. 2	Agglomerati sparsi di origine rurale
VIS	Ville di impianto storico ed organismi edilizi connessi a compendi di pregio ambientale

IMPIANTO RECENTE

T.U.C. 1	Tessuto Urbano di Completamento
T.U.C. 2	Tessuto Urbano di Completamento
T.U.C. 3	Tessuto Urbano di Completamento
T.U.V.	Tessuto Urbano ad alta incidenza di Verde
T.P.C.	Tessuto Produttivo Consolidato
P.A.V.R.	Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – Residenziale
P.A.V.P.	Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – Produttivi
P.A.V.T.	Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – Turistico-Ricettivi

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

A.T.R.	Trasformazione - Residenziale
A.T.P.	Trasformazione – Produttiva
R.F.R.	Riqualificazione Funzionale – Residenziale
R.F.P.	Riqualificazione Funzionale – Produttiva

AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE

P.A.U. Protezione Ambientale Urbana

R.N.P. Riqualificazione naturale e paesistica

AREE AGRICOLE

A.A.C. Ambiti Agro-Colturali strategici

AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

A.P.G. Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse generale

F.R. Fasce di Rispetto

Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO

Art. 16.1 - N.A.F.1 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Sulla scorta della disciplina impressa dall'art. 25 della Normativa Paesaggistica Regionale vigente, comprendono le parti di territorio riconducibili ad agglomerati urbani di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05.08.78 n°. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Destinazione

Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media, eccedente mq 400, e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g).

Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/05.

Prescrizioni

Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo, considerato il contributo ricognitivo-conoscitivo fornito dal "Piano Integrativo delle zone omogenee A1" approvato, in variante P.R.U.G. con D.C.C. 17.12.2004 n°. 54, i cui indirizzi di progetto sono comunque superati dalla disciplina dettata dalle presenti norme.

A tale proposito la tipologia delle opere attivabili rispetto a edifici e manufatti, coerentemente con le prescrizioni impresse nel precedente art. 3, quart'ultimo comma, è riconducibile, relativamente agli interventi di recupero, alle definizioni dettate dall'art. 27 L.R. 12/05 cit. che si riportano integralmente:

1. Ai fini della presente legge, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 3 D.P.R. 380/01 e s.m.i., si intendono per:

a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;"

... omissis ...

e) 7 bis: Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito".

1- Fatti salvi i disposti relativamente alle distanze, del precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché, relativamente alle altezze, dell'art. 8 punto 1 D.M. 1444/68, l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi è subordinata:

a)-alla formazione ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata, e successive modifiche ed integrazioni, nel caso di incremento volumetrico max 10%, per ogni Piano di Recupero, finalizzato ad allineamenti, completamenti o riassetti delle cortine edilizie ad esclusione delle sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite.

b)-alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente per i complessi edilizi o singoli edifici oggetto di richiesta, con eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza, di fronte alle seguenti fattispecie tipologiche:

b.1 ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più

elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere, anche consistente nella demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a volume, sagoma, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;

- b.2 ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1942, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della zona N.A.F.;

La dotazione minima degli standard urbanistici da reperire obbligatoriamente a mente dell'art. 11 delle presenti norme, può essere pari al 75% della s.l.p. complessiva nel caso di presenza di funzioni miste compatibili.

2. Gli interventi non rientranti nelle casistiche contemplate dalle suddette lettere a) e b), ivi compresi quelli di riqualificazione architettonica finalizzata alla sostituzione di elementi impropri di finitura, con ripristino dei tipi caratteristici della tradizione costruttiva locale sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

Prescrizioni speciali

Negli interventi di recupero anche parziale, di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16.07.75 n°. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità. E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte.

Le dotazioni di parcheggio primario sono regolate dall'art. 10 delle presenti norme.

Ai Piani di Recupero in essere alla data di adozione del P.G.T. continuano ad applicarsi le disposizioni dettate dalle rispettive convenzioni.

Modalità di intervento

Gli interventi debbono perseguire intenti conservativi, ricorrendo a comportamenti ricostituitivi o sostitutivi per ragioni debitamente motivate di irreparabile degrado statico e di imminente pericolo per la pubblica incolumità.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, devono essere esaminate e intraprese tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

A tale proposito ai fini del trattamento degli elementi strutturali e di presidio statico, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con indirizzi progettuali tipologicamente congrui con i caratteri del presente ambito omogeneo.

Relativamente alle componenti decorative e di finitura è consentito l'utilizzo di malte, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con materiali e tecniche tipologicamente coerenti.

L'eventuale rimozione di intonaci, anche interni, deve essere effettuata con particolari precauzioni ed attenzione, per non compromettere o danneggiare la possibile presenza di affreschi o decorazioni.

Il rifacimento di intonaci esterni deve essere realizzato con materiali e criteri analoghi agli originari. Non sono ammessi intonaci plastici.

Per i manti di copertura e relativi accessori comprese le lattonerie, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni, ecc.), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, tinteggiature e verniciature, forme, colori e tecniche coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio in armonia con i caratteri ambientali da salvaguardare.

Art. 16.2 - N.A.F.2 – AGGLOMERATI SPARSI DI ORIGINE RURALE

Sulla scorta della disciplina impressa dall'art. 25 della Normativa Paesaggistica Regionale vigente, comprendono le parti di territorio riconducibili ad agglomerati sparsi di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05.08.78 n°. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Destinazione

Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale) non amatoriali, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media, eccedente mq 400, e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g).

Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/05.

Prescrizioni

Gli interventi urbanistico edilizi debbono perseguire la conservazione delle caratteristiche architettoniche originarie degli insediamenti da effettuarsi secondo modalità operative che si ispirino ai tipi, ai materiali e alle componenti edilizie proprie della tradizione costruttiva locale.

Fatti salvi i disposti relativamente alle distanze del precedente art. 5 terzultimo comma, nonché rispetto alle altezze dell'art. 8, punto 1, D.M. 1444/68, l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi è subordinata alla sottoscrizione di un atto di convenzione o equipollente per i singoli immobili oggetto di richiesta entro le aggregazioni insediative di zona, relativamente alle seguenti opere:

- a. Ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione di edifici e loro ricostruzione volumetricamente inalterata conforme ai tipi edilizi preesistenti, secondo la definizione dettata dall'art. 27, primo comma lett. d), L.R. 12/05, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale, sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione.
- b. Ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1920, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico/documentale.
- c. Maggiori volumetrie, nel limite massimo di mc 50 per ciascun ambito convenzionato, finalizzate ad allineamento di fabbricati, completamenti di cortina edilizia o di assetto tipologico-funzionale dove l'andamento delle coperture lungo i profili trasversali salvaguardi le linee a scalare dell'impianto morfologico esistente, eliminando le eventuali aggiunte superfetative.

La dotazione minima degli standard urbanistici da reperire obbligatoriamente a mente dell'art. 11 delle presenti norme, può essere pari al 75% della s.l.p. complessivamente ivi dovuta nel caso di compresenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere e commerciali.

Gli interventi non rientranti nelle lett. a) e b) del presente paragrafo, ivi compresi quelli di riqualificazione architettonica finalizzata alla sostituzione di elementi impropri di finitura, con ripristino dei tipi caratteristici della tradizione costruttiva locale sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

E' comunque tassativo il divieto di superamento delle altezze degli edifici circostanti escludendo sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite nella struttura edilizia originaria.

Prescrizioni speciali

Negli interventi di recupero anche parziale, di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16.07.75 n°. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità. E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte. Le dotazioni di parcheggio primario sono regolate dall'art. 10 delle presenti norme.

Modalità di intervento

Gli interventi debbono perseguire intenti conservativi, ricorrendo a comportamenti ricostituivi per ragioni di irreparabile degrado statico e di imminente pericolo per la pubblica incolumità.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, devono essere esaminate e intraprese tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

A tale proposito ai fini del trattamento degli elementi strutturali e di presidio statico, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili

e coerenti con indirizzi progettuali tipologicamente congrui con i caratteri del presente ambito omogeneo.

Relativamente alle componenti decorative e di finitura è consentito l'utilizzo di malte, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con materiali e tecniche tipologicamente coerenti.

L'eventuale rimozione di intonaci, anche interni, deve essere effettuata con particolari precauzioni ed attenzione, per non compromettere o danneggiare la possibile presenza di affreschi o decorazioni.

Il rifacimento di intonaci esterni deve essere realizzato con materiali e criteri analoghi agli originari. Non sono ammessi intonaci plastici.

Per i manti di copertura e relativi accessori comprese le lattonerie, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni, ecc.), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, tinteggiature e verniciature, forme, colori e tecniche coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio in armonia con i caratteri ambientali da salvaguardare.

Art. 16.3 - V.I.S. : VILLE DI IMPIANTO STORICO ED ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A COMPENDI DI PREGIO AMBIENTALE

Comprende le aree del territorio comunale riconducibili alle ville storiche ovvero alle pertinenze paesisticamente significative (parchi, verde strutturato in giardini e orti botanici ecc.) di edifici più recenti.

Destinazioni

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali), non amatoriali, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media (eccedente mq 400) e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f) e g).

Parametri e prescrizioni

Gli interventi urbanistico/edilizi debbono perseguire la integrale conservazione degli elementi architettonici, tipologici, stilistico decorativi originari, propri dell'epoca di appartenenza, da estendersi anche all'assetto strutturale del verde di pertinenza (impianto arboreo, vialetti, terrazzamenti, opere da cementista quali scogliere e gradinate, serre, ecc.) eliminando le eventuali aggiunte superfetative di epoca più recente.

1- Sono soggetti a titolo abilitativo diretto gli interventi di cui al precedente art. 9bis e quelli di recupero edilizio, come definiti dall'art. 27, lett. b) c) e d), L.R. 12/05 con l'obbligo tassativo di conservare gli elementi sopra citati anche nel caso di preesistenze rinvenute all'interno di edifici e manufatti accessori.

2- L'efficacia dei suddetti titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atto di convenzione nei seguenti casi, anche concomitanti, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza:

- a) ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
- b) incrementi volumetrici non eccedenti il 10% prevedendo soluzioni progettuali armoniche con le caratteristiche tipologico-architettoniche e stilistico-decorative esistenti nonché con la sensibilità paesistica e percettiva dei siti. Qualora questo obiettivo di tutela non potesse essere oggettivamente assicurato, il suddetto bonus di cubatura è suscettibile di trasferimento agli edifici descritti alla successiva lettera c).
- c) sostituzione edilizia di manufatti privi dei riconoscimenti architettonici e tipologici propri della matrice storica originaria, con ricomposizione volumetrica di pari consistenza anche su diverso sedime, eventualmente integrata dall'incremento derivante dalla precedente lettera b).

I singoli progetti dovranno contemplare il programma complessivo degli interventi compreso il recupero degli immobili esistenti, meritevoli di conservazione, nonché delle dotazioni strutturali dei luoghi unitamente al censimento e alla salvaguardia delle essenze arboree la riqualificazione delle componenti decorative del verde, anche ai fini della compatibilità di costruzioni interrato, secondo obblighi, modalità, criteri e tempi fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche.

La dotazione minima di standard urbanistici è regolata dall'art. 11 delle presenti norme.

Prescrizioni speciali e modalità di intervento

Valgono le medesime disposizioni contenute nei corrispondenti paragrafi dell'art. 16.1 (N.A.F.1).

Art. 17 - **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE**

Art. 17.1 - **T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO**

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti mq. 800, e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta.

		T.U.C. 1	T.U.C.2	T.U.C. 3
• Indice di densità edilizia	mc/mq	1,50	1,00	0,60
• Altezza massima	mt	12,00	12,00	9,00

Prescrizioni speciali

- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di autorimesse, non computabili ai fini volumetrici, h. max non superiore a mt 2,40, distanze conformi al precedente art. 9bis e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale, purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. sprovvisti al loro interno, o nella relativa pertinenza fondiaria, di spazi all'uopo predisposti. Nel caso di

realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al periodo precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma

- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono o bi-familiari e saturi, alla medesima data, interventi di ampliamento volumetrico non eccedenti mc ~~400~~ **150** per adeguamenti funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari.
- Entro questi ambiti sussistono immobili ove risultano insediate attività del settore secondario con relative pertinenze.
Per tali organismi, sino a quando è in essere l'attività produttiva, sono ammessi interventi di recupero edilizio, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. a), b) e c) non suscettibili di mutare le destinazioni d'uso. Dopo la eventuale dismissione delle attività produttive, ovvero di fronte a programmi di riconversione funzionale non negate nella presente zona omogenea, i titoli abilitativi sono subordinati alla previa approvazione di "Piano Attuativo", secondo le disposizioni stabilite dell'art. 14 delle presenti norme, mantenendo le consistenze volumetriche esistenti, se superiori all'applicazione dei parametri di zona.
- Con riferimento alla tavola R2-V3 del Piano delle Regole, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente, applicando la disciplina dettata dai precedenti artt. 11 e 14 per i comparti contrassegnati da apposita perimetrazione.

Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE

Comprende le porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza, e altresì già funzionalmente collegate con le reti pubbliche dei servizi primari.

Destinazione

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media, eccedenti mq 800, e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie non coperta.
- Indice di densità edilizia mc/mq 0,40
- Altezza massima mt 7,50

Prescrizioni speciali

- Le costruzioni non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei consolidati. Dovranno altresì ricondursi a soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di appropriato inserimento ambientale.
- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di autorimesse, non computabili ai fini volumetrici, h. max non superiore a mt 2,40, distanze conformi al precedente 9bis e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. sprovvisi al loro interno, o nella relativa pertinenza fondiaria, di spazi all'uopo predisposti. Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al periodo precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma
- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono-bifamiliari e saturi alla medesima data, interventi di ampliamento volumetrico non eccedente mc 150 per adeguamenti funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari.
- Con riferimento alla tavola R2-V3 del Piano delle Regole, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente applicando la disciplina dettata dai precedenti artt. 11 e 14 per i comparti contrassegnati da apposita perimetrazione.

In particolare alle aree intestate su Via Grizza l'assegnazione delle volumetrie, predeterminate con criterio assoluto, è così ripartita:

MAPPALÉ	VOLUME
n°.	mc.
1287 p.	3.282
3201 p.	520
3282 p.	325
7822 p.	423
5989 p.	1.950
	6.500

- Analoga procedura è riservata ai comparti opportunamente identificati in cartografia ove fosse applicato un indice edificatorio massimo pari a 0,60 mc/mq; a quello contraddistinto dal simbolo ■ è associato

l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune i mappali 343 e 2246 adiacenti al cimitero.

- **Il lotto di cui al mappale 966, via De Gasperi, contrassegnato da apposito simbolo nella medesima cartografia non è edificabile né genera computabilità edificatoria.**

Art. 17.3 - P.A.V.R. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE

Individua comparti territoriali dove gli interventi edilizi sono conseguenti a piani attuativi compresi i Piani Integrati di Intervento già adottati o efficaci.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti le superfici già autorizzate, e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

Esclusivamente per il comparto PL Vignetta è ammessa la realizzazione di medie strutture con superficie massima di vendita di mq. 1.500.

Parametri

Sono confermati esclusivamente i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche (limiti volumetrici, altezza, distanza, arretramenti ecc.); sono consentite modificazioni planivolumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici; L.R. 12/05.

Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, i lotti eventualmente ancora liberi possono essere edificati previo conseguimento di titolo abilitativo diretto secondo i parametri edilizi fissati per il comparto di appartenenza. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la redistribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non negate.

Art. 17.4 - P.A.V.T. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE TURISTICO-RICETTIVA

Individua un comparto territoriale ove sono in attuazione interventi edilizi conseguenti al corrispondente P.A. realizzato.

Destinazioni

Richiamate la L.R. 16.07.07 n°. 15 e le definizioni elencate nell'art. 6, L. 17.05.83 n°. 217 come sostituita dalla L. 29.03.01 n°. 135, non sono consentite le destinazioni residenziali, primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali); quelle terziarie se non di servizio abitativo, direzionale, amministrativo, gestionale-ricreativo, nei limiti del 20% della s.l.p. autorizzabile.

Parametri

Sono confermati i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalla convenzione urbanistica; sono esclusivamente consentite le modificazioni stabilite dall'art. 14, comma dodici, L.R. 12/05.

Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità del P.A. stesso, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalla suddetta convenzione, gli interventi edificatori eventualmente residuali possono essere effettuati previo conseguimento di titolo abilitativo diretto secondo i parametri edilizi prefissati. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo della convenzione previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

Art. 17.5 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Comprende le parti del territorio comunale contrassegnate da settori produttivi consolidati.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di grande struttura di vendita, secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali eccedenti il 25% della s.l.p. autorizzata (min. s.l.p. mq 100 per ogni unità immobiliare di produzione), con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis **soprattutto nel caso di subentro a seguito di cessazione di attività in essere**, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

- Rapporto massimo di copertura 50%, superiore se esistente alla data di adozione della presente P.G.T..

- Altezza massima mt 8,50, salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.
- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.

Prescrizioni speciali

- Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero o di ampliamento max 10% della superficie coperta, dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso.
- Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione. nei seguenti casi:
 - a) ampliamenti eccedenti il 10% della superficie coperta;
 - b) ove gli interventi di cui al punto 1 comportino mutamenti alle destinazioni d'uso comportante un carico urbanistico maggiore ovvero alla classe degli esercizi commerciali da vicinato a media struttura di vendita;
 - c) per nuove costruzioni.

Il calcolo delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente a quelle stabilite dall'art. 11 delle presenti norme.

- Gli ambiti contrassegnati da apposita perimetrazione nella tavola R2-V3 del P.dR., non costituiscono componente edificabile, né computabile ai fini edificatori.
- Relativamente al comparto della ex Tessitura Campi è consentito un rapporto di copertura non eccedente il 60% purché il soggetto interessato sottoscriva l'impegno a cedere gratuitamente al Comune l'ambito APGc n°.3 come identificato e descritto nel Piano dei Servizi ed a concorrere nella realizzazione del raccordo stradale fra via delle Strette e via della Resistenza secondo quanto indicato in cartografia.

Art. 17.6 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE- PRODUTTIVA

Individua un comparto territoriale dove gli interventi edilizi sono conseguenti al corrispondente P.A. realizzato.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), e comunque quelle non già contemplate dagli atti e titoli vigenti. In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

Sono confermati esclusivamente i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche (limiti volumetrici, altezza, distanza, arretramenti ecc.); sono consentite modificazioni planivolumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici, L.R. 12/05.

Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, gli interventi edilizi saranno regolati dalla disciplina impressa al precedente art. 17.3. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie. E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la redistribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non negate.

Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Art. 18.1 - A.T.R. – **AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE**

Comprendono le parti del territorio comunale suscettibili, per collocazione geografica, urbanizzativa e quadro ecocompatibile, di sostenere funzioni insediative, come verificato in sede di Rapporto Ambientale della V.A.S., nel quadro delle incombenze attribuite al P.G.T. in ordine alla specificazione ed estensione della rete ecologica del P.T.C.P. (art. 11, quarto comma, N.T.A.).

Destinazioni

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:

Comparti	Superficie territoriale mq	Volume max mc	Altezza max mt
1a	6.660	1.500	6,50
1b	6.750	2.000	6,50
2	15.037	10.550	6,50

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente relativamente agli ambiti perimetrati nella tavola R2[■] del P.d.R. e descritti nelle schede identificative allegate all'elaborato A0 del D.d.P..

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme.

Ogni singolo atto dovrà inoltre prevedere:

A- in generale

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi;

B – in particolare

- ATR 1a Mantenere in regime naturalistico riconducibile all'ambito PAU e relativa disciplina normativa la parte ovest pari a mq 3.974, concentrando la volumetria nella parte est; sistemazione via Grizza per quanto di competenza.
- ATR 1b Mantenere in regime naturalistico riconducibile all'ambito PAU e relativa disciplina normativa la parte centro-sud. Sistemazione via Grizza per quanto di competenza.
- ATR 2 Cessione gratuita dell'area sud-ovest, compreso il corredo di mc. 4.800, da riservare al trasferimento dei diritti edificatori originati dall'ambito RFR3 (mc. 4.000) e dall'area del Monte Beludrò (mc. 800). Rettifica di via del Carso con il connesso adeguamento dei sottoservizi primari compresa la realizzazione di un parcheggio pubblico contermini all'abitato originario di Beniate. Realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'area Belvedere (RFR3) da destinarsi a parco urbano naturale, a valere anche come compensazione forestale conforme alle procedure stabilite dal PIF adottato dalla Provincia di Como, corrispondente ad un importo presunto di €. 155.000,00. Mantenimento in regime di tutela, ambito PAU del PGT, di una fascia preferibilmente contermini ai confini ovest e sud di circa mq. 1.007. I dati economici delle opere sopra descritte debbono costituire parte integrante del presente atto urbanistico, prioritariamente ai fini della conformità con il precitato art. 11, penultimo comma, NTA vigenti e le opzioni operative ivi contemplate per il conseguimento di un adeguato beneficio pubblico.

Art. 18.2 - A.T.P. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA

Comprende un ambito limitrofo ad analogo compendio esistente, lungo il confine con Oltrona S.M. fungendo da organico completamento territoriale, come riconosciuto in sede di rapporto ambientale della V.A.S..

Destinazioni

Considerata la funzione riconosciuta dal Documento di Piano, non sono consentite le attività non normalmente riconducibili a spazi di sosta a servizio dell'impianto produttivo esistente nel Comune di Oltrona S.M..

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme, se riconducibili ad opere civilisticamente rilevanti.
- Le recinzioni non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- L'area non costituisce componente computabile ai fini edificatori.

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente, come descritto nella scheda identificativa allegata alla relazione A0[■] del D.d.P., dove in particolare siano codificate le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

Art. 18.3- R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE

Comprende ambiti interstiziali rispetto al tessuto urbano consolidato che per dotazioni urbanizzative, fungono da naturale integrazione insediativa. Tali comparti risultano peraltro ricompresi nell' "area urbanizzata" secondo i disposti del P.T.C.P..

Destinazioni

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di

vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:

DENOMINAZIONE N°	SUPERFICIE Mq.	VOLUME Mc.	ALTEZZA MAX Mt.
RFR 1	6.943	2.700	6,50
RFR 2	10.467	6.000	7,50
RFR 3	15.357		
RFR 4	4.263	2.500	7,50
RFR 5	5.951	10.000	9,00
RFR 6a	4.751	2.583	7,50
RFR 6b	4.447	2.417	7,50
RFR 7	8.452	4.000	7,50
RFR 9	4.916	2.900	7,50

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, rispettivamente perimetrato nella tavola R.2 del P.d.R. e descritto nelle schede identificative allegate all'elaborato A0[■] del D.d.P., secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 pari legge.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

A – in generale

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi.

B – in particolare

- RFR 1 Cessione gratuita dell'area contermina al tiro a segno nazionale, come graficamente individuata nella tavola R2-V3 ; apprestamento di fascia filtro piantumata integrata da adeguato parcheggio, anche con funzione di connessione ecologica verso nord.
- RFR 2 Preservare dall'edificazione la parte nord per esigenze di continuità ecologica.
- RFR 3 Cessione gratuita dell'intero comparto da destinarsi a punto panoramico ed a parco naturale con disponibilità immediata; diritti edificatori, pari a mc 4.000 trasferiti nell'ambito ATR-2.
- RFR 4 Cessione gratuita del mappale n°. 5420 (mq 1.500) posto a nord da riservare ad uso pubblico coerente con i caratteri di naturalità rilevabili al varco di confine nord-ovest.
- RFR 5 Cessione gratuita parte est, secondo, di massima, la delimitante assialmente ricavata dal prolungamento di via Marconi tratto nord-sud, dove implementare la dotazione a parcheggio esistente. Mc 9.000 in sito, mc 1.000 da trasferirsi in altro comparto designato dal Comune.
- RFR 6°a Preservare dall'edificazione e riqualificazione la fascia arborata sud più strettamente a contatto con il Parco.
- RFR 6°b Preservare dall'edificazione e riqualificazione la fascia arborata sud più strettamente a contatto con il Parco.
- RFR 7 Preservare dall'edificazione la balza inferiore, ai fini della salvaguardia della sensibilità paesistica del sito.

RFR 9 Riorganizzazione compositiva e distributiva del comparto; sistemazione via Grizza per quanto di competenza.

Art. 18.4- R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVA

Comprende un ambito contermini alla S.P. n°. 23, come individuato nella tavola R2-V3 del P.d.R. e nella scheda identificativa allegata alla relazione A0[■] del D.d.P., antistante un compendio produttivo consolidato nel tessuto urbano di appartenenza.

Esso risulta peraltro ricompreso nell' "area urbanizzata" del P.T.C.P..

Destinazioni

Considerata la identificazione come "Emporio dell'Edilizia" non sono consentite tutte le attività non riconducibili a tale tipologia aziendale ed alle connesse esigenze di custodia e di servizio.

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- La recinzione lungo i confini con spazi pubblici e non dovrà avere un'altezza max di mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso di tipo trasparente di cui la parte piena non eccedente mt 0,50.
- Dovrà essere mantenuta ed opportunamente conservata la piantumazione esistente lungo la S.P. n°. 23.
- Edificabilità in termini di superficie coperta pari a quella esistente.
- Altezza massima mt. 10,50.

Prescrizioni speciali

Per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata a sottoscrizione di un atto di convenzione o equipollente di cui all'art. 46 pari legge.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme.

Art. 19 - **AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE**

Art. 19.1 - **P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA**

Comprende ambiti comunali che, per caratteristiche morfologico-ambientali e collocazione territoriale, rappresentano significative dotazioni naturali preposte alla protezione degli agglomerati urbani. Essi fungono da corridoi ecologici, quale sistema del verde di connessione fra il territorio rurale e quello edificato, come identificato nel Piano dei Servizi. Le aree contermini al Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile-Tradate sono denominate agricole di interesse strategico, a mente dell'art. 15 L.R. 12/05.

Essi costituiscono parte integrante della rete ecologica.

Destinazioni

Considerata la definizione e le caratteristiche della zona non sono consentite nuove costruzioni ovvero interventi di trasformazione permanente dei suoli, se non connessi alle necessità di manutenzione e conservazione dei luoghi e degli elementi strutturali del paesaggio, alle attività agricole (professionali-amatoriali) in essere, o comunque alle esigenze **di mutamenti d'uso del suolo descritti all'art. 11, comma 8, lett. a), punto (3) NTA del PTCP, cui applicare, se del caso, la disciplina impressa dal precedente art. 10, e** di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di seguito stabiliti.

E' fatto salvo il disposto stabilito dall'art. 3, penultimo comma, delle presenti norme.

Parametri

0. Quando gli edifici esistenti non rientrano nella fattispecie descritta all'art. 3, quint'ultimo comma, delle presenti norme, possono essere suscettibili di demolizione e ricostruzione.
1. Ampliamenti, da richiedersi una sola volta, per ragioni di adeguamento tecnologico-funzionale, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R., dotati di requisiti geometrici e di destinazione d'uso suscettibili di certificato di agibilità, come dettati dal Titolo III del vigente Regolamento d'Igiene Tipo, pari a con criterio di cumulabilità:
 - residenziali mc 100 max ed altezza come esistente;
 - produttivi, anche ristoro/ricettivi, incremento della superficie coperta non superiore al 50% della superficie esistente e comunque non eccedente 100 mq.

- 2.1 Ampliamenti, pari a mc. 21 da richiedersi una sola volta, di edifici esistenti alla medesima data dotati di una superficie coperta utile di almeno mq 12, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e saltuario di servizio compatibile, assicurando soluzioni progettuali che valorizzino le caratteristiche architettoniche e i materiali propri della tradizione costruttiva locale e che non pregiudichino la fisionomia degli assetti originali di natura morfologico/paesistico e tipologico/ambientale.
- 2.2 Ampliamento di edifici esistenti alla medesima data e funzionali al settore agricolo entro le soglie parametriche assegnate agli A.A.C. (art. 20.1 delle presenti norme). A tale fine e per ogni insediamento riconoscibile alle suddette attività resta intesa la computabilità delle aree.
- 3 Interventi di protezione della natura, sia "antropica che naturale" e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, murature a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dall' art. 5 delle presenti norme.

Le distanze di nuove costruzioni previste in zone contigue al presente ambito rispetto a strutture agricole ivi preesistenti sono disciplinate dal vigente Regolamento d'Igiene Tipo e comunque non possono essere inferiori a mt 100.

Sono consentite recinzioni vegetali, altezza max mt 2,00, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro o rifacimento degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche; l'altezza massima non potrà superare di norma i mt 2,00 salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 delle presenti norme; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

Il sistema degli smaltimenti dovrà essere assoggettato a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente, ivi compreso l'accumulo e la dispersione delle acque meteoriche.

Eventuali opere infrastrutturali di interesse generale ivi ricadenti o contermini dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica".

E' fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e boschi, senza rilascio di permesso di costruire acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia.

Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA

Comprende il compendio collinare, culminante nel Monte Beludrò, collocato lungo il confine comunale di Oltrona S.M. e profondamente insinuato a sud sino a lambire la S.P. n°. 27 nei pressi dell'impianto cimiteriale. Esso costituisce parte integrante della rete ecologica.

Esso è contraddistinto da un sistema di superfici prevalentemente boscate, dove, ai valori naturalistici e paesistici, è stato storicamente associato un significato simbolico dalla comunità locale.

Scopo di queste norme è quello di fornire un adeguato contributo all'apprestamento di efficaci misure conservative orientate al rilancio di attività umane sostenibili e compatibili con l'impianto naturale e le relative necessità di presidio e di arresto dei fenomeni di degrado e dissesto.

Destinazioni e parametri

Non è ammesso qualsiasi intervento di alterazione fisica e morfologica dei luoghi se non rivolto alla loro protezione e valorizzazione anche finalizzati al ripristino dei manufatti esistenti sotto il profilo della sicurezza statico – strutturale, comunque con criteri di rigoroso restauro conservativo e di fruizione, facendo salve le funzioni compatibili (agroturistiche-colturali, forestali, escursionistiche, didattico-culturali) **nonché rivolto alle esigenze di deposito materiali eco-compatibili per un'area non eccedente mq. 500 e di mutamenti d'uso del suolo descritti all'art. 11, comma 8, lett. a), punto (3) NTA del PTCP, cui applicare, se del caso, la disciplina impressa dal precedente art. 10.**

Resta esclusa ogni nuova costruzione, salvo ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R., secondo la disciplina dettata dal precedente art. 19.1 paragrafo "parametri".

Gli ampliamenti di edifici esistenti alla medesima data e riservati al settore agricolo non possono superare le soglie parametriche assegnate agli ambiti A.A.C. (art. 20.1 delle presenti norme).

Le opere di recupero del patrimonio naturalistico, geologico e antropico esistenti contemplano altresì la riattrezzatura di percorsi esistenti individuando di punti vista panoramici quali luoghi di pubblico accesso, cui affidare la percezione degli scenari paesistici.

Tutte le iniziative sopra descritte dovranno attivare ogni accuratezza progettuale e tecnologica per ottimizzare gli effetti di ripristino-restauro, assicurando la massima cura negli interventi, sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", valorizzando le caratteristiche architettoniche ed i materiali propri della tradizione costruttiva locale.

Analogamente particolare attenzione dovrà essere prestata al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dall'art. 5 delle presenti norme.

Le distanze di nuove costruzioni previste in zone contigue al presente ambito rispetto a strutture agricole ivi preesistenti sono disciplinate dal vigente Regolamento d'Igiene Tipo e comunque non possono essere inferiori a mt 100.

E' fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e boschi, senza rilascio di permesso di costruire acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia.

Non è consentita l'apertura di cave né la riattivazione di quelle eventualmente chiuse.

Le recinzioni debbono essere esclusivamente vegetali ovvero di tipo a staccionata in legno, altezza max mt 2, fatti salvi la ricomposizione di tipi in muratura di pietra "a secco" locale ed il restauro o rifacimento degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche. L'altezza massima non potrà superare di norma i metri 2,00, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

La salvaguardia delle alberature "monumentali" e la coltivazione del bosco è regolata dalla L.R. 8/76 e successive integrazioni e modifiche (L.R. n° 31/2008).

Art. 20 - AREE AGRICOLE

Art. 20.1 - A.A.C – AMBITI AGRO-COLTURALI STRATEGICI

Comprende le parti di territorio comunale destinati alla produzione agricola; le connesse attività sono definite di interesse strategico a mente della D.G.R. 19.09.08 n°. 8/8059.

Esse sono state individuate ai sensi dell'art. 15 N.T.A. del P.T.C.P. e successivi criteri regolamentativi e costituiscono parte integrante della rete ecologica.

Destinazioni

Non sono consentiti gli interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60¹ L.R. 12/05, ~~fatto salvo fatti salvi~~ quanto stabilito al paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo, nonché la scelta di tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, e **mutamenti d'uso del suolo descritti all'art. 11, comma 8, lett. a), punto (3) NTA del PTCP, cui applicare, se del caso, la disciplina impressa dal precedente art. 10,** comunque in conformità con le prescrizioni dettate dall'~~art. 11,~~ nono comma, ~~N.T.A. del P.T.C.P., pari art. 11.~~

E' fatto salvo il disposto stabilito dall'art. 3, penultimo comma, delle presenti norme.

Parametri

¹ "1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati (1) sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato 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 ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione (2);
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 CEE 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.

2. Il permesso di costruire è 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 P.G.T.;
b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza;
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.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6."

Arch. Giuseppe Tettamanti Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Palestro, 15 – 22100 Como

A mente dell'art. 61 L.R. 12/05 "Norma di prevalenza" si acquisisce la disciplina dettata dall'art. 59, pari legge che così recita:

"Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 e' ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-florovivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

Al fine di tale computo e' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio di Appiano G. di un lotto minimo continuo compatto non inferiore a mq ~~40.000~~ 6.000, ridotto a mq. 1.500 per le attività ortoflorovivaistiche specializzate.

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

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità."

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti dettati dall'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P. cit. comma 8 lett. a) punto 2, nonché comma 9, lett. b), "il rispetto degli indici massimi di edificabilità deve essere comunque verificato computando la disponibilità da parte del legittimo richiedente,

di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro di un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale”.

L'altezza massima non può eccedere mt 7,00 per gli edifici residenziali, mt 6,50 per le infrastrutture ed attrezzature produttive.

Nell'ambito di questa zona la distanza minima degli edifici dai confini, e fra edifici e la distanza minima dal ciglio stradale è regolata dall'art. 5 e 5bis delle presenti norme.

Nei confronti delle zone omogenee residenziali come definite nella tavola delle Previsioni di Piano, la distanza minima degli edifici destinati a ricovero degli animali, è disciplinata dal vigente regolamento d'igiene tipo (analogamente per quanto concerne le distanze che devono intercorrere fra dette strutture agricole, se preesistenti e le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree disciplinate dal presente articolo); per tutti gli altri edifici valgono i disposti del precedente comma.

Non è consentita l'apertura di cave e la riattivazione di quelle chiuse.

E' fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e boschi, senza rilascio di permesso di costruire acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia.

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche e la regolarizzazione del soprassuolo; la loro realizzazione è regolata dall'art. 9 delle presenti norme, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche o di stabilità geologico-strutturale delle rive, debitamente documentate. La finitura dovrà rivelare paramenti murari in pietra naturale locale a vista con fuga a rientrare.

È obbligatoria la salvaguardia delle alberature vive esistenti di alto fusto.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme, tenuto conto che l'accessibilità ai fondi lungo i tracciati di interesse agro-silvo-pastorale è autorizzata, ove praticabili, solo per i mezzi di servizio ai sensi delle leggi vigenti.

Prescrizioni speciali

- È fatta salva l' "efficacia della L.R. n° 31/2008 e s.m.i. concernente anche l'attività agrituristica”.

- Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62, comma 1bis, L.R. 12/05 cit. al fine di conservare attività che possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti della L.R. 12/05 stessa, Parte II, Titolo III, è ammessa la costruzione di volumi tecnici di servizio al fondo per il ricovero delle relative attrezzature, nei limiti di una per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo anche in sostituzione di analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti dovranno avere una superficie coperta non eccedente i 12 mq ed una altezza media interna non superiore a mt 2,10. Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista oppure legno e coperture ricondotte ai tipi costruttivi ed ai materiali locali tradizionali. In ogni caso non potranno comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 62 L.R. 12/05 sono ammessi gli interventi ivi elencati per gli edifici esistenti; quelli non funzionali all'attività agricola alla data di adozione del presente adeguamento, possono essere ampliati "una tantum", secondo i seguenti limiti:
 - a. Pari a 100 mc. se già dotati dei requisiti geometrici suscettibili di certificato di agibilità finalizzati a misure di adeguamento funzionale.
 - b. Pari a mc 24 max se dotati di una superficie coperta di almeno mq 12, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e di accessorio compatibile; l'altezza media interna non eccedente mt 2,10 o maggiore se in essere.

Quando essi non rientrano nella fattispecie descritta all'art. 3 quint'ultimo comma delle presenti norme possono essere altresì suscettibili di demolizione e ricostruzione.

Ribadendo la necessità di mantenere le caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti edilizi quali ad esempio le fronti, la forma e la pendenza della copertura, gli sporti di gronda, i rapporti compositivi fra vuoti e pieni delle facciate, sin dalla fase progettuale gli ampliamenti dovranno prestare la dovuta attenzione ai criteri tipologici tradizionali di crescita, che pur opportunamente mediati dalle nuove esigenze d'uso, portino tuttavia ad escludere la sopraelevazione come mera proiezione della pianta.

- Tutti gli interventi sopra descritti dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica". Analogamente particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

- In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

Art. 21 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE

Art. 21.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE

Comprende tutti gli immobili destinati alle tipologie rubricate, sia esistenti che di progetto, individuati, anche ai fini della verifica di computabilità di cui all'art. 9 L.R. 12/05 nel Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla tavola S2.1 ivi parte integrante, ed al relativo inventario, elaborato S2.2 anche per l'identificazione del regime patrimoniale e gestionale. Annovera inoltre le dotazioni derivanti dall'approvazione dei piani attuativi e dei titoli abilitativi convenzionati, nella misura stabilita, per le varie destinazioni d'uso, dall'art. 11 delle presenti norme; in relazione agli ambiti A.T. ed R.F. esse sono esplicitate nelle rispettive schede identificative corredanti l'elaborato A0[■] del D.d.P..

Destinazioni

- a) Costruzioni ed attrezzature per l'istruzione quali: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, da ricondurre al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Attrezzature di interesse comune quali:
edifici religiosi, culturali, congressuali, espositivi, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri (P.T., protezione civile, mense e ristori, piazzole ecologiche ecc..).
- c) Spazi pubblici, o aperti al pubblico, attrezzati a parco per gioco, svago e feste, impianti sportivi.
- d) Parcheggi pubblici, o destinati a pubblico utilizzo, (con adeguata protezione arborea anche preposta alla delimitazione degli stalli, nonché pavimentazione a fondo filtrante).

Parametri

Sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi vigenti per le singole destinazioni d'uso.

L'altezza degli edifici non potrà superare la misura di mt 10,50 o maggiore se esistente

Le distanze saranno conformi ai disposti dell'art. 5 e 5 bis delle presenti norme.

In queste zone è comunque consentito l'esercizio dei poteri di deroga secondo il dispositivo del precedente art. 2.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

Le eventuali recinzioni non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e

dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di mt 0,50. Qualora fungano da muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.

Prescrizioni speciali

La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse è regolata dall'art. 10, quarto comma Legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni.

I parcheggi potranno essere realizzati anche su aree di tipologia a), b) e c). In tale caso dovranno essere preferibilmente interrati con strato di coltura adeguato alla formazione e manutenzione di verde di superficie con dotazioni arboree significative.

I comparti APGe n°. 6, 15, 17, 18, 42, 44 ed APGr n°. 14 e 28, di cui ai richiamati elaborati del Piano dei Servizi fungono da fascia di rispetto inedificabile relativamente ai beni storico-culturali ivi identificati.

Rispetto al comparto APGn n°. 1 ed al comparto APGc n°. 4, coincidente con l'ambito RFR-3 di cui al precedente art. 18.3. come individuati nel suddetto Piano è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio, nonché la trasformazione strutturale dei siti. I criteri di salvaguardia e manutenzione della loro rilevanza eco-sistemica è in ogni caso assoggettata all'iniziativa ed al controllo del Comune, in qualità di Ente proprietario, applicando le disposizioni riservate alla condizione di massima naturalità propria dell'ambito RNP di cui al precedente art. 19.2.

Gli immobili per servizi religiosi sono regolati dal Titolo IV capo III L.R. 12/05.

La realizzazione di attrezzature ricomprese nell'elenco di cui al paragrafo "Destinazioni" da parte soggetti privati deve essere disciplinata da apposita convenzione che ne assicuri e regoli le condizioni d'uso per la collettività.

Prescrizioni speciali

Per gli ambiti di interesse generale come cartograficamente identificati nella tav. R2-V3 del P.dR. e descritti nelle schede allegate alla relazione A0[■] del D.dP.

- Comparto ATIG-1
Corrisponde ad un'area di proprietà comunale, già pertinenza di un manufatto demolito, intercluso fra la S.P. n°. 23 e la strada di ingresso al Comune di Oltrona S.M. L'attuale stato di degrado induce a sollecitare un intervento di riqualificazione ecologica e funzionale, promuovendone un utilizzo per esposizione di materiale e manufatti pubblicitari e/o promozionali all'aperto. Ne deriva, coerentemente con la funzione di corridoio ecologico provinciale, il divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione stabile, mantenendo una fascia filtro piantumata lungo la S.P. n°. 23, per il superamento della quale occorrerà predisporre un tunnel faunistico.
- Comparto ATIG-2
Integra il parcheggio esistente a servizio della limitrofa struttura di ristoro, per allestire una dotazione di interscambio funzionale

all'ingresso al Parco Regionale riservato ai tipi di mobilità protetta. La sistemazione dell'area dovrà configurare un sistema di stalli a pavimentazione filtrante intervallati da filari alberati unitamente al mantenimento della schermatura già presente lungo via dello Sport, fermo restando il divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione.

Prescrizioni speciali per le strutture sanitario/assistenziali

Case di riposo “Francesco e Teresa Vallardi”, “Bellaria”, e Casa di Cura “Le Betulle”: ~~mantengono efficacia le consistenze parametriche in essere~~ **mantiene efficacia il quadro convenzionale**, nonché il quadro convenzionale eventualmente in esercizio con l'Amministrazione Comunale, come sancit**o** dalle norme statutarie, **applicando in ogni caso il primo comma, paragrafo “Parametri”, del presente articolo.**

Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO

Comprende le aree destinate a costituire la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee stradali, per gli impianti cimiteriali ed il loro ampliamento.

Parametri

In tali ambiti è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatto salvo quanto contemplato del paragrafo “*Prescrizioni speciali*” del presente articolo. Le aree di cui sopra, finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali e rifiuti, discariche, ecc.

Nelle aree di rispetto non è permesso il disboscamento salvo quanto disposto dall'art. 24 L.R. forestale del 05.04.1976 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni (L.R. n° 31/08) per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché i nuovi corridoi elettrici per potenziamento di rete.

Le eventuali opere di piantumazione debbono salvaguardare la percezione del paesaggio dai punti panoramici di pubblica accessibilità.

Nelle sole fasce di rispetto stradale ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza e comunque nei soli tratti stradali non interessati da ambiti PAU, RNP e AAC, può essere consentita la realizzazione di attrezzature collettive, ad esempio chioschi per la distribuzione di acqua o latte, purché realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di provvisorietà; è altresì ammessa, nei suddetti tratti stradali, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio (autolavaggio ecc.). In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario. Analoga procedura si applica alla realizzazione di autorimesse, esclusivamente interrate, previa sottoscrizione di atto d'impegno alla non rivalsa.

Fatto salvo il recupero dei tipi in muratura di pietra a secco locale, le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi vegetali mantenute ad altezza non superiore a mt 2,00 e interposta rete metallica

lungo le pertinenze di edifici, con divieto assoluto di parti piene, previa sottoscrizione di atto di impegno alla non rivalsa, e comunque nel rispetto delle specifiche disposizioni del Codice della Strada.

Tenuto conto dell'elevato grado di sensibilità paesistica dei siti, si applicano agli interventi di protezione delle strutture morfologiche naturali e storico-antropiche le disposizioni di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 *“Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”*.

Le aree assoggettate a fascia di rispetto sono computabili ai fini planivolumetrici.

Prescrizioni speciali

Il vincolo di rispetto cimiteriale si sovrappone alle specifiche destinazioni di zona previste dal P.d.R. e la rispettiva edificabilità è disciplinata dall'art. 28 L. 01.08.02 n°. 166. In particolare vi si evince che per gli eventuali edifici esistenti entro il limite di detto rispetto sono consentiti gli interventi di cui all'art. 27, primo comma, lett. a), b), c) e d) L.R. 12/05 cit., anche con mutamento delle destinazioni d'uso, nonché ampliamenti non eccedenti il 10%, purché conformi alle prescrizioni delle zone omogenee di appartenenza.

TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ

Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

Il P.d.R. nella tavola delle Previsioni di Piano, coerentemente con il P.d.S., individua il sistema delle infrastrutture stradali:

- a) S.P. n° 23 "Lomazzo-Bizzarone
- b) S.P. n° 24 Appiano G. - Mozzate;
- c) S.P. n° 27 Cucciago-Tradate
- d) comunali extraurbane;
- e) comunali e vicinali
- f) comunali e vicinali di interesse agro-silvo-pastorale;
- g) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale, con particolare riferimento alla greenway di interesse sovracomunale.

Sotto il profilo della classificazione, con riferimento all'art. 2 D.P.R. 285/92 e successive integrazioni e modifiche, esse si definiscono, salvo le fattispecie delle lett. f) e g) come:

Tipo C : S.P. n° 23 S.P. n° 24 S.P. n° 27

Tipo F : strade urbane locali ed extraurbane

Lungo il tracciato guida paesaggistico n° 33 denominato "Ciclopista dei laghi lombardi" e la strada panoramica n° 43, corrispondente alle S.P. n° 22 e S.P. n° 23, nonché lungo tutti i percorsi di cui alle precedenti lett. f) ed g) è obbligatoria una opportuna segnaletica riferita sia all'orientamento che alla conservazione e fruizione del patrimonio naturale e paesaggistico (punti panoramici, alberi monumentali, testimonianze geo-litologiche significative ecc.). Nel caso di interventi manutentivi e/o di ristrutturazione è necessario assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con l'assetto originario.

Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE

- 1 Prolungamento di v. del Chiesolo in territorio di Veniano sino al raccordo con v. dello Sport e con il parcheggio di interscambio ivi previsto (ambito ATIG-2 e riqualificazione del successivo tratto confluyente nell'intersezione fra v. De Gasperi e v. Pedrosi, ai fini del riconoscimento di percorso storico protetto.
- 2 Prolungamento di v. Milanese in territorio di Veniano sino all'immissione su v. Salvo D'Acquisto.
- 3 Rettifica di v. Grizza a cura e spese degli interventi edificatori contemplati dal P.G.T.. Ambiti ATR 1°a e 1b, RFR 8, RFR 9.
- 4 Collegamento v. delle Strette - v. della Resistenza (S.P. n°. 27).
- 5 Riorganizzazione viabilistica gravitante su v. Marconi, contestuale alla realizzazione degli interventi di interesse pubblico previsti dal PA ambito RFR5 (art. 18.3 delle presenti norme), finalizzata alla pedonalizzazione di Piazza Libertà.

La determinazione delle caratteristiche costruttive e geometrico-funzionali, la sistemazione del verde contermini e le opere di mitigazione degli impatti sono attribuite alla fase progettuale delle suddette infrastrutture stradali.

La tavola delle Previsioni di Piano riporta altresì alcuni interventi di miglioramento della viabilità minore e individua con apposito segno grafico le intersezioni suscettibili di opere di razionalizzazione, secondo soluzioni da precisare in sede di progettazione specifica, previo accordo, se del caso, con il competente Ente proprietario, ove siano interessate le S.P. n°. 23, 24 e 27.

Art. 24 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE

Al fine di migliorare le condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché di assicurare il raggiungimento delle aree a parcheggio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre lungo le strade gli allineamenti delle recinzioni, anche vegetali, compreso l'arretramento degli ingressi carrai come disciplinato dall'art. 10 bis delle presenti norme.

Le aree risultanti debbono essere frazionate e cedute all'ente pubblico a cura dei proprietari, ferma restando la loro computabilità ai fini edificatori ove prevista dal PGT.

TITOLO V : NORME FINALI

Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

La città di Appiano Gentile è dotata di Regolamento Edilizio approvato in data anteriore al testo tipo regionale vigente; le presenti norme sono pertanto prevalenti, ove in contrasto, fatte salve le disposizioni sovraordinate sulla efficienza energetica, la connessa certificazione e la sostenibilità ambientale (D.Lgs 192/05 e s.m.i.; D.Lgs 115/08; L.R. 24/06; D.G.R. 26.06.07 n°. 8/5018 e s.m.i.).

Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA

Lo studio geologico, inteso come atto integrante del P.G.T. è stato predisposto ai sensi dell'art. 57, comma 1, L.R. 12/05.

In particolare vi si evince che agli edifici e alle opere strategiche rilevanti come definiti dal Decreto dirigenziale dell'unità organizzativa regionale (D.d.u.o.) 21.11.2003 n. 19904, si applicano le disposizioni del secondo livello di approfondimento sismico.

Esso costituisce indirizzo cogente per le azioni di Piano. Di conseguenza gli interventi edilizi eventualmente ricadenti nella classe di fattibilità superiori alla prima, dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 27 - RETICOLO IDRICO

Relativamente al reticolo idrico minore lo specifico elaborato tecnico comprensivo della componente grafica e di quella normativa, nella edizione oggetto di parere favorevole da parte della Giunta Regionale, direzione Generale Struttura Sviluppo del Territorio, sede di Como, come approvato con D.C.C. 22.09.07 n°. 39 e parte integrante del presente P.G.T. con effetti di cogenza prevalenti per gli interventi ivi ricadenti.

Art. 28 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Il rispetto delle captazioni idriche è regolato dall'art. 6 D.P.R. 236/88 come sostituito dai D.Lgs. 152/06 e 31/01.

In particolare vi si evince che:

- 1) La zona di tutela assoluta rientra nei dieci metri di raggio dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta e adibita alle sole opere di presa ed alle infrastrutture di servizio.
- 2) La zona di rispetto ha un'estensione conforme alla specifica risultanza della relazione geologica a corredo del presente P.G.T.. Entro tale fascia si applicano le direttive emanate con D.G.R. 10.04.03 n°. 7/12693.

Gli elementi significativi oggetto del presente articolo sono puntualmente identificati nelle tavole di piano.

Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

La città di Appiano Gentile è dotata di classificazione acustica del territorio comunale approvata con D.C.C. 21.01.05 n°. 5. Essa costituisce indirizzo cogente per il presente P.G.T.; pertanto gli interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**a) Cabine di trasformazione**

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene conseguito alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra non deve superare mt 3,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;

4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. n°. 5980 del 30 dicembre 1970.

b) Elettrodotti

Gli **elettrodotti** sono una sorgente di campo elettromagnetico nella banda di frequenza cosiddetta ELF (dall'acronimo inglese Frequenze estremamente basse) e, in particolare, per le caratteristiche di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica in Italia, alla frequenza di 50Hz. A queste frequenze la componente elettrica e magnetica del campo possono essere considerate separatamente l'una dalle altre: il campo elettrico è generato dalla presenza di cariche elettriche o tensioni, mentre il campo magnetico è generato dalle correnti elettriche.

- * La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni rientra nella disciplina urbanistica regolata dall'art. 2 delle presenti norme.
- * Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno riconosciuti titoli abilitativi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia con particolare riferimento alla Legge quadro 22 febbraio 2001, n. 36 *"Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"* pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001. Specifiche indicazioni sono state introdotte dal successivo decreto applicativo: D.P.C.M. 08/07/2003, pubblicato sulla G.U. 200 del 29 agosto 2003, che ha per titolo *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti"*.

Per la determinazione dell'impatto elettromagnetico delle linee ad alta tensione si applicano le equazioni 4.11 (campo magnetico) e 4.8 (campo elettrico) della norma CEI 211-4 con i valori di corrente che il gestore provvede a comunicare.

Al di fuori delle fasce di rispetto, calcolate ai sensi della norma CEI 106/11 e dell'art.6 del DPCM 8/7/2003, verrà garantito il raggiungimento degli obiettivi di qualità ai sensi dell'art. 4 del DPCM 8/7/2003; le aree gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi, gli ambienti scolastici, i luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore ed i nuovi insediamenti, dovranno essere previsti interamente al di fuori dalla fascia di rispetto dei 3μT e dei 5kV/m.

Art. 31 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE

Le antenne per telecomunicazioni e radiotelevisione sono sorgenti di campo elettromagnetico nell'intervallo di frequenze compreso tra 100 kHz e 300 GHz, vale a dire negli intervalli cosiddetti delle radiofrequenze e delle microonde. In questo caso la componente elettrica e magnetica del campo sono tra loro fortemente connesse e funzionali alle caratteristiche di emissione degli impianti.

Le norme materia sono, anche in questo caso, riferite alla Legge 22 febbraio 2001, n. 36 *"Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"* pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 55 del 7 marzo 2001, come successivamente specificata nel seguente decreto applicativo:

D.P.C.M. 08/07/03 pubblicato sulla G.U.199 del 28 agosto 2003 *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz"*.

L'antenna posta in via Pozzone verrà smantellata al termine del periodo contrattuale e la nuova collocazione non potrà individuarsi nei compendi n°. 4 e 5 di classificazione paesistica come perimetrati nella tavola A5.3 del D.d.P.

Art. 32 - PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO G. E DI TRADATE

Una parte rilevante del territorio Comunale è ricompreso nel Parco rubricato, istituito con L.R. 16.09 1983 n° 76 e dotato di P.T.C., nonché di Parco naturale vigenti (D.G.R. 07.07.2000 n° 7/ 427 e 08.02.2006 n° 8/1878).

Le previsioni ivi impressesono prevalenti e vincolanti rispetto al presente P.G.T..

Ne deriva che siano confermate le disposizioni dettate dagli artt. 16, 17 e 20 delle N.T.A. del pari P.T.C. relativamente ai compendi "zona di iniziative comunali orientate" e "zona con presenza di strutture ed attrezzature sportive o ricreative di interesse sociale", come disciplinate dalle integrazioni appresso indicate.

In particolare esse sono così identificate e rappresentate nella tavola R2-V3 del P.G.T.:

- **F3/VP** ambiti *Golf e Orizzonte Verde*.
 - Ampliamenti volumetrici max 15% se non già realizzati in esito alle previsioni del P.R.U.G. vigente;
 - Altezza max. mt. 7,00
 - Relativamente al Golf è riconosciuta un'ulteriore edificabilità pari a mq 100 s.l.p. destinati a funzioni di servizio logistico-amministrativo alle attività statutarie;

- **F3/D3** centro sportivo “A. Moratti F.C. Internazionale” di cui al Piano Attuativo approvato in variante urbanistica con D.C.C. 30.01.04 n° 5 (convenzione sottoscritta il 20.07.04 n°. rep. 49504/18706) efficace sino al 30.01.2014; **la variazione del Piano Attuativo secondo i contenuti riportati nella nota 09.12.2015 prot. ric. 14756 comporta, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni impresse dal precedente art. 17.3 “ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – residenziale”, la sottoscrizione di una convenzione integrativa dove in particolare l'ammontare delle monetizzazioni equivale ad € 300.000,00;**
- **F3/F2** centro sportivo “la Pinetina” di cui alla pratica di sportello unico, avviata ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 è altresì concessa una volumetria massima di mc 2.000 da destinare esclusivamente a scuola pre-obbligo: il titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente ove in particolare il soggetto proponente assuma l'obbligo di sistemare il tratto centrale di via Ordenada, compresi i sottoservizi tecnologici;
- **F3/G2** Centro Sportivo Comunale assimilabile ad APG come disciplinato dal precedente art. 21.1.