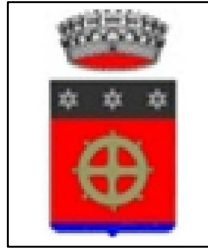


**Comune di Laglio**  
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

VIGENTE D.C.C. 29.03.2011 n°. 11 B.U.R.L. 27.07.11 n°. 30  
1<sup>^</sup> VARIANTE D.C.C. 24.02.17 n°. 11 B.U.R.L. 17.05.17 n°. 20

**2<sup>^</sup> VARIANTE  
PIANO DELLE REGOLE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**R3-V2**

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

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

**dicembre 2022**

Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:

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

ADOZIONE

OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

# SOMMARIO

<b>TITOLO I:</b>	<b>CONTENUTO DEL P.G.T.</b>	<b>4</b>
Art. 1 -	IL P.G.T.	4
Art. 2 -	DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	4
<b>TITOLO II:</b>	<b>PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE</b>	<b>5</b>
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	8
Art. 5 -	DISTANZE	9
Art. 5 bis -	ALLINEAMENTI	11
Art. 6 -	RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	11
Art. 7 -	DESTINAZIONI D'USO	12
Art. 8 -	URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	12
Art. 8bis -	OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	14
Art. 9 -	MURI DI SOSTEGNO	15
Art. 9 bis-	COSTRUZIONI ACCESSORIE	15
Art. 10 -	SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	16
Art. 10bis -	ACCESSI CARRAI	17
Art. 11 -	STANDARD URBANISTICI COMUNALI	17
Art. 12 -	IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	18
Art. 13 -	DISCIPLINA PAESAGGISTICA	18
Art. 13 bis -	INGEGNERIA NATURALISTICA	19
Art. 13 ter-	ELEMENTI PUNTUALI ED AREALI DI VALENZA PAESAGGISTICA ED AGRO-COLTURALE	20

Art. 14 -	ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	20
Art. 14bis -	SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE	21
<b>Art. 14ter -</b>	<b>C.U.I. - COMPENDIO UNITARIO D'INTERVENTO</b>	<b>21</b>
<b>TITOLO III :</b>	<b>NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI</b>	<b>22</b>
Art. 15 -	AMBITI OMOGENEI	22
Art. 16 -	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO	24
Art. 16.1 -	N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	24
Art. 16.2 -	V.I.S. – VILLE DI IMPIANTO STORICO ED ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A COMPENDEI DI PREGIO AMBIENTALE	28
Art. 17 -	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE E DI RIQUALIFICAZIONE	31
Art. 17.1 -	T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	31
Art. 17.2-	T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE	32
Art. 17.3 -	T.T.R. – TESSUTO TURISTICO – RICETTIVO	34
Art. 17.4 -	T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO	35
Art. 17.5 -	P.A.V.R – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE	36
Art. 17.6 -	P.A.V.T – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – TURISTICO-RICETTIVA	37
<b>Art. 17.7 -</b>	<b>R.F.R.– RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE</b>	<b>37</b>
Art. 18 -	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	40
Art. 18.1 -	A.T.R.– TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE	40
<del>Art. 18.2 –</del>	<del>R.F.R.– RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE – RESIDENZIALE</del>	<del>41</del>
Art. 19 -	AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE	44
Art. 19.1 -	P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA	44
Art. 19.2 -	R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA	45
Art. 20 -	AREE AGRICOLE	47
Art. 20.1 -	A.A.C – AMBITI AGRO-COLTURALI	47
Art. 21 -	AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE	52
Art. 21.1 -	A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE	52
Art. 21.2 -	F.R. – FASCE DI RISPETTO	54

<b>TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ</b>	<b>56</b>
Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	56
Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE	56
Art. 24 - COLLEGAMENTI MONTANI E VIABILITA' STORICA	57
Art. 25 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	57
<b>TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI</b>	<b>58</b>
Art. 26 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	58
Art. 27 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA	58
Art. 28 - RETICOLO IDRICO	58
Art. 29 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	58
Art. 30 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	59
Art. 31 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	59
<b>a) Cabine di trasformazione</b>	<b>59</b>
<b>b) Elettrodotti</b>	<b>60</b>
Art. 32 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE	60
Art. 33 - PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO	61
<b>Art. 34 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>61</b>
<b>Art. 35 - INVARIANZA IDRAULICA (R.R. - D.G.R. R.L. X/6829 DEL 30.06.2017 E S.M.I.)</b>	<b>61</b>
<b>Art. 36 - PREVENZIONE, PROTEZIONE ESPOSIZIONI AL GAS RADON (DEC. R.L. D. G. S. 12678 DEL 21.12.2011 E DECRETO LEGISLATIVO 31 LUGLIO 2020, N. 101)</b>	<b>64</b>
<b>Art. 37 – AREE DEMANIALI</b>	<b>67</b>

**N.B.:**

- In **rosso** le parti di testo aggiunte
- In **rosso-barrate** le parti di testo stralciato

## 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 dall'art. 10bis "Disposizioni Speciali per Comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti" aggiunto con L.R. 14.03.08 n°. 4:

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 momenti rappresentano le articolazioni di un unico atto procedimentale, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Sotto il profilo giuridico il Documento di Piano ne interpreta la fase programmatoria e non produce effetti diretti sul regime 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 conformativi sul regime delle aree.

**Il P.G.T. Esso**, 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 (**soprattutto ST4.1, ST4.2, ST4.4**) di cui al **P.T.R. approvato con D.C.R. 19.01.10 n° 8/951 (BURL 17.02.10 n. 6) e integrato con D.C.R. 19.12.18 n. XI/411 BURL (13.03.19 n. 11)**, 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, pubblicazione B.U.R.L. 20.09.06 n°. 38) a mente dell'art. 6 N.T.A. ivi parte integrante e sostanziale.

**Entro questo contesto costituisce ulteriore disciplina sovraordinata il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Comunità Montana Lario Intelvese approvato con D.G.R. 11.07.2022 n. XI/6656.**

### 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. e dell'art. 14 D.P.R. 06.06.01 n°. 380 e s.m.i.~~) **per le fattispecie ivi aggiunte con i riferimenti alle fattispecie a proposito definite dalla C.M. 3210/67.**

**E' inoltre fatto salvo l'esercizio delle opzioni disciplinate dagli artt. 40bis e 40ter pari L.R. 12/05.**

## TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE

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

#### Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale s'intende l'intera superficie dello spazio interessato dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la superficie fondiaria, sia le aree destinate ai servizi urbanistici previsti dal P.G.T. al suo interno, con esclusione delle aree ivi destinate alla viabilità esterna.

#### Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, espressa in mq, s'intende la parte di area risultante dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Densità Fondiaria (Df)

La **densità fondiaria** è il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie fondiaria.

#### Densità Territoriale (Dt)

La **densità territoriale** è il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie territoriale.

Si utilizza la densità fondiaria nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione diretta dei titoli abilitativi; la densità territoriale quando tale conseguimento è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente ovvero negli ambiti assoggettati a preventivo obbligo di Piano Attuativo.

#### Densità arborea (Da)

È il numero di alberi esistenti o da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie, secondo quanto specificato nelle norme d'ambito.

#### Superficie permeabile (Sp) drenante

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. L'indice di permeabilità (Ip) rappresenta il rapporto fra la superficie permeabile e la superficie territoriale o fondiaria. Esso non deve essere inferiore al 20 % negli ambiti di impianto insediativo recente e negli RFR.

#### Volume edilizio (V)

Per **volume edilizio** si intende il volume vuoto per pieno misurato a partire dalla quota naturale del terreno attorno al fabbricato o dallo spiccato del marciapiede stradale esistente o previsto se più basso, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile, secondo le condizioni impresse dall'art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i..

Sono da considerarsi volume, la parti interrata o seminterrate destinate ad attività che richiedono l'autonomo conseguimento del certificato di agibilità per la permanenza continuativa di persone.

~~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.~~

~~Per **volume edilizio** si intende il volume vuoto per pieno contenuto nell'involucro di identificazione fisica a partire dalle parti interrate se adibite ad attività che richiedono il conseguimento del certificato di agibilità.~~

Fatta salva la disciplina del recupero dei vani e locali seminterrati e terreni esistenti di cui alla L.R. 7/2017 e s.m.i., dal computo del volume sono 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. ~~delimitanti l'involucro esterno delle costruzioni alle condizioni stabilite dall'art. 10 comma 1 lett. a) L.R. 10.11.2015 n° 38.~~ In tale casistica concorrono a determinare computabilità volumetrica i solai intermedi per uno spessore virtuale di cm. 30.
- i piani interrati o seminterrati ad uso accessorio e di servizio quando la superficie delle pareti interrate è maggiore o uguale a 2/3 dello sviluppo totale delle pareti perimetrali del piano stesso, a 1/2 nel caso di terreni contraddistinti da acclività superiore al 30%;
- le autorimesse, **anche meccaniche**, se parti integranti di edifici, non eccedenti mt 1,00 fuori terra, ovvero dotate di un'altezza massima **interna** inferiore o uguale a mt 2,50 se ricavati sulla copertura degli edifici stessi. ~~le autorimesse meccanizzate pertinenti a edifici.~~

- **le darsene;**
- logge, loggiati, gallerie entro il limite massimo del 10% della superficie lorda di pavimento del piano corrispondente al netto degli stessi, come definita dal successivo art. 6, elevabile al 20% nel caso di porticati, se completamente aperti su almeno due lati, entro il limite massimo di profondità di mt. 2,00;
- gli spazi accessori e di servizio ricavabili nei sottotetti, quando non venga superato all'intradosso della struttura di copertura (sottotravetto), il limite geometrico di altezza media di mt 1,50, misurato dalla quota di pavimento corrispondente; ~~non sono ammesse fattispecie con copertura piana;~~
- 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; opere e volumi destinati al superamento delle barriere architettoniche;
- 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;
- **le costruzioni accessorie come disciplinate dal successivo art. 9bis;**
- **le componenti ricettive di cui all'art. 2 comma 8 L.R. 7/2017 cit.**

Gli edifici ubicati su terreni in pendenza non possono essere collocati su strutture portanti lasciate aperte ai piani inferiori.

Ai fini della verifica della residua capacità volumetrica afferente immobili già edificati, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi propri delle zone omogenee di appartenenza, debbono applicarsi alle costruzioni esistenti i criteri di computo esposti ai commi precedenti. Quando viceversa gli incrementi volumetrici sono identificati con quota percentuale il riferimento volumetrico ai manufatti esistenti deve intendersi come il vuoto per pieno escluse soltanto le parti interrate non autonomamente agibili.

Per gli edifici esistenti ~~non ricadenti negli ambiti N.A.F. e V.I.S.~~ regolarmente autorizzati o condonati ~~ai sensi di legge, o comunque in acclarato stato legittimo ai sensi di legge,~~ sono sempre ammessi gli interventi contemplati dall'art. 3 ~~27~~, primo comma, lettere a), b), c), d), ~~D.P.R. 380/01 L.R. 12/05 e s.m.i.~~, in conformità con le destinazioni rispettivamente previste dalle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme. ~~in particolare gli interventi di demolizione e ricostruzione, fatti salvi i disposti dettati dal terzultimo comma del presente articolo, sono disciplinati dal suddetto art. 27 primo comma lett. d) ultimo periodo, come autenticamente interpretato dall'art. 22 L.R. 5.02.10 n° 7.~~

~~Qualora Nel caso che~~ detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o definite, come fasce di rispetto stradale nell'elaborato n°. R2-V2 "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. Sono assoggettati a pari impegnativa le recinzioni eventualmente richieste per motivi di protezione e sicurezza delle aree.

Gli edifici non funzionali all'agricoltura o non ricadenti negli ambiti agricoli, come individuati nel presente P.G.T. 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..

In ogni caso gli edifici dotati di valori storico-architettonici, tipologici e stilistico-decorativi sostanzialmente integri e leggibili come testimonianza significativa dell'epoca di appartenenza, possono essere soltanto oggetto degli interventi contemplati dall'art. 3 27, lettere a), b) e c), D.P.R. 380/01 L.R. 12/05 e s.m.i.; 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.

Sono consentiti i trasferimenti di volume, anche derivanti da demolizione di edifici, soprattutto se ricompresi in classe quarta di fattibilità geologica, esclusivamente fra aree appartenenti a zone definite residenziali o compatibili nel presente strumento urbanistico, ovvero all'interno di ogni ambito omogeneo oppure in ampliamento di edifici esistenti funzionali, e non manufatti accessori, nell'intero territorio comunale, a esclusione degli ambiti di Rete Ecologica, salvo i disposti del successivo articolo 12; tale opportunità è altresì consentita all'interno di proprietà immobiliari classificate come VIS, TUC o TUV, in parte ricadenti anche in ambito PAU, previa comprova di unitarietà/continuità morfologico/ambientale e funzionale del comparto ~~tramite adeguate testimonianze documentali, a condizione che~~ le nuove costruzioni o ricostruzioni debbano avere ~~abbiano~~ almeno una parete lungo la linea delimitante detta zona omogenea: ~~siffatta condizione è derogabile soltanto laddove si renda necessario spostare l'edificazione dalla classe quarta alla classe terza (o inferiore) di fattibilità geologica~~ e comunque nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi; analoghe opportunità e condizioni sono estese alla superficie coperta fra zone definite produttive e/o turistico ricettive.

Ove siano interessate aree definite di Riqualficazione Funzionale (RF) o di trasformazione (AT), l'efficacia del precedente comma 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

Per gli edifici residenziali o similari l'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati, su rilievo planimetrico di concerto con l'U.T.C., dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino:

- all'intersezione fra parete esterna e sporto di gronda alla radice del tetto per le nuove costruzioni; la pendenza di falda dovrà essere contenuta fra il 35 ed il 50%;
- all'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile per gli edifici esistenti e per quelli dotati di copertura piana.

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

In tema ~~Nel caso~~ di organismi produttivi anche agricoli, a parità del ~~recapito inferiore come sopra descritto, tale recapito~~ quello superiore si identifica con il piano di imposta della struttura di sostegno alla copertura.

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

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

Ove trattasi ~~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 è fissata a m 2,70 riducibili a m 2,40 per gli spazi accessori e di servizio; a m 2,10 per corridoi e ripostigli, 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 ~~D.M. 05.07.1975 n. 190 regolamento d'igiene tipo vigente.~~

Sono ammesse altezze inferiori relativamente alle porzioni di territorio comunale situate oltre l'isoipsa di mt 600 s.l.m., secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente; in ogni caso entro limiti inferiori o uguali a quelli fissati dal paragrafo 3.4.8. del Regolamento d'Igiene Tipo pre-vigente (D.G.R. 45266/89).

Per quanto non compreso nel presente articolo si rimanda al suddetto ~~D.M. Regolamento d'Igiene Tipo.~~

## 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.lgs. 285/92 e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio;

Nel caso di pensiline, balconi, o in genere sbalzi, inferiori o uguali a m 1,50, la distanza si calcola dal filo esterno della muratura di ancoraggio dello sporto stesso, fatte salve le disposizioni dettate dall'art. 905 del Codice Civile.

La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere di mt 5,00.

La distanza minima tra i fabbricati, **di cui almeno una con pareti finestrate**, dovrà essere di mt 10,00.

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, registrata e trascritta, che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00; **ove entrambe le pareti fossero cieche tale distanza può ridursi a mt. 8,00.**

**All'interno di lotti di unica proprietà la distanza fra pareti anche finestrate di edifici potrà essere pari a minimo mt 6,00, ovvero mt 3,00 se trattasi di almeno un manufatto accessorio.**

L'edificazione **a confine in aderenza** è sempre ammessa anche fuori terra. Nel caso di lotti contermini **non edificati**, essa va regolamentata con una convenzione di contiguità fra i confinanti. **Ove trattasi di autorimesse o costruzioni accessorie è sufficiente una scrittura privata fra i proprietari confinanti.**

Le costruzioni potranno essere realizzate in tempi diversi.

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 Codice Civile:

1. edifici pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 40 L.R. 12/05 **e s.m.i. nonché dall'art. 14 D.P.R. 380/01 e s.m.i.;**
2. edifici previsti dai piani attuativi o da P.d.C. convenzionati ai sensi dell'art. 103 comma 1bis L.R. 12/05;
3. edifici appartenenti a fondi finitimi, ma posti in dislivello, tale da ricomprendervi l'ingombro massimo (estradosso copertura) dell'edificio più basso;
4. **costruzioni accessorie di cui al successivo art. 9bis e autorimesse fuori terra;**

5. 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);
6. opere di superamento delle barriere architettoniche;
7. opere descritte al settimo comma, ultimo punto del precedente art. 3;
8. **costruzioni interrato;**
9. componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, ecc. non eccedenti mq.4,00 s.l.p. ed h. max mt. 2,20) non stabilmente ancorate al terreno, nonché piscine **e accessori interrati.**

Le distanze minime degli edifici 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-V2 "Tavola delle Previsioni di Piano".

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 in tema di distanze gli allineamenti preesistenti interessati dai predetti interventi al fine di conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche.

#### **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 due 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.**

Nel caso che la **superficie reale** di un lotto fosse superiore a quella **catastale**, si deve 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 ~~con perizia giurata~~ da un tecnico abilitato.

In ogni caso lievi scostamenti riscontrati in cartografia rispetto alle delimitazioni catastali sono assorbiti e conformizzati in sede di conseguimento dei titoli abilitativi senza presupporre gli estremi di rettifica o variante urbanistica, previa coerente redazione dei corrispondenti certificati di destinazione urbanistica.

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 ~~P.G.T. presente P.d.R.~~, dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, **con riferimento alle disposizioni stabilite dall'art. 51 L.R. 12/05 cit.**

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

## Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Le urbanizzazioni primarie costituiscono 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 LR. 12/05 cit., da:

- **strade e piazze a servizio degli insediamenti**
- **strade pedonali**
- **spazi di sosta e parcheggio**
- **rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, delle telecomunicazioni e relativi cavidotti**

- pubblica illuminazione
- a) ~~Strade residenziali di servizio ai singoli lotti compreso marciapiedi;~~
- b) ~~Spazi di sosta e parcheggio;~~
- 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;~~
- i) ~~Gli impianti cimiteriali ai sensi dell'art. 26bis L. 28.10.90 n°. 38.~~

Le urbanizzazioni secondarie sono costituite 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. 4 L. 847/64 e relative circolari ministeriali esplicative nonché dell'art. 44 quarto comma LR. 12/05 cit., da:

- asili nido
- scuole dell'infanzia
- scuole dell'obbligo e superiori all'obbligo
- attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
- chiese e attrezzature collettive religiose
- spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- il sedime di tratti di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria destinata al pubblico servizio
- Il sedime di tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione stradale ecc. appartenenti alle reti di pari natura.

- Bonifiche e messa in sicurezza, gestione sostenibile delle acque meteoriche
- 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 e s.m.i.;~~
- f) ~~Impianti sportivi;~~
- g) ~~Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;~~
- h) ~~Aree verdi di quartiere;~~
- i) ~~Parcheggi pubblici;~~

~~ed inoltre:~~

- ~~dalla costruzione di tronchi di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria principale;~~
- ~~dalla costruzione di tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione stradale ecc. appartenenti alle reti principali.~~

#### **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

tipologiche, 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 3,00, 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. 9 bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Negli ambiti omogenei, dove è presente un'abitazione principale è sempre ammessa la realizzazione di un solo manufatto accessorio quale deposito attrezzi, legnaia ecc. max mq 20 di superficie netta, non computabile ai fini planivolumetrici, con altezza netta media **interna** non superiore a mt. 2,10, o in sostituzione di tipi similari già costruiti, ~~alla data di adozione del P.G.T.,~~ con materiali precari o impropri.

Essi dovranno essere preferibilmente collocati **a confine** o in aderenza agli edifici principali **e comunque secondo la disciplina impressa dal precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché ~~ovvero ad una distanza minima dal confine di 5 ml e~~** realizzate utilizzando materiali e finiture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale.

Negli ambiti N.A.F., **V.I.S.**, P.A.U., R.N.P. e A.A.C. prevalgono le disposizioni ivi all'uopo stabilite.

**In ogni ambito omogeneo, fatta salva la limitazione indicata all'ultimo punto del presente comma è ammessa la realizzazione di piscine, come servizio pertinenziale di edifici giuridicamente legittimi, alle seguenti condizioni:**

- 1. specchio d'acqua non eccedente mq. 60 previa presentazione di apposito studio di utilizzo delle acque in funzione delle capacità di carico-scarico delle reti comunali), con obbligo di attuazione di opportuni sistemi di recupero / riciclo del volume d'acqua impiegato;**
- 2. ripristino dell'assetto morfologico originario dei siti; eventuali manufatti fuori terra devono rivelare tecniche e materiali riconducibili alla disciplina dettata dal successivo art. 13 bis.**



3. Negli ambiti AAC, RNP e PAU sono ammessi manufatti non emergenti dai profili naturali esistenti solo ad esclusiva dotazione delle aziende agroturistiche.

## Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

In aggiunta agli spazi destinati a parcheggio pubblico nel presente P.G.T., per ogni ~~nuovo~~ intervento edilizio di nuova costruzione, ristrutturazione e aumento delle u.i. 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, uffici e studi professionali;
- b) 1 posto macchina ogni 60 mq di S.L.P. per attività terziarie (es. commercio, banche, magazzini, centri di vendita, negozi, pubblici esercizi-uffici e studi professionali ecc.);
- c) 1 posto macchina ogni 80 mq di S.L.P. per attività secondarie (industria artigianato di produzione ecc.)
- 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, sport e tempo libero;
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili.

La superficie di ogni posto macchina deve raggiungere almeno mq 12,50.

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola componente, 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 dotazione delle singole unità immobiliari.

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.G.T., 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 e s.m.i..

Negli interventi di manutenzione straordinaria comportanti l'aumento delle u.i. e in quelle di ristrutturazione, ivi compresi quelli di recupero dei sottotetti (Parte II, Titolo IV Capo I L.R. 12/05) ove non risulti 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 spazi debbono essere pertinenziali alle rispettive unità ~~stesse immobiliari~~.

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 15 gradi, dovranno attenersi ai seguenti arretramenti minimi, a partire dal limite delle recinzioni o comunque delle proprietà private:

- ml 2,50 se la sede stradale risulta priva di marciapiede;
- ml 1,50 nel caso di esistenza del marciapiede;

~~Però in ogni caso quanto sopra può essere derogato tali arretramenti possono essere derogati~~ previa dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive o di gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, nel qual caso i sistemi di apertura dovranno essere dotati obbligatoriamente di comando a distanza.

## Art. 11 - STANDARD URBANISTICI COMUNALI

Gli standard urbanistici comunali sono costituiti dall'insieme degli immobili, esistenti o previsti, destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 10bis, commi primo e quinto, L.R. 12/05, come descritti nel Piano dei Servizi.

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

- mq/ab ~~37,50~~ 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. 3 ~~27~~ lett. d) ~~L.R. 12/05 D.P.R. 380/01, comportanti un maggiore carico urbanistico;~~
- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- 100% della s.l.p. degli edifici riservati all'attività produttiva terziaria, ~~ridotto al 75% nei Nuclei di Antica Formazione;~~
- 75% della S.L.P. complessivamente rappresentata dalle funzioni non negate negli ambiti NAF (artt. 16.1 delle presenti norme).

Le aree così determinate, da cedersi gratuitamente al Comune, debbono essere reperite all'interno dei comparti oggetto di P.A. o di titolo abilitativo convenzionato, 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, ovvero l'impegno a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale almeno di pari valore, anche in aree esterne ai perimetri del P.A. 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 del volume, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici di densità fondiaria previsti dal Piano, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da un atto autocertificato dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate. Occorre l'acquisizione di analogo atto ogniqualvolta si intendano utilizzare le volumetrie "una tantum", o similari, ammesse dalle norme degli ambiti omogenei di cui al successivo Titolo III.

Per gli edifici esistenti 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.

## **Art. 13 - DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

Premessi la disciplina dei vincoli paesaggistici gravanti sul territorio comunale (D.Lgs. 42/04 art. 142, D.G.R. 2727/11) e gli indirizzi per la pianificazione comunale di cui rispettivamente agli artt. 16 bis e 34 del P.P.R. del P.T.R., elaborato 3 normativa, a seguito della verifica di compatibilità con il P.T.C.P., il P.G.T. si configura quale atto di maggiore definizione paesaggistica. Ne deriva, in particolare, che esso abbia meglio precisato la classificazione e l'estensione della rete ecologica sovraordinata, 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. e dell'art. 6 del P.P.R. cit., a valere come articolazione comunale del regime normativo paesaggistico stesso; resta in ogni caso inteso l'obbligo di predisporre adeguate opere di mitigazione.

Relativamente alle aree non assoggettate a vincolo paesaggistico l'esame 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..

~~Attesi gli indirizzi per la pianificazione comunale, nonché per la tutela e valorizzazione dei laghi lombardi di cui rispettivamente agli artt. 34, 17 e 19 commi 3, 4, 5, 6, 10 del P.T.R. cit., elaborato 3 normativa, il D.d.P. del P.G.T., a seguito delle determinazioni regionali assunte ai sensi dell'art. 13 ottavo comma L.R. 12/05 cit. 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. Inoltre nei territori contermini al lago sono escluse le realizzazioni degli interventi descritti al suddetto art. 19, comma 6, primo alinea.~~

~~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-V1<sup>■</sup> del Piano delle Regole.~~

~~Alla fascia territoriale sottoposta a vincolo paesistico ex L. 1497/39 per effetto dei D.M. 16.08.55 e 21.11.67, si applicano le prescrizioni generali dettate dall'art. 16 bis delle richiamate norme del P.T.R..~~

## **Art. 13 bis - 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 scenario del versante e dell'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 debbono rivelare paramenti in pietra naturale.

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.

A tale proposito occorre applicare le indicazioni fornite dalla D.G.R. 16.12.19 n. XI/2658 in tema di fattispecie vegetali alloctone.

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

Il P.T.C.P. ha individuato nel territorio comunale, gli elementi puntuali e l'areale del paesaggio, individuati negli elaborati del PGT e così identificati:

- Monte Colmegnone, punto panoramico (cod. P.16.93)
- Poncione di Carate, punto panoramico (cod. P.16.94)
- Grotta del Buco dell'Orso, geosito dell'Insubria ( cod. P.8.9)
- Alpe del Faggio Storto (cod. A.14.39)

Il presente Piano perimetra le rispettive aree di pertinenza, con valore di fascia di salvaguardia inedificabile, come ambito 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. 14 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Agli interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato ovvero riconducibili agli ambiti di riqualificazione o trasformazione subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 12 L.R. 12/05 si applicano ~~gli indirizzi le indicazioni dettate~~ dal Documento di Piano (D.d.P.) e ~~trovano puntuale riscontro operativo nel Titolo III delle presenti norme.~~

~~Resta comunque inteso che ogniqualvolta si riscontrino esigenze di urbanizzazione suscettibili di soddisfacimento con modalità semplificate è possibile ricorrere all'istituto del permesso di costruire convenzionato, a mente dell'art. 28Bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. Fatti salvi gli obblighi desunti dal precedente art. 11, alle iniziative che prevedano ulteriori impegni finalizzati al conseguimento di ulteriori obiettivi di rilevanza sociale ed energetica, possono essere riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa.~~

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

~~Siffatto bonus non è cumulabile, ai sensi dell'art. 11 comma 5bis L.R. 12/05 cit., con analoghe opportunità previste dallo stesso art. 11 comma 5, comunque da regolarsi con apposita deliberazione consiliare secondo le indicazioni dettate dalla D.G.R. XI/3508 e 3509/2020.~~

~~La convenzione è sempre sottoposta a deliberazione dell'organismo Comunale indicato dall'art. 14 comma 1bis pari LR. 12/05.~~

~~Laddove l'esistenza e l'adeguatezza dimensionale delle reti tecnologiche coinvolte dagli insediamenti siano acclerate, la convenzione può essere sostituita da una atto unilaterale d'obbligo sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale.~~

~~Fatti salvi gli obblighi desunti dal precedente art. 11, alle iniziative che prevedano ulteriori impegni finalizzati al conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma, L.R. 12/05 cit., possono essere riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa.~~

~~Ogni atto determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.~~

#### **Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE**

Il P.G.T. non prevede la localizzazione di grandi strutture di vendita, indicando la soglia massima per quelle medie, limitatamente agli ambiti TUC e TUV, in mq. 300 fatti salvi il recepimento e l'applicazione della direttiva UE 2006/123/CE "Bolkestein" sulla liberalizzazione delle medie strutture di vendita.

Per superficie di vendita si richiama la definizione dettata dall'art. 4, primo comma, lett. c) D.Lgs. 114/98.

Gli esercizi di vicinato non sono suscettibili di modifica di destinazione in residenza.

#### **Art. 14ter - C.U.I. - COMPENDIO UNITARIO D'INTERVENTO**

Costituisce un'entità territoriale omogenea come delimitata da apposita perimetrazione in cartografia e denominata C.U.I. L'elaborazione pur autonoma dei singoli procedimenti ivi ricompresi deve perseguire obiettivi strategici da inserire nelle rispettive convenzioni urbanistiche fra i quali prioritariamente:

- Il regime dei benefici pubblici in termini di acquisizioni gratuite o monetizzazione delle aree e di concorso nella realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché i criteri di assegnazione di eventuali premialità a fronte della disponibilità ad assicurare componenti edilizie convenzionate, ovvero a promuovere soluzioni costruttive improntate all'autosufficienza energetica, all'ottimizzazione del riciclo idrico.
- Coordinamento unitario del sistema degli ingressi dalla S.P. 71 "Vecchia Regina" e mantenimento dei percorsi stradali pubblici.
- Il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di atto convenzionale secondo la disciplina impressa dal precedente art. 14.

## TITOLO III :      **NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

### **Art. 15 - AMBITI OMOGENEI**

#### **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

##### **IMPIANTO STORICO**

**N.A.F.**    Nuclei di Antica Formazione

**V.I.S.**    Ville di Impianto Storico ed organismi edilizi connessi a compendi di pregio ambientale

##### **IMPIANTO RECENTE**

**T.U.C.**    Tessuto Urbano di Completamento

**T.U.V.**    Tessuto Urbano ad alta incidenza di Verde

**T.P.C.**    Tessuto produttivo di completamento

**T.T.R.**    Tessuto Turistico – Ricettivo

**P.A.V.R.** Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – Residenziale

**P.A.V.T.** Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – turistico ricettiva

#### **DI RIQUALIFICAZIONE**

**R.F.R.**    Riqualificazione Funzionale – Residenziale

#### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE ~~E DI RIQUALIFICAZIONE~~**

**A.T.R.**    Trasformazione - residenziale

~~**R.F.R.**    Riqualificazione Funzionale – residenziale~~

#### **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

**AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

- A.P.G.** Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse generale
- R.F.G.** Riqualificazione funzionale – interesse generale
- F.R.** Fasce di Rispetto



## Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO

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

Sulla scorta della disciplina impressa dall'art. 25 della normativa paesaggistica regionale vigente, comprendono le parti di territorio riconducibili:

- N.A.F. 1 ad agglomerati urbani e sparsi di interesse storico ambientale;
- N.A.F. 2 alle aggregazioni edilizie montane di origine rurale.

Vi sono comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne costituiscono 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

Considerate le preminenti attitudini alla residenzialità permanente o temporanea, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), limitatamente agli ambiti NAF 1, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g).

~~Parimenti le funzioni compatibili di cui al precedente art. 7 delle presenti norme non sono consentite ove superino in assenza di piano di recupero il 50% della superficie lorda di pavimento verificata sull'intero immobile interessato.~~

Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 27, primo comma, lett. f) DPR 380/01 L.R. 12/05.

#### Prescrizioni

##### A) N.A.F. 1

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 ~~ed in conformità con le prescrizioni puntuali riportate nell'elaborato R1.2 del P.d.R. "Centri di antica formazione - Rilievo del patrimonio edilizio esistente - sezione strategia degli interventi di recupero" agli effetti della correlazione con le disposizioni dettate dai punti di seguito descritti.~~

A tale proposito la tipologia delle opere attivabili rispetto a edifici e manufatti, coerentemente con le prescrizioni impresses nel precedente art. 3 27, ultimo comma, è riconducibile alle definizioni

dettate dall'art. 3 DPR 380/01 testo coordinato 27 L.R. 12/05 cit.<sup>4</sup>,  
~~come autenticamente interpretato dall'art. 22 L.R. 7/10.  
 Pertanto si determinano le seguenti corrispondenze riferite alla  
 massima possibilità di recupero.~~

	<b>INTERVENTI P.D.R.</b>	<b>DEFINIZIONI Art. 27 lett. a), b), c), d)</b>
1	Conservativo – manutentivo	b) compresa la modifica di destinazione d'uso
2	Conservativo – restauro	e) – d) limitatamente alle parti interne
3	Ripristino tipologico	d) limitatamente alle parti interne
4	Ristrutturazione tipologica	d) esclusa la sostituzione edilizia totale
5	Demolizione e ricostruzione	e)

1. Fatti salvi i disposti, relativamente alle distanze del precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché rispetto 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 **nei seguenti casi**:
- a-1 ampliamento volumetrico max 10%, min. mc. 50, per ogni Piano di Recupero, finalizzato ad allineamenti, completamenti o riassetti delle cortine edilizie;
- a-2 ~~cambio di destinazione d'uso che comporti funzioni compatibili in misura superiore al 50% della S.L.P..~~
- b) alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05 cit. per i complessi edilizi o singoli edifici oggetto di richiesta, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso

1

#### **Art. 27 (Definizioni degli interventi edilizi)**

~~“1. Ai fini della presente legge 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;”~~

contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza, di fronte alle seguenti fattispecie tipologiche:

- b.1 ristrutturazione edilizia ~~ove non si configuri la fattispecie di intervento descritta alla precedente lett. a.2.~~ finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso che determini in ogni caso fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
- b.2 ~~ristrutturazione edilizia, consistente nella~~ demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a sagoma, volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;
- b.3 ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al ~~1942~~ 1920, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della zona.

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 ed in conformità con le prescrizioni puntuali riportate nell'elaborato R1.2 del P.d.R "Centri di antica formazione - Rilievo del patrimonio edilizio esistente - sezione strategia degli interventi di recupero" agli effetti della correlazione con le disposizioni ivi dettate.

Pertanto si determinano le seguenti corrispondenze riferite alla massima possibilità di recupero:

	<b>INTERVENTI P.D.R.</b>	<b>DEFINIZIONI Art. 3 lett. a),b),c),d)</b>
1	Conservativo - manutentivo	c) - d) ove modifica di destinazione d'uso
2	Conservativo - restauro	d) limitatamente alle parti interne
3	Ripristino tipologico	d) parti esterne di ricomposizione
4	Ristrutturazione tipologica	d) esclusa la sostituzione edilizia totale
5	Demolizione e ricostruzione	d) senza limitazioni

**B) N.A.F. 2**

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 finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso che determini in ogni caso fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere.~~
- b. ~~;~~ ~~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.
- c. Ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al ~~1942~~ ~~1920~~, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico/documentale.
- d. 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.
- e. Costruzioni accessorie (deposito attrezzi, legname ecc.) max mq. 35 s.l.p., h. max interna m. 2,40, distanze come regolate dal precedente art. 5, utilizzando materiali e finiture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale.

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 casistiche del presente paragrafo sopra descritte, 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 ricostituitivi 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. 16.2 -**

### **V.I.S. – VILLE DI IMPIANTO STORICO ED ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A COMPENDE DI PREGIO AMBIENTALE**

Comprende l'unità ambientale connaturata a villa Oleandra, assoggettata a vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39 come sostituita dal D. Lgs. 42/04 (V.I.S. 1). Annovera altresì 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 (V.I.S. 2).

### **Destinazioni**

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

E' altresì vietata la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27, primo comma lett. f) L.R. 12/05 cit.

### **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.

#### **A) V.I.S. 1**

Opere eccedenti il livello manutentivo, escludendo in ogni caso nuove edificazioni ed interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 ~~27~~, primo comma, lett. d) **DPR 380/01 L.R.12/05 cit.**), debbono rientrare in un programma complessivo di recupero e riqualificazione esteso alle strutture morfologiche delle pertinenze esterne naturali e antropiche, ai fini della valorizzazione, delle emergenze storico – ambientali, Tale programma comporta il conseguimento di titoli abilitativi convenzionati ovvero corredati da atto equipollente previa acquisizione del nullaosta dagli Enti preposti alla tutela dei beni architettonici nell'esercizio delle competenze attribuite ai sensi del D.Lgs. 42/04 cit..

#### **B) V.I.S. 2**

Sono soggetti a titolo abilitativo diretto gli interventi di cui al precedente art. 9 bis e quelli di recupero edilizio, come definiti dall'art. 3 ~~27~~, lett. b) c) e d), (esclusa la demolizione e ricostruzione salvo quanto disposto alla lettera c) del successivo comma) **DPR 380/01 L.R.12/05** con l'obbligo tassativo di conservare gli elementi citati anche nel caso di preesistenze rinvenute all'interno di edifici e manufatti accessori.

L'efficacia dei suddetti titoli è subordinata alla sottoscrizione di convenzione o atto equivalente 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 fatte salve le opportunità offerte dall'art. 14 delle presenti norme in ordine alla disciplina degli incentivi premiali ivi dettata:

- 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)

1) demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a sagoma, volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;

2) sostituzione edilizia di edifici privi di riconosciuti valori 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) aumentabile nel caso di rigenerazione e riqualificazione urbanistico/ambientale al 20% ovvero al 40% per destinazioni turistico ricettive.

Le singole convenzioni o atti 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 prefissati.

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.).

## Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE E DI RIQUALIFICAZIONE

### 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), secondarie (industriali; artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media, eccedente mq. 300, 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.
- Indice di densità edilizia **TUC**  
0,80 mc/mq
- Altezza massima 7,50 mt o maggiore se esistente
- **Superficie drenante min. 30% della S.f.**

#### Prescrizioni speciali

- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione di autorimesse non computabili ai fini volumetrici, h. media **interna** non superiore a mt 2,20, distanze **conformi al precedente art. 9bis almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti** e salvo un adeguato inserimento architettonico-



ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione della presente P.G.T. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.

- Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma 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 alla data di adozione del **presente** P.G.T. e saturi, interventi di ampliamento volumetrico non eccedenti mc 100 per adeguamenti tecnologici funzionali, purché non configurino complessivamente più di tre unità immobiliari.  
Qualora l'ampliamento comportasse sopraelevazione l'altezza max non potrà eccedere i limiti strettamente necessari ad assicurare i requisiti geometrici stabiliti dall'art. 63, sesto comma, L.R. 12/05 cit..
- Parimenti gli immobili ove risultassero insediate attività riconducibili al settore produttivo artigianale, sono suscettibili di interventi di recupero edilizio ovvero di ampliamenti, "una tantum" non superiori a mq 150 s.l.p., anche in deroga ai parametri di zona, purché non ne abbiano già usufruito in attuazione del P.R.U.G. **previgente** e siano rispettati gli specifici disposti del Regolamento d'Igiene tipo, nonché del precedente art. 8bis per quanto applicabile. Qualora in alternativa fosse perseguito un programma di riconversione funzionale in destinazioni non negate dal presente articolo il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo, ai sensi del precedente art. 14; le corrispondenti convenzioni urbanistiche dovranno stabilire consistenze insediative compatibili con il tessuto esterno di pertinenza, a prescindere dalla mera quantità volumetrica degli edifici esistenti.
- Per interventi finalizzati al perseguimento degli obiettivi descritti al precedente art. 14 ed alla relativa disciplina, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente .

## **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), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media, eccedente mq. 300, 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.

	T.U.V. 1	T.U.V. 2
• Indice di densità edilizia mc/mq	0,60	0,40
• Altezza massima mt.	6,50	6,50
	o maggiore se esistente	
• Superficie drenante min.	30% della S.f.	

## 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 di autorimesse non computabili ai fini volumetrici, h. media non superiore a mt 2,20, distanze **conformi al precedente art. 9bis almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti** e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione della presente P.G.T. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.
- Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma 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 alla data di adozione del presente P.G.T. e saturi, interventi di ampliamento volumetrico non eccedenti mc 100 per adeguamenti tecnologici funzionali, purché non configurino più di tre unità immobiliari.  
Qualora l'ampliamento comportasse sopraelevazione l'altezza max non potrà eccedere i limiti strettamente necessari ad assicurare i requisiti geometrici stabiliti dall'art. 63, sesto comma, L.R. 12/05 cit..

- Parimenti gli immobili ove risultassero insediate attività riconducibili al settore produttivo artigianale, sono suscettibili di interventi di recupero edilizio ovvero di ampliamenti, "una tantum" non superiori a mq 150 s.l.p., anche in deroga ai parametri di zona, purché non ne abbiano già usufruito in attuazione del P.R.U.G. vigente e siano rispettati gli specifici disposti del Regolamento d'Igiene tipo, nonché del precedente art. 8bis per quanto applicabile.
- Per interventi finalizzati al perseguimento degli obiettivi descritti al precedente art. 14 ed alla relativa disciplina, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente. Analoga disposizione è assegnata al comparto delimitato da apposita perimetrazione nella tavola R2-V2 del PdR relativamente, in particolare alla realizzazione, a cura e spese degli interessati, di un belvedere attrezzato lungo via delle Frazioni per valorizzare la visuale a lago, previo progetto concordato con il Comune.

### **Art. 17.3 - T.T.R. – TESSUTO TURISTICO – RICETTIVO**

Comprende le parti del territorio comunale specificatamente destinate agli insediamenti funzionali al settore produttivo terziario di tipo turistico.

#### **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**

- La distanza dal ciglio stradale e quella minima dai confini e fra edifici sarà conforme ai disposti degli artt. 5 e 5bis delle presenti norme; nel caso di strutture stagionali smontabili prevalgono le specifiche norme del codice civile.
- Spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni di tipo trasparente e adeguatamente attrezzate a verde avranno un'altezza massima di mt 2,00 di cui mt 0,50 piena. Qualora fungano da muri di sostegno sono regolate dal precedente art. 9.
- Piantumazione minima pari ad un albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta.
- Indice di densità edilizia 1,00 mc/mq
- Altezza massima 7,50 mt. o maggiore se esistente

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT e saturi, possono essere ampliati una sola volta sino al 20% del volume per il miglioramento dell'offerta ricettiva.

### Prescrizioni speciali

- Il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente.
- La dotazione minima di standard urbanistici è regolata dall'art.11 delle presenti norme. Parimenti ne sono applicabili le opportunità dettate dall'art. 14.

## Art. 17.4 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio comunale contrassegnate da settori produttivi in essere.

### Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti mq. 600, e grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali oltre il 10% della s.l.p. con un massimo di mq 150 per singola unità produttiva autorizzata, 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, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

### Parametri

- Rapporto di copertura 50% o superiore se esistente alla data di adozione della presente P.G.T..
- Altezza massima mt 6,50, 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 dell'~~gli 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 0,570. 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 le aree contermini.

### **Prescrizioni speciali**

4. Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero o di ampliamento, dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso;

5. Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione. nel caso gli interventi di cui al punto 1 comportino mutamenti alle destinazioni d'uso;

6. Titoli abilitativi assoggettati alla previa formazione ed approvazione di un Piano Attuativo, ai sensi del precedente art. 14, nel caso di dismissione delle attività in essere, senza ulteriori subentri e di riconversione prioritariamente riferita a destinazioni turistico-ricettive o, in subordine, a destinazioni residenziali e di servizio compatibile.

In quest'ultima opzione la convenzione del P.A. dovrà stabilire consistenze insediative coerenti con il tessuto esterno di pertinenza a prescindere dalla mera quantità volumetrica degli edifici esistenti.

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.

## **Art. 17.5 - P.A.V.R – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE**

Individua comparti territoriali ove sono in attuazione interventi edilizi conseguenti a piani attuativi efficaci o conclusi.

### **Destinazione**

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti 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**

Sono confermati i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche; sono consentite modificazioni volumetriche 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 rilascio di semplice permesso di costruire o equipollente secondo i parametri edilizi fissati per il Piano Attuativo di appartenenza. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

**Art. 17.6 - P.A.V.T – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – TURISTICO-RICETTIVA**

Individua comparti territoriali ove sono in attuazione interventi edilizi conseguenti a piani attuativi già istruiti o efficaci.

**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 dalle rispettive convenzioni urbanistiche; sono consentite modificazioni volumetriche 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 Piano Attuativo di appartenenza. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

**Art. 17.7 - R.F.R.– RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE**

Comprende ambiti collocati a ridosso della S.S. n°. 340, ovvero contermini alla via Regina Vecchia. Essi 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.
- Altezza massima mt. 6,50, salvo disposizione specifica per l'ambito RFR 4.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:

DENOMINAZIONE N°	SUB- COMPARTO N.	SUPERFICIE Mq	VOLUME Mc
RFR 2		1.176	1.200
RFR 4		1.162	600*
RFR 6**	a	2.440	1.800
	b	1.196	esistente
	c	4.595	esistente
<b>TOT. RFR</b>		<b>10.569</b>	<b>3.600 + esistente</b>

\* *in aggiunta al volume esistente*

\*\* *CUI art. 14ter*

### Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atto di convenzione ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme, secondo la disciplina dettata dall'art. 46 L.R. 12/05 e s.m.i.

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. Cubature distribuite in organismi edilizi concentrati e localizzati conformemente alle prescrizioni descritte nella citata scheda identificativa.
5. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato :
  - 5.1 alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi;
  - 5.2 alla disponibilità a riservare le unità abitative a soggetti residenti presso il comune di Laglio, con l'obbligo di mantenere tale condizione anagrafica per almeno dieci anni.

### ***B – in particolare***

RFR2- Due/tre unità edilizie. Copertura non eccedente la quota media di pavimentazione della S.S. n°. 340 soprastante; tipologia convenzionata coerente con la struttura a terrazzamento del sito. Volumetria concentrata in prossimità del tessuto urbano consolidato, riconducendo a PAU circa un terzo dell'ambito, a parità di perimetrazione.

RFR4- Edificio unico con asse principale ortogonale alla linea spondale, H. max mt 7,00, elevabile a mt 10,75 nel caso di torretta non eccedente il 50% della superficie del Piano primo; caratteristiche tipologiche e stilistiche armoniche con le rilevanze storico/architettoniche e paesaggistiche del contesto.

RFR6a- Nuova edificazione pari a max mc. 1.800 da distribuire in tre unità edilizie ovvero in aggregato compatto. H max 6,50 mt.

RFR6b- Restauro conservativo della Villa Marida (mq SLP 550) e pertinenza.

RFR6c- Ristrutturazione edifici esistenti con pari volumetria mantenendo in regime di inedificabilità l'area contraddistinta dai mapp. 1489, 4582, 4581.



## Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Art. 18.1 - A.T.R. - 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.. A mente dell'art. 38, settimo ed ottavo comma, N.T.A. del P.T.C.P., esse rientrano nella componente di Rete Ecologica denominata "Sorgente di biodiversità di primo livello".

#### 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.
- Altezza massima mt. 6,50.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:

DENOMINAZIONE N°	SUPERFICIE mq	VOLUME mc	
ATR 4	1.389	1.000	
<b>TOT. ATR</b>	<b>1.389</b>	<b>1.000</b>	

## Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atto di convenzione ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme, secondo la disciplina dettata dall'art. 46 L.R. 12/05 e s.m.i.

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, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

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. Cubature distribuite in organismi edilizi conformemente alle prescrizioni soprassegnate ai singoli ambiti come riscontrati nella tavola delle Previsioni di Piano, nonché descritti nelle schede identificative sopra citate.
5. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato:
  - 5.1 alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi;
  - 5.2 alla disponibilità a riservare le unità abitative a soggetti residenti presso il comune di Laglio, con l'obbligo di mantenere tale condizione anagrafica per almeno dieci anni.

### B- in particolare

ATR4- Due/tre unità edilizie su un impianto coerente con la struttura a balze del sito.

## ~~Art. 18.2 - R.F.R. - RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE~~

~~Comprende ambiti collocati a ridosso della S.S. n° 340. Essi risultano peraltro ricompresi nell'"area urbanizzata" secondo i disposti del P.T.C.P..~~

~~Relativamente al comparto RFG si rimanda all'art. 21.1 delle presenti norme.~~

### **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.~~
- ~~Altezza massima mt. 6,50, salvo disposizione specifica per l'ambito RFR 4.~~
- ~~Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:~~

<b>DENOMINAZIONE</b> N°	<b>SUPERFICIE</b> Mq	<b>VOLUME</b> Me	
RFR 2	1.176	1.200	
RFR 4	1.162	600*	
<b>TOT. RFR</b>	<b>2.338</b>	<b>1.800</b>	

~~\* — in aggiunta al volume esistente~~

### **Prescrizioni speciali**

~~L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atto di convenzione ai sensi dell'art. 14 delle presenti norme, secondo la disciplina dettata dall'art. 46 L.R. 12/05 e s.m.i.~~

~~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**

- ~~6. 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.~~
- ~~7. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.~~
- ~~8. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.~~
- ~~9. Cubature distribuite in organismi edilizi concentrati e localizzati conformemente alle prescrizioni descritte nella citata scheda identificativa.~~
- ~~10. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato:~~
  - ~~5.3 alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi;~~
  - ~~5.4 alla disponibilità a riservare le unità abitative a soggetti residenti presso il comune di Laglio, con l'obbligo di mantenere tale condizione anagrafica per almeno dieci anni.~~

### **~~B – in particolare~~**

~~RFR2 – Due/tre unità edilizie. Copertura non eccedente la quota media di pavimentazione della S.S. n°. 340 soprastante; tipologia convenzionata coerente con la struttura a terrazzamento del sito. Volumetria concentrata in prossimità del tessuto urbano consolidato, riconducendo a PAU circa un terzo dell'ambito, a parità di perimetrazione.~~

~~RFR4 – Edificio unico con asse principale ortogonale alla linea spondale, H. max mt 7,00, elevabile a mt 10,75 nel caso di torretta non eccedente il 50% della superficie del Piano primo; caratteristiche tipologiche e stilistiche armoniche con le rilevanze storico/architettoniche e paesaggistiche del contesto.~~

## 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 riconosciuto nel Piano dei Servizi.

#### **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 di destinazione d'uso del suolo descritti all'art.11, comma 8, lett. a), punto (3) NTA del P.T.C.P. e di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di seguito stabiliti.

~~E' fatta salva la disciplina stabilita dall'art. 3, penultimo comma, delle presenti norme.~~

#### **Parametri**

0. ~~Interventi disciplinati dall'art. 3 penultimo comma delle presenti norme.~~
1. Ampliamenti pari a mc. 100 max, da richiedersi una sola volta, per ragioni di adeguamento tecnologico/funzionale, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., già abitati ovvero dotati di requisiti geometrici per il certificato di agibilità, come dettati dal ~~D.M. 05.07.1975 n. 190 Titolo III del vigente regolamento d'igiene tipo;~~
- 2.1 Ampliamenti di edifici esistenti alla medesima data dotati di una superficie coperta utile di almeno mq 9, pari a quanto necessario per il raggiungimento della superficie minima di un monolocale abitabile (mq. 28) da richiedersi una sola volta, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e accessorio 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; altezza massima non eccedente mt 2,40 o maggiore se in essere.

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 tal fine e per ogni insediamento pertinente le suddette attività resta intesa la computabilità delle aree.

2.3 Gli interventi descritti ai suddetti punti 0, 1 e 2.1 sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato di cui al precedente art. 14.

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, nonché della valorizzazione e presidio della coltivazione specifica dell’ulivo.

### Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dagli artt. 5 e 5bis delle presenti norme. Sono consentite recinzioni vegetali o staccionate in legno, nonché rete priva di qualsiasi zoccolatura a protezione di colture speciali, pari, per le costruzioni, ad una estensione massima di 10 volte la superficie coperta, 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 2,50 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”.

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

Comprende il compendio territoriale montano, che dall'isoipsa media di circa mt 350 s.l.m. risale sino al sistema dei pascoli ed alpeggi/rifugi interessanti il crinale condiviso con Carate U. e Brieno.

Esso è contraddistinto da vaste superfici boscate e radure dove, ai valori naturalistici (es. geosito Buco dell'Orso) e paesistici, è stata storicamente associata una importante presenza antropica.

Scopo di queste norme è quello di fornire un adeguato contributo all'apprestamento di efficaci misure protezionistiche 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.

Dove si identificano come ambiti di elevata naturalità (oltre l'isoipsa di mt. 800 s.l.m.) gli interventi contemplati dal presente articolo sono conformi alla disciplina di tutela dettata dall'art.17 della normativa paesistica regionale cit..

### **Destinazioni e parametri**

Non è ammesso qualsiasi intervento di alterazione fisica e morfologica dei luoghi se non rivolto alla loro conservazione e valorizzazione ossia finalizzato al ripristino dei manufatti esistenti anche sotto il profilo della sicurezza statico – strutturale, comunque con criteri di rigoroso restauro conservativo e di fruizione, facendo salve le funzioni compatibili (agro allevatorie e forestali, agrituristiche, escursionistiche, ristoro-ricettive di presidio e di protezione, didattico-culturali).

Per i possessori dei requisiti soggettivi riconducibili alle attività agricole professionali, nuovi manufatti ed ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del presente **PGT PdR**, non possono superare le soglie parametriche assegnate agli ambiti A.A.C. (p.to 20.1 delle presenti norme).

Relativamente a tutti gli altri soggetti resta esclusa ogni nuova costruzione, salvo ampliamenti di edifici esistenti alla medesima data, secondo la disciplina dettata dal precedente art. 19.1 paragrafo "parametri".

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 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.

### **Prescrizioni speciali**

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

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 consentite recinzioni vegetali o staccionate in legno, nonché rete priva di qualsiasi zoccolatura a protezione di colture speciali, pari, per le costruzioni, ad una estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, fatto salvo il restauro e la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra "a secco" locale.

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 2,50, 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 e comunque, secondo le disposizioni dettate dal P.I.F. predisposto dalla Comunità Montana Lario Intelvese.

## **Art. 20 - AREE AGRICOLE**

### **Art. 20.1 - A.A.C – **AMBITI AGRO-COLTURALI****

Comprende le parti di territorio comunale destinati alla produzione agricola.

Esse sono state individuate ai sensi dell'art. 15 N.T.A. del P.T.C.P. e successivi criteri regolamentativi.

Dove si identificano come ambiti di elevata naturalità (oltre l'isoipsa di mt. 800 s.l.m.) gli interventi contemplati dal presente articolo sono conformi alla disciplina di tutela dettata dall'art.17 della normativa paesistica regionale cit..

#### **Destinazioni**

Non sono consentiti gli interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60<sup>2</sup> L.R. 12/05, fatto salvo quanto stabilito al

2

*"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*



paragrafo “*Prescrizioni speciali*” del presente articolo, nonché la scelta di tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, e comunque in conformità con le prescrizioni dettate dall’art. 11, nono comma, N.T.A. del P.T.C.P..

## Parametri

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 è 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 PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.*

*Al fine di tale computo è ammessa l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l’azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l’obbligo di*

---

*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 trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l’area interessata, operata dal PGT;

b) all’accertamento da parte del comune dell’effettiva esistenza;

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.”*

disporre nel territorio comunale di Laglio di un lotto minimo di almeno mq 5.000 dove collocare i manufatti previsti, **ridotto a mq. 1.000 per le attività orto, floro, frutti vivaistiche 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`."*

L'altezza massima non potrà superare mt 6,50, anche per le infrastrutture e 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.

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali **pari, per le costruzioni 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. ~~31/08 31-01-92 n°. 3 e s.m.i.~~ concernente **anche** l'attività agrituristica”.
- Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62 comma 1 bis 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, **previa presentazione al Comune del connesso atto d'impegno da trascriversi a cura e spese del proponente**, 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 superficie non eccedente i 12 mq e di altezza media interna non superiore a mt 2,10 Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista 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 del suddetto art. 62 sono ammessi gli interventi ivi elencati per gli edifici esistenti; quelli non funzionali all'attività agricola alla data di adozione del presente Atto, possono essere anche ampliati “una tantum” secondo i seguenti limiti, **con la modalità del titolo abilitativo convenzionato di cui al precedente art. 14:**
  - a) Pari al 20% minimo mc. 25, massimo mc. 50, se già dotati dei requisiti geometrici per la licenza d'uso finalizzati a misure di adeguamento tecnologico/funzionale.
  - b) Pari a quanto necessario al raggiungimento della superficie minima di un monocale abitabile (mq 28) se dotati di una superficie coperta utile di almeno mq 9, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e di accessorio compatibile; altezza massima non eccedente mt 2,40 o maggiore se in essere.

Quando essi non rientrano nella fattispecie descritta all'art. 3, terzultimo comma delle presenti norme, possono essere altresì suscettibili di demolizione e ricostruzione, **fatta salva l'efficacia degli interventi indicati al penultimo comma dello stesso articolo.**

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; in ogni caso, anche trattandosi di recupero di sottotetti non potrà mai essere superata l'altezza di mt 6,50, salvo maggiori se preesistenti.

- Tutte le opere contemplate dal presente articolo dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nella collocazione degli insediamenti e nei ripristini morfologici, 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 a standard urbanistici, sia esistenti che di progetto, individuati, anche ai fini della verifica di computabilità di cui all'art. 10 bis, quinto e sesto comma, 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).

Annovera inoltre le dotazioni derivanti dall'approvazione dei piani attuativi, e dei titoli abilitativi convenzionati nella misura stabilita, per le varie destinazioni d'uso, ~~dagli artt. dall'art. 11 e 14 delle presenti norme. in relazione agli ambiti R.F. ed A.T. esse sono puntualmente esplicitate nelle rispettive schede identificative correddanti l'elaborato A0<sup>®</sup> del Documento di Piano.~~

~~Stante l'interesse pubblico gli interventi sono attuabili anche nelle parti inserite in classe 4 di fattibilità geologica salvo l'assoggettamento agli specifici approfondimenti all'uopo previsti.~~

#### 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, ecc..).
- c) Spazi pubblici attrezzati a parco per gioco e svago, impianti sportivi.
- d) Parcheggi pubblici (con adeguata protezione arborea anche preposta alla delimitazione degli stalli, nonché pavimentazione a fondo filtrante).

#### Parametri

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

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

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

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

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 a destinazione tipologica 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°. 9, APG e n°.46, APGe n°. 54, APGc n°. 8 fungono da fascia di rispetto inedificabile relativamente ai beni storico-culturali ivi identificati.

Nei comparti APGc n°. 2, APGn n. 21 e 25, identificati nella tavola R2-V2 del P.d.R. e nel P.d.S. è vietato qualsiasi intervento di nuova costruzione e di trasformazione strutturale dei siti; i criteri di salvaguardia e manutenzione della loro rilevanza eco sistemica è altresì assoggettata all'iniziativa e al controllo del Comune, in qualità di ente proprietario, applicando le disposizioni riservate alla condizione di tutela propria della Rete Ecologica provinciale.

All'ambito contrassegnato da apposito perimetro nella pari tavola ed identificato come APGc n°. 6 nel Piano dei Servizi, a compensazione degli impegni assunti dagli operatori economici ad assicurare equipollenti benefici pubblici secondo la procedura del titolo abilitativo convenzionato (art. 14 della presente norma), sono riconosciuti edificazioni pari a mc. 600 da erigersi in loco, altezza non eccedente al colmo di copertura la sommità del parapetto di contenimento a monte, posto a + mt. 1,20 dalla pavimentazione stradale. Analoghi obblighi, procedure e criteri compensativi si applicano agli ambiti delimitati da analoga perimetrazione e così identificati nel medesimo Piano dei Servizi: APGn n°. 5, assegnandogli un volume di mc. 600 a destinazione residenziale e/o turistico/ricettiva, altezza max mt. 6,50, APGc n. 7 assegnandoli un volume di mc. 350 a pari destinazione.

**Gli ambiti APGn n. 28 e n. 29 acquisiti bonariamente al patrimonio comunale per realizzare le opere di messa in sicurezza dell'alveo del torrente Caraello, mantengono in capo ai proprietari cedenti e successori aventi causa le dotazioni volumetriche derivanti dalla precedente classificazione urbanistica TUV1.**

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 regolamenti le condizioni d'uso per la collettività.

Richiamato l'art. 46 L.R. 12/05 ct. rispetto a Piani Attuativi dotati di convenzioni urbanistiche in corso di validità ovvero scadute, qualora l'acquisizione o il mantenimento delle aree standard non sia ritenuta opportuna dal Comune, verificato il rispetto della dotazione minima capitaria di Piano come stabilito dall'art. 9, terzo comma pari legge, i soggetti obbligati, in alternativa, possono, in apposito atto integrativo, corrispondere al Comune stesso una somma (monetizzazione) commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della suddetta mancata cessione. Resta inteso che queste aree non sono, in ogni caso, suscettibili di edificabilità.

### **Prescrizioni speciali per l'ambito RFG**

~~Il comparto rubricato come cartograficamente identificato nella tavola R2-V4<sup>■</sup> e descritto nella corrispondente scheda allegata all'elaborato A0<sup>■</sup> del D.d.P. coincide con l'immobile denominato villa Marida destinato a Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) ovvero ad attività similari di natura turistico-ricettiva con i seguenti parametri, da ratificare nella convenzione urbanistica del previsto P.A.:~~

- ~~● Restauro conservativo della villa originaria ed incremento edificatorio, sino alla soglia complessiva di mq. 2.850 s.l.p., h. max mt. 10,50 o maggiore se esistente.~~
- ~~● Salvaguardia delle essenze arboree di valore monumentale.~~
- ~~● Mantenimento in regime di assoluta inedificabilità dell'area contraddistinta dal mapp.1489, ancorché a servizio delle funzioni statutarie di tipo ricreativo all'aria aperta.~~
- ~~● Riserva per almeno il 25% dei posti ai residenti nei Comuni di Laglio, Carate Urio e Brienno, nel caso di R.S.A.~~

## **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 l'impianto cimiteriale ed il suo 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 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, può essere consentita la realizzazione di attrezzature collettive, ad esempio, chioschi, purché realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di provvisorietà; è altresì ammessa, nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio. In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario. Analoga procedura si applica alla realizzazione di autorimesse, costruzioni accessorie e piscine previa sottoscrizione di atto d'impegno alla non rivalsa, fatte salve le esigenze di sicurezza, visibilità e delle visuali panoramiche.

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.

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.G.T. 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, 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.G.T. nella tavola delle Previsioni di Piano individua il sistema delle infrastrutture stradali:

- a) S.S. n° 340 “Regina”;
- b) S.P. n° 71 già “Vecchia Regina”
- c) comunali e vicinali;
- d) comunali e vicinali di interesse agro-silvo-pastorale;
- e) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale.

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

**Tipo C :** S.S. n° 340.

**Tipo F :** S.P. n° 71  
Strade locali urbane od extraurbane

### Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE

- **Collegamento carraio tra la S.S. n° 340 e l'abitato di Ticeè**  
Scopo dell'opera è quello di servire il vecchio nucleo.  
Caratteristiche costruttive e geometrico-funzionali da definire in sede di Piano Attuativo ATR4.  
  
**Adeguamento funzionale v. Bernasconi**  
Caratteristiche costruttive calibro e da definire in sede di Piano attuativo RFRS.
- **Ricalibratura via Germanello**  
Peculiarità costruttive da mantenere nell'attuale assetto di caratterizzazione storica; recupero piazzola d'ingresso antistante la scuola pre obbligo

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 la S.S. 340 e la S.P. 71; sarà in ogni caso necessario determinare le caratteristiche costruttive e geometrico/funzionali, la sistemazione delle aree contermini e le opere di inserimento/mitigazione.

## **Art. 24 - COLLEGAMENTI MONTANI E VIABILITA' STORICA**

Ricomprenscono in particolare i tracciati guida storico- paesistici e le strade panoramiche come identificati dai repertori del Piano Paesistico Regionale ricadenti nel territorio comunale di Laglio:

- 01 Sentiero Italia
- 14 Via dei Monti Lariani
- 15 Antica Strada Regina

Le modalità degli interventi di sistemazione/presidio strutturale debbono rispettare la disciplina dettata dall'art. 26 delle norme paesistiche regionali del PTR riferendosi agli indirizzi ed alle raccomandazioni operative ivi elencate (all. "Piano di Sistema" parte II°) per la valorizzazione paesaggistica della siffatta rete infrastrutturale.

### **1- Raccordo di interesse agro-silvo-pastorale fra Torreggia e la frazione Monti di Torriggia**

Caratteristiche costruttive conformi alle indicazioni progettuali dettate dal Consorzio Forestale Lario-Intelvese.

### **2- Percorsi pedonali di collegamento comunale ed intercomunale esistenti e da riattivare al servizio di attività agro-colturali ed escursionistiche**

- larghezza massima ml 2,00;
- fondo stradale selciato o in terra battuta;
- muri di contenimento e di sostegno in pietrame a vista.

## **Art. 25 - 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.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni dettate dal precedente art. 21.2 "fasce di rispetto".

## TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI

### Art. 26 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Comune di Laglio è dotato di regolamento edilizio approvato anteriormente alla predisposizione del Testo tipo Regionale vigente, delle linee guida edite dalla Provincia di Como in collaborazione con Punto Energia e delle disposizioni sovraordinate in tema di efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

Pertanto le presenti norme prevalgono ove in contrasto.

### Art. 27 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA

Il Comune di Laglio sulla base dello studio geologico approvato contestualmente allo strumento urbanistico generale vigente ha predisposto l'adeguamento ai sensi dell'art. 57, comma 1, L.R. 12/05., come parte integrante del Documento di Piano.

Viene recepito nel presente Piano delle Regole costituendone indirizzo cogente.

Di conseguenza gli interventi edilizi eventualmente ricadenti nella classe di fattibilità superiori alla prima, dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

### Art. 28 - 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, di cui all'Atto .....prot. ...., è parte integrante del presente P.G.T. con effetti di cogenza prevalenti per gli interventi ivi ricadenti.

### Art. 29 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

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

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 dello studio geologico. 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.

Relativamente agli ambiti preposti a nuovi insediamenti debbono essere previste misure atte a favorire il risparmio idrico disponendo:

- f. L'adozione di sistemi di captazione filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per gli eventuali usi diversi dal consumo umano.
- g. L'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua.

## **Art. 30 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

Il Comune di Laglio è dotato di zonizzazione acustica del territorio comunale approvata con D.C.C. .... n° .....

Essa costituisce indirizzo cogente per il presente P.G.T.; pertanto gli interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

## **Art. 31 - 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 3,50 mt 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. 32 - 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 100kHz e 300GHz, 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 10 kHz e 300GHz."*

### **Art. 33 - PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO**

In tema di Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), la tavola A4.2 del Documento di Piano costituisce, unitamente ai riscontri programmatico/previsionali desunti dal pari Documento, il substrato analitico/strumentale e direttivo/strategico di sviluppo infrastrutturale per avviare il Piano stesso inteso come "specificazione settoriale" (art. 38, 1° comma, L.R. 12.12.2003 n° 36), ribadito nella funzione di "strumento integrativo" del Piano dei Servizi dallo specifico regolamento regionale 15.02.2010 n° 6, art. 3, 3° comma, congruente altresì con le previsioni "degli altri elaborati del P.G.T.".

Il PUGSS pertanto deve essere assoggettato a formazione procedimentale autonoma da parte degli uffici comunali e ad approvazione deliberata da atto consigliere.

### **Art. 34 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

A mente dell'art. 43 comma 2 bis L.R. 12/05 cit. gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettate ad una maggiorazione percentuale, determinata dal Comune, fra l'1,5% ed il 5%, tenuto conto delle linee guida stabilite dalla D.G.R. 8757/08, secondo l'individuazione cartografica desunta dal Geoportale Regionale e dal D.d.u.o. 2609/09.

La maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione è disciplinato dal comma 2 sexties del pari art. 43.

### **Art. 35 - INVARIANZA IDRAULICA (R.R. - D.G.R. R.L. X/6829 DEL 30.06.2017 E S.M.I.)**

Per gli interventi soggetti a permesso di costruire, a segnalazione certificata di inizio attività o a comunicazione di inizio lavori asseverata:

1. nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni del regolamento e secondo i contenuti di cui

all'articolo 10; tale progetto, fatto salvo quanto previsto all'articolo 19 bis della legge 241/1990 e all'articolo 14 della legge regionale 15 marzo 2016, n. 4 (*Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua*), è allegato alla domanda, in caso di permesso di costruire, o alla segnalazione certificata di inizio attività o alla comunicazione di inizio lavori asseverata, unitamente:

2. all'istanza di concessione allo scarico, presentata all'autorità idraulica competente, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale;
3. alla richiesta di allacciamento, presentata al gestore, nel caso di scarico in fognatura;
4. all'accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato;
2. in caso di scarico in rete fognaria, il comune, nell'ambito della procedura di rilascio del permesso di costruire, può chiedere il parere preventivo del gestore del servizio idrico integrato sul progetto di invarianza idraulica e idrologica;
3. in caso di variante all'intervento che modifichi i parametri funzionali al calcolo dei volumi di invarianza idraulica o idrologica, il progetto di invarianza idraulica e idrologica deve essere adeguato e allegato alla richiesta di variante del permesso di costruire, ovvero alla presentazione della variante nel caso di segnalazione certificata di inizio attività o di comunicazione di inizio lavori asseverata, ovvero alla nuova domanda di rilascio di permesso di costruire o alla nuova segnalazione certificata di inizio attività o alla nuova comunicazione di inizio lavori asseverata; qualora la variante comporti anche una modifica dello scarico, deve essere ripresentata l'istanza, la domanda o accordo di cui al punto 1, da allegare alla richiesta di variante;
4. la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità, di cui all'articolo 24 del d.p.r. 380/2001 è, altresì, corredata:
  11. da una dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del direttore dei lavori, ove previsto, oppure del titolare, che documenti la consistenza e congruità delle strutture o anche opere progettate e realizzate, ai fini del rispetto dei limiti ammissibili di portata allo scarico;
  12. dal certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero dal certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
  13. dagli estremi della concessione allo scarico rilasciata, prima dell'inizio dei lavori, dall'autorità idraulica competente, se lo stesso avviene in corpo idrico superficiale;
  14. dagli estremi del permesso di allacciamento, nel caso di scarico in fognatura;
  15. dalla ricevuta di avvenuta consegna del messaggio di posta elettronica certificata con cui è stato inviato a Regione il modulo di cui all'allegato D del regolamento;
5. Al fine di garantire il rispetto della portata limite ammissibile, lo scarico nel ricettore è attrezzato con gli equipaggiamenti, descritti all'articolo 11, comma 2, lettera f), inseriti in un pozzetto di ispezione a disposizione per il controllo, nel quale deve essere ispezionabile l'equipaggiamento stesso e devono essere misurabili

le dimensioni del condotto di allacciamento alla pubblica rete fognaria o del condotto di scarico nel ricettore; i controlli della conformità quantitativa dello scarico al progetto sono effettuati dal gestore del servizio idrico integrato, se lo scarico è in pubblica fognatura, o dall'autorità idraulica competente, se lo scarico è in corpo idrico superficiale.

Per interventi rientranti nell'attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001:

1. occorre rispettare il regolamento per quanto riguarda i limiti e le modalità di calcolo dei volumi, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c) del comma, per i quali valgono le disposizioni di tale lettera;
2. prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o il permesso di allacciamento nel caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.

Per interventi relativi alle infrastrutture stradali, autostradali, loro pertinenze e i parcheggi:

1. nello sviluppo del progetto dell'intervento è necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica, firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni del regolamento e con i contenuti stabiliti all'articolo 10;
2. prima dell'inizio dei lavori deve essere rilasciata la concessione allo scarico, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale, o l'autorizzazione, in caso di scarico in fognatura, o deve essere sottoscritto un accordo tra il richiedente lo scarico e il proprietario, nel caso di scarico in un reticolo privato.

Nel caso di impossibilità a realizzare le opere di invarianza idraulica o idrologica previsto all'articolo 16 del regolamento:

1. alla domanda di permesso di costruire, alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività o della comunicazione di inizio lavori asseverata deve essere allegata la dichiarazione motivata di impossibilità a realizzare le misure di invarianza idraulica, firmata dal progettista dell'intervento tenuto al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, unitamente al calcolo della monetizzazione secondo le modalità specificate all'articolo 16 del regolamento;
2. la segnalazione certificata presentata ai fini dell'agibilità deve essere corredata anche dalla ricevuta di pagamento al comune dell'importo di cui all'articolo 16 del regolamento.

Per ogni intervento di cui all'art. 3 R.R., il progettista delle opere di invarianza idraulica e idrologica è tenuto a compilare il modulo di cui all'allegato D del regolamento e a trasmetterlo mediante posta elettronica certificata allo specifico indirizzo di posta certificata della Regione. Il modulo di cui all'allegato D è firmato digitalmente e va compilato a lavori conclusi, in modo che tenga conto di eventuali varianti in corso d'opera.



## **Art. 36 - PREVENZIONE, PROTEZIONE ESPOSIZIONI AL GAS RADON (DEC. R.L. D. G. S. 12678 DEL 21.12.2011 E DECRETO LEGISLATIVO 31 LUGLIO 2020, N. 101)**

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale 12678 del 21.12.2011 "*Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor*" – ed eventuali s.m.i., allegate al presente Regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle "Linee Guida", andrà certificato dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

### Definizioni

Ai fini delle presenti norme si intende:

**Ambiente sotterraneo:** locale o ambiente con almeno tre pareti interamente sotto il piano di campagna, indipendentemente dal fatto che queste siano o no a diretto contatto con il terreno circostante;

**Soluzioni tecniche alternative:** soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme di riferimento, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma. Possono adottarsi a richiesta motivata e documentata.

**Uso non continuativo:** tipologia d'uso di locali che prevede la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio: deposito, ripostiglio, locali tecnici, locali di servizio, servizi igienici e spogliatoi eccetera.

**Luoghi di lavoro:** luoghi destinati a contenere posti di lavoro, ubicati all'interno dell'azienda ovvero unità produttiva, nonché ogni altro luogo nell'area della medesima azienda ovvero unità produttiva comunque accessibile per il lavoro (art.30 D.Lgs n. 626/1994).

### Pianificazione urbanistica

Fino a definizione delle aree a rischio gli strumenti urbanistici generali e attuativi (PGT, varianti, piani attuativi ecc.) devono essere accompagnati da una valutazione oggettiva del rischio Radon mediante determinazioni analitiche standardizzate secondo le indicazioni dell'ARPA. L'ATS e l'ARPA, secondo le rispettive competenze, valutano in fase di esame ed espressione parere il fattore specifico di rischio fornendo agli organi decisori gli elementi

necessari o comunque utili per pervenire a scelte consapevoli e corrette anche in termini di prevenzione e tutela della salute.

Si deve in ogni caso sconsigliare l'inserimento di nuove aree edificabili in zone che, anche sulla base delle verifiche di cui sopra, presentino o possano presentare concentrazioni di Radon tali da costituire rischio per la salute della popolazione (con particolare riferimento alle Aree Critiche); il valore di riferimento oltre il quale si può giudicare a rischio una situazione è di 200Bq/mc espressa come concentrazione media annua (valutata secondo i criteri definiti da ARPA).

Tale indicazione andrà supportata con riferimenti tecnico scientifici specifici. Fermo restando che il Comune è comunque l'Organo competente e responsabile delle decisioni (fatte salve le competenze della Regione nei casi previsti), si ritiene che l'ATS svolga in modo pertinente il proprio ruolo fornendo agli Organi Decisori gli elementi necessari o utili per pervenire a scelte consapevoli e il più possibile corrette, anche in termini di prevenzione e tutela della salute.

Comunque, relativamente alle zone a rischio, nei pareri di competenza andrà espressa la necessità o l'opportunità di inserire come Norme Attuative dello strumento urbanistico (NTA – Convenzioni di P.A. ecc.) che tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) vengano progettati e realizzati previa adozione di modalità e criteri tecnico-costruttivi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Analoghe prescrizioni andranno poi impartite anche nei pareri di competenza in fase di Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo). La verifica di efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Obblighi particolari per gli ambienti ad uso lavorativo

La normativa vigente in materia di protezione dalle radiazioni ionizzanti (D.Lgs 230/95 e sue successive modificazioni) disciplina anche le attività lavorative svolte in luoghi sotterranei al fine della tutela dei lavoratori dai rischi dovuti ad esposizione a radioattività naturale.

Per adibire tali luoghi al lavoro, devono essere tenute presenti le limitazioni ed i divieti posti dai regolamenti comunali edilizi e/o d'igiene, da leggi di settore (es. scuole) e dalle norme generali per l'igiene del lavoro.

In particolare, in materia d'igiene del lavoro, l'art. 8 del DPR 303/56 vieta di adibire al lavoro i locali chiusi sotterranei (locali interrati) e semisotterranei (seminterrati) e prevede la possibilità di deroga a tale divieto solo nei seguenti casi:

Quando sussistono particolari esigenze tecniche ed in questi casi si deve provvedere con mezzi idonei all'aerazione, all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità; si precisa che le particolari esigenze tecniche devono essere individuate soltanto con riferimento alle specifiche caratteristiche del lavoro, che deve rendere indispensabile per il suo stesso espletamento l'utilizzazione dei locali interrati o seminterrati: dette esigenze quindi non possono mai essere riconosciute quando sia presente una mera opportunità di carattere organizzativo, economico o di semplice ubicazione (Cass. Pen. Sez. III n. 15769/1986);

Quando vi sia espresso consenso dell'organo di vigilanza (Servizio Di Prevenzione e Sicurezza negli Ambienti di lavoro delle Aziende ATS), questi può rilasciare l'autorizzazione al lavoro anche quando non ricorrono particolari esigenze tecniche, purché le lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non espongano i lavoratori a temperature eccessive, siano rispettate le norme d'igiene del lavoro, si provveda con mezzi idonei all'aerazione, all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

**Autorizzazione all'utilizzo di ambienti interrati e seminterrati**

Data la assenza di una definizione di Interrati e Seminterrati nel D.Lgs. 81/2008 si considerano rientranti nell'obbligo dell'art. 65 del D.Lgs. 81/2008 i luoghi corrispondenti alla definizione di sotterraneo di cui al D.Lgs 241, nonché i seminterrati intesi come quei "locali che, prendendo a riferimento per ciascun lato il relativo piano di campagna, si trovano al di sotto dello stesso per più di metà della loro altezza e del loro perimetro".

Non sono comunque autorizzabili lavorazioni che "diano luogo ad emanazioni nocive" qualora non siano adottati sistemi e/o tecnologie adeguate di prevenzione e protezione.

Potranno pertanto, su esplicita richiesta, essere valutate ed autorizzate quelle situazioni in cui tali lavorazioni avvengono in ciclo chiuso o che si prestano alla realizzazione di soluzioni tecniche, idoneamente documentate, atte all'eliminazione alla fonte degli inquinanti.

Per nuove autorizzazioni di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/56 l'utilizzo di locali sotterranei a scopo lavorativo deve essere progettato al fine di contenere il rischio radioattivo; la progettazione e la predisposizione dei locali per l'uso lavorativo deve pertanto avere come obiettivo un livello medio annuo di 200 Bq/mc (Raccomandazione Commissione C.E. del 21/02/1991 - 90/143 Euratom). La valutazione oggettiva va effettuata, con i criteri della Linea Guida approvata dalla Conferenza dei presidenti delle Regioni, nei 12 mesi successivi al rilascio dell'autorizzazione; nel caso risultino valori superiori a 200 Bq/mc dovranno essere predisposte misure di rimedio.

**Valutazione del rischio in particolari luoghi di lavoro**

Le disposizioni del D.Lgs n 241 del 26 maggio 2000 si applicano alle attività lavorative nelle quali la presenza di sorgenti di radiazioni naturali conduce ad un significativo aumento dell'esposizione dei lavoratori o di persone del pubblico, che non può essere trascurato dal punto di vista della radioprotezione.

Per quanto previsto dal D.Lgs n. 241 del 26 maggio 2000 ogni "attività lavorativa durante la quali i lavoratori e, eventualmente, persone del pubblico sono esposte a prodotti di decadimento del Radon o del Toron, o a radiazioni gamma o a ogni altra esposizione in particolari luoghi di lavoro quali tunnel, sottovie, catacombe, grotte e, comunque, in tutti i luoghi di lavoro sotterranei", si procede ai sensi del D.Lgs stesso.

Gli obblighi previsti a carico dell'esercente (datore di lavoro) sono: entro 24 mesi dall'inizio dell'attività, procede a misurare il livello di azione, definito come "valore di concentrazione di attività di Radon in aria". Il livello di azione, per i casi in oggetto è fissato a 500 Bq/mc di concentrazione di attività di Radon media in un anno.

al superamento di un valore di 400 Bq/mc la misura va ripetuta nell'arco dell'anno successivo.  
al superamento di 500 Bq/mc l'esercente deve:  
adottare misure di rimedio avvalendosi dell'Esperto Qualificato e completarle entro 3 anni;  
inviare comunicazione all'ARPA, all'ATS e alla Direzione Provinciale del Lavoro.

Indicazioni tecniche per lo svolgimento delle misure  
Occorre riferirsi alle Linee guida approvate il 6/02/2003 dalla Conferenza dei Presidenti delle Regioni.

Ai sensi di quanto previsto in materia dal Decreto Legislativo 31 luglio 2020, n. 101, l'art. 12 definisce i livelli massimi di riferimento per le abitazioni e i luoghi di lavoro, espressi in termini di valore medio annuo della concentrazione di attività di radon in aria, che sono di seguito indicati:

- a) 300 Bq m<sup>-3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per le abitazioni esistenti;
- b) 200 Bq m<sup>-3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per abitazioni costruite dopo il 31 dicembre 2024;
- c) 300 Bq m<sup>-3</sup> in termini di concentrazione media annua di attività di radon in aria per i luoghi di lavoro;
- d) il livello di riferimento di cui all'articolo 17, comma 4, è fissato in 6 mSv in termini di dose efficace annua.

Con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, su proposta dei Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e della salute, di concerto con i Ministri dello sviluppo economico, del lavoro e delle politiche sociali e delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con la Conferenza Stato-Regioni, sentito l'ISIN e l'Istituto superiore di sanità possono essere individuati livelli di riferimento inferiori a quelli sopracitati, anche differenziati in relazione ai diversi usi degli edifici, sulla base delle determinazioni del Piano di cui all'articolo 10 (*del D.Lgs in commento*) e dell'evoluzione degli orientamenti europei e internazionali.

*In ogni caso eventuali successive modifiche e/o integrazioni alla normativa inerente la tematica del Radon prevarranno, per quanto in contrasto, con le norme riportate nel presente documento; in particolare si faccia riferimento a quanto previsto dal Decreto Legislativo 31 luglio 2020, n. 101 al Titolo IV, Capo I, Sezione I-II-III (artt. 15, 16, 17, 18) per le parti direttamente operative e cogenti.*

## **Art. 37 – AREE DEMANIALI**

1. Nel caso di realizzazione di opere private inserite in ambiti appartenenti al demanio, gli interventi sono prioritariamente subordinati all'ottenimento del decreto di autorizzazione paesaggistica da parte della Provincia di Como e dell'Autorità di Bacino, nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 19 comma 4 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e delle prescrizioni provinciali e del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino.

2. L'attuazione di opere pubbliche o private di fruizione pubblica è ammessa a seguito di Conferenza dei servizi tra gli organi locali e sovracomunali di competenza.