

# SOMMARIO

<b>TITOLO I: 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: 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	8
*Art. 5 - DISTANZE	9
Art. 5 bis - ALLINEAMENTI	10
*Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	10
Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO	11
Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	11
Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	13
*Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO	13
*Art. 9bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE	14
*Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	14
*Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI	15
*Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	16
Art. 13 - VALENZA PAESAGGISTICA	16
Art. 13bis- INGEGNERIA NATURALISTICA	17
Art. 13 ter- ELEMENTI PUNTUALI ED AREALI DI VALENZA PAESAGGISTICA	17
Art. 13 quater - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	17
*Art. 14 - PIANI ATTUATIVI E PROCEDIMENTI CONVENZIONATI	18
*Art. 14bis - COMPENDI UNITARI D'INTERVENTO	18

*Art. 14ter -	SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE	19
<b>TITOLO III :NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI</b>		<b>20</b>
Art. 15 -	AMBITI OMOGENEI	20
Art. 16 -	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO	22
*Art. 16.1 -	N.A.F. 1 – CENTRO STORICO	22
*Art. 16.2 -	N.A.F.2 – AGGLOMERATI SPARSI DI ORIGINE RURALE	26
Art. 16.3 -	V.I.S.-1: VILLE D'EPOCA CON RELATIVI COMPENDI	28
*Art. 16.4 -	V.I.S-2: ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A PERTINENZE DI PREGIO AMBIENTALE	29
Art. 17 -	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE	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	33
Art. 17.3 -	P.A.V.R – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE	34
Art. 17.4 -	P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE- PRODUTTIVA	35
*Art. 17.5 -	T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	36
Art. 18 -	AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	38
<del>*Art. 18.1 –</del>	<del>A.T.R. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE – RESIDENZIALE</del>	<del>38</del>
*Art. 18.2 -	A.T.P. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA	39
*Art. 18.3-	R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE	42
*Art. 18.4-	R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVA	46
*Art. 18.5 -	R.F.P.F. – RIQUALIFICAZIONE POLIFUNZIONALE	49
Art. 18.6 -	A.S. NORMATIVA SPECIALE	51
Art. 19 -	AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE	54
*Art. 19.1 -	P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA	54
Art. 19.2 -	R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA	56
Art. 20 -	AREE AGRICOLE	58
*Art. 20.1 -	A.A.C – AMBITI AGRO-COLTURALI STRATEGICI	58
Art. 21 -	AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE	63

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

Art. 21.1 -	A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE	63
Art. 21.2 -	F.R. – FASCE DI RISPETTO	65
<b>TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ</b>		<b>67</b>
Art. 22 -	SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	67
Art. 23 -	STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE	68
*Art. 24 -	ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	68
<b>TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI</b>		<b>69</b>
Art. 25 -	RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	69
Art. 26 -	INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA	69
Art. 27 -	RETICOLO IDRICO	69
*Art. 28 -	SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	69
Art. 29 -	ZONIZZAZIONE ACUSTICA	70
Art. 30 -	REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	70
	a) Cabine di trasformazione	70
	b) Elettrodotti	71
Art. 30 bis -	GASDOTTI	71
Art. 31 -	AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE	72
Art. 32 -	PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO	72
Art. 33 -	PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE	72
Art. 34 -	MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	73
*Art. 35 -	<b>INVARIANZA IDRAULICA (R.R. - D.G.R. R.L. X/6829 DEL 30.06.2017)</b>	<b>73</b>
*Art. 36 -	<b>PREVENZIONE, PROTEZIONE ESPOSIZIONI AL GAS RADON (DEC. R.L. D. G. S. 12678 DEL 21.12.2011)</b>	<b>75</b>

*N.B.:*

- \* Articoli oggetto di variante
- **IN ROSSO LE PARTI AGGIUNTE**
- **IN ROSSO BARRATO LE PARTI STRALCIATE**
- **LA PROPOSTA EMENDATIVA**

## TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.

### Art. 1 - IL P.G.T.

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

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

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

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

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

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

### Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di manufatti pubblici o di interesse pubblico e sempre nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 12/05 ~~testo coordinato e dell'art. 14 D.P.R. 380/01 e s.m.i. per le fattispecie ivi aggiunte (che sostituisce l'art. 14 D.P.R. 06.06.01 n° 380 e s.m.i. disapplicato unitamente ad altri articoli, dall'art. 103, pari legge regionale)~~ con i riferimenti ~~alle fattispecie~~ a proposito ~~definite~~ specificate dalla C.M. 3210/67.

## 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.

#### *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 spiccatto del marciapiede stradale esistente o previsto se più basso,, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile, secondo la definizione impressa dall'art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i..

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

Fatta salva la disciplina del recupero dei vani e locali seminterrati esistenti di cui alla L.R. 7/2017 e s.m.i., dal computo del volume devono essere esclusi soltanto:

- lo spessore dei muri perimetrali e dei solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e ristrutturazioni ~~assentite dopo il 01.01.2008 alle condizioni stabilite dall'art. 2, comma 1ter, L.R. 26/95, come introdotte dall'art. 12 L.R. 33/07 e coordinate con le disposizioni vigenti in materia~~

~~di efficacia energetica~~ secondo le norme di legge coordinate con le disposizioni vigenti, in materia di efficacia energetica.

- i piani interrati o seminterrati, ad uso accessorio e di servizio, comprese le autorimesse, purché venga rispettata l'altezza media ponderale di mt 1,00 verificata sulle pareti della parte emergente dal profilo naturale del terreno sino all'estradosso della soletta. Nel caso di interrati eccedenti la sagoma del fabbricato fuori terra, essi non vengono computati nella determinazione del volume qualora l'estradosso della soletta non sporga dal profilo naturale del terreno in alcun punto.
- Le autorimesse poste ai piani terreni degli edifici o in loro aderenza, entro i limiti stabiliti dall'art. 10 delle presenti norme; l'altezza media interna non potrà eccedere mt. 2,40;
- logge, loggiati, gallerie, porticati, se completamente aperti su almeno due lati, entro il limite massimo del 20% della superficie lorda di pavimento del piano corrispondente al netto degli stessi, come definita dal successivo art. 6.
- gli spazi accessori e di servizio ricavabili nei sottotetti qualora l'intero corrispondente piano, comprensivo di eventuali abbaini, configuri un'altezza media ponderale, non eccedente mt 1,80, misurata dalla quota di pavimento corrispondente sino all'imposta dei travetti (ovvero solaio) di copertura; è comunque fatta salva la disciplina di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi come dettata dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 cit. escludendo balconi e terrazzi in aggetto, abbaini, se non tipologicamente e stilisticamente inseriti, nonché superfici finestrate eccedenti i rapporti aeroilluminanti richiesti per il conseguimento dell'agibilità.
- volumi tecnici come definiti dalla D.G.R. 25.09.98 n° 6/38573 e i vani scala non di servizio interno ed esclusivo al singolo alloggio, anche in caso di chiusura di tipi esterni aperti.
- le opere elencate all'art. 17 punto 3 lett. e) D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili, 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 definite al successivo art. 9 bis.
- le componenti delle strutture ricettive alberghiere indicate all'art. 2 comma 8 L.R. 7/2017 cit.

Gli edifici ubicati su terreni in pendenza non possono essere di norma 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, devono 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 interrato non autonomamente agibili.

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

Qualora detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o definite, come fasce di rispetto stradale nell'elaborato n°. R2<sup>■</sup> "Tavola delle Previsioni di Piano", gli interventi edilizi definiti con le sopraccitate lettere c) e d), **nonché le opere di urbanizzazione primaria**, sono ammissibili solo se subordinati ad impegnativa di non rivalsa registrata e trascritta sotto forma di atto d'obbligo unilaterale; **analoga procedura si applica nel caso di recinzioni oggetto di realizzazione ex novo.**

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, in particolare se ricompresi negli ambiti VIS, possono essere oggetto degli interventi contemplati dall'art. 27, lettere a), b) e c), L.R. 12/05 cit.; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla lettera d) pari articolo alla esclusiva condizione dell'integrale mantenimento dei valori sopra descritti, ove interessino gli elementi esterni degli organismi edilizi e quelli interni di comprovato valore sulla base di adeguate testimonianze documentali.

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

Sono consentiti i trasferimenti di volume esclusivamente fra zone definite residenziali nel presente strumento urbanistico **quando gli ambiti di atterraggio sono dotati di indici di densità edilizia inferiori rispetto agli indici propri degli ambiti di decollo (e comunque entro questi limiti: TUC-1 1,75 / TUC-2 1,30 / TUV 0,80 / VIS2 0,20)**, ovvero in ampliamento di edifici esistenti, funzionali e non manufatti accessori, nell'intero territorio comunale, fatti salvi i disposti del successivo articolo 12 e comunque nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi; analoghe opportunità e condizioni sono estese alla superficie coperta fra zone definite produttive; ~~il conseguimento dei relativi titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente secondo la disciplina impressa dal successivo art. 14.~~

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

## Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Per gli organismi residenziali l'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati su rilievo planimetrico, dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino:

- all'intersezione fra parete esterna e sporto di gronda del tetto per le nuove costruzioni **a copertura inclinata**, assentite dopo l'adozione del P.G.T.; ~~ove trattasi di copertura inclinata, la pendenza di falda deve essere ricompresa fra il 30% e il 40%; l'altezza massima è ottenuta deducendo dalla misura lorda il maggiore extraspessore del solaio delimitante l'involucro esterno;~~
- all'estradosso del solaio dell'ultimo piano agibile in caso di copertura piana.

Per gli organismi produttivi o agricoli tale recapito superiore si identifica con il piano di imposta della struttura di sostegno alla copertura.

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

Nelle aree contrassegnate da acclività l'altezza risulta dal rapporto fra la sommatoria delle superfici delle pareti fuori terra riferite al piano di campagna originario e il perimetro.

In ogni caso l'altezza massima, a valle dell'edificio, non può eccedere l'altezza di zona oltre mt. ~~1,50~~ **2,50**.

Riguardo a edifici a gradoni su terreni in pendenza, attesa una pedata minima di mt 12,00, l'altezza va calcolata per ogni singolo corpo di fabbrica.

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

~~Gli spazi accessori e di servizio non computabili ai fini volumetrici, ai sensi del precedente art. 3, sono esclusi dal calcolo dell'altezza dell'edificio.~~

~~Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza, 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 eit.~~

~~Per i piani terreni con negozi l'altezza minima interna sarà di m 3,00.~~

~~Gli spazi dell'alloggio debbono essere dotati di una superficie finestrata utile non inferiore al 12,5% della superficie utile di pavimento. La verifica dei requisiti minimi di aerilluminazione deve essere effettuata in conformità alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene Tipo vigente.~~

~~Sono ammessi soppalchi di superficie massima pari a 1/2 di quella totale del vano stesso, quando sia la parte sottostante che quella sovrastante raggiunga un'altezza minima di~~



## 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 anche intesi come scale gronde, scale a sbalzo~~, inferiori o uguali a m 2,00, la distanza si calcola dal filo esterno della muratura di ancoraggio dello sporto stesso.

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

La distanza minima tra i fabbricati 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 registrata e trascritta con i confinanti che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00.

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

L'edificazione ~~in aderenza a confine~~ è sempre ammessa; ~~se fuori terra~~ nel caso di lotti contermini ~~non edificati~~, essa va regolamentata con una convenzione di contiguità fra i confinanti ~~stessi~~.

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.;
2. edifici previsti dai piani attuativi;
3. ~~edifici appartenenti a fondi finitimi, ma posti in dislivello, tale da ricompredervi l'ingombro massimo (estradosso copertura) dell'edificio più basso;~~

4. costruzioni accessorie di cui al successivo art. 9 bis;
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, ~~penultimo~~ ~~terzultimo~~ punto del precedente art. 3;
8. Costruzioni interrato;
9. ~~Componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, pergolati, max. mq 4,00 di s.l.p. ed h. max mt 2.20 e similari, uno per proprietà) non stabilmente ancorate al terreno;~~
10. Tettoie o pensiline come indicate al primo comma ultimo capoverso del successivo art. 6.

Le distanze minime degli edifici, anche per le parti interrato, 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<sup>■</sup> "Tavola delle Previsioni di Piano". Casi specifici e circostanziati possono essere tuttavia disciplinati con carattere di prevalenza nei singoli ambiti omogenei descritti nel successivo Titolo III°.

La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di tipo locale a fondo cieco o comunque ~~contraddistinti~~ ~~interessate~~ da ~~sedimi storici entro~~ tessuti insediativi storico-consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dalle specifiche norme del Codice Civile, ~~comprese le fattispecie in adiacenza a servizio di rettifiche stradali già avvenute.~~

#### **Art. 5 bis - ALLINEAMENTI**

Lungo esclusivamente i prospetti stradali, nel rispetto del Codice Civile e dei parametri volumetrici attribuiti ai singoli ambiti omogenei, per ampliamenti non eccedenti il 50% del fronte dell'edificio originario, e per sopraelevazioni prevalgono gli allineamenti preesistenti interessati dai predetti interventi al fine di conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche.

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

Il **rapporto di copertura** è il rapporto espresso in % (percentuale) tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto, intesa come territoriale negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo; ~~di norma~~ interessa edifici destinati ad attività produttive, dove non costituiscono componenti di calcolo le superfici di costruzioni accessorie (tettoie e porticati aperti su tre lati) non eccedenti il 10% delle aree scoperte, **altezza max mt. 3,00.**

**Superficie coperta** è la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani fuori terra (se diversi tra loro), al netto di ~~gronde, balconi, ecc.~~ pensiline, balconi, gronde, scale a sbalzo, fino ad uno sporto massimo di mt 2,00.

Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare.

Nel caso che la **superficie reale** di un lotto fosse diversa da 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 di 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.~~

~~Resta comunque inteso che in caso di sovrapposizione non coincidente fra base cartografia di P.G.T. e base catastale prevalga quest'ultima soprattutto ai fini del rilascio dei 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, ~~escluse le componenti non computabili elencate al precedente art. 3.~~

## Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

Con destinazione d'uso degli immobili si intende il complesso di funzioni per loro non negate dal presente PdR. 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, nei vari ambiti omogenei dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

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

## Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

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

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

- a) Strade residenziali di servizio ai singoli lotti compreso marciapiedi;
- b) Spazi di sosta pertinenziali e parcheggi pubblici;

- c) Fognature miste o separate per acque bianche e nere, con obbligo di dispersione nel terreno delle acque meteoriche;
- d) Rete idrica;
- e) Rete del gas;
- f) Pubblica illuminazione, reti ed impianti per l'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;
- h) Canalizzazione telefonica.

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

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

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

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

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

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

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

Pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

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

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

## **Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO**

La costruzione di muri di sostegno, intesi quali manufatti preposti a garantire la protezione statico-strutturale dei versanti naturali esistenti, è ammessa sino ad un'altezza massima di mt ~~2,00~~ 1,80, 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 ~~em-100~~ mt 1,50 per l'imposta dei corpi eccedenti l'altezza massima sopra fissata e così via da inerbire e munire di adeguato corredo vegetale.

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

**Art. 9bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Negli ambiti omogenei, eccetto le zone N.A.F., P.A.U., R.N.P. e A.A.C, dove è presente un'abitazione principale è sempre ammessa la realizzazione di un solo manufatto accessorio ~~quale deposito attrezzi, legnaia, ecc.~~ max mq 12,00 di superficie coperta, ~~nonché autorimesse nei limiti fissati dal successivo art. 10~~ non computabile ai fini planivolumetrici, con altezza netta ~~media massima~~ interna non superiore a mt-~~2,10~~ 2,40, o in sostituzione di tipi simili già costruiti, alla data di adozione del P.G.T., con materiali precari o impropri.

Essi dovranno essere collocati in aderenza agli edifici principali o comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dal precedente art. 5, per quanto applicabili, in unitarietà tipologica rispetto al fabbricato principale stesso.

**Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO**

In aggiunta alle aree destinate a parcheggio pubblico nel presente P.G.T., per ogni intervento edilizio eccedente il livello conservativo-manutentivo, 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;
- b) 1 posto macchina ogni ~~50~~ 25 mq di S.L.P. per edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita, ristoranti, negozi, uffici e studi professionali;
- c) 1 posto macchina ogni 80 mq di S.L.P. per edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad essi;
- d) 2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo;
- e) 1 posto macchina ogni 8 posti a sedere per edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura e similari.
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e assimilabili.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (orientativamente ml. 2,50 x 5,00) e suoi multipli, nonché 2,30 x 6,00 per parcheggi lungo linea, debitamente individuata ed accessibile.

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

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari.

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

Negli interventi di manutenzione straordinaria comportanti l'aumento delle unità immobiliari ed in quelli di ristrutturazione, ivi compreso il recupero dei sottotetti (Parte II, Titolo IV Capo I L.R. 12/05) ove non risulti motivatamente possibile ricavare, ~~totalmente o parzialmente, nelle aree di pertinenza degli edifici interessati~~ le dotazioni di cui al precedente comma 1 ~~per mancata disponibilità di spazi idonei~~, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa ovvero connesso a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare. Ai fini di quanto stabilito dal precedente comma, tali dotazioni debbono essere pertinenziate alle rispettive unità immobiliari. Limitatamente alle fattispecie non comportanti aumento di tali unità, Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di detti spazi idonei, ad assolvere a questi adempimenti si ricorrerà alla monetizzazione, ~~totale o parziale~~, 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. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI

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

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

- mq/ab 39.75 (mc/ab 150) a servizio della attività abitative ~~di cui mq/ab 4,50 per parcheggi~~. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la capacità insediativa deve ricondursi soltanto alle volumetrie effettivamente interessate da modificazione delle destinazioni d'uso comportanti un maggiore carico urbanizzativo.
- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- ~~100% della s.l.p. destinata all'attività produttiva terziaria; nei Nuclei di Antica Formazione e negli ambiti RFPF. Il 75% della S.L.P. complessivamente rappresentata dalle funzioni ivi non negate.~~



- 75% della S.L.P. complessivamente rappresentata dalle funzioni ivi non negate nei Nuclei di Antica Formazione e negli ambiti RFPF.

Con riferimento al successivo art. 14, in sede di singolo P.A., potranno concordarsi quantità maggiori secondo gli indirizzi specificati nelle schede allegate alla proposta di D.d.P.; ~~analogo opzione si applica ai titoli abilitativi convenzionati.~~

Le aree così determinate, da riservare gratuitamente ad uso pubblico tramite cessione o altro regime giuridico al Comune, debbono essere reperite all'interno dei comparti oggetto di P.A. qualora la tavola delle Previsioni di Piano ivi le abbia collocate, anche in diversa posizione, ovvero in altri ambiti territoriali; in caso contrario le rispettive convenzioni urbanistiche possono prevederne la monetizzazione, anche parziale, ai sensi dell'art. 46, comma 1a) L.R. 12/05, nonché l'impegno a 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 della capacità edificatoria, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici previsti dal Piano, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata, ~~prima del conseguimento della certificazione dell'agibilità,~~ da un atto registrato e trascritto 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, ovvero promuovere i trasferimenti delle capacità edificatorie stesse ammessi dalle norme degli ambiti omogenei di cui al successivo Titolo III. ~~In tal caso ove l'atto, inteso come convenzione urbanistica di cui al successivo art. 14, contempra la totale monetizzazione dello standard in contestuale soluzione unica, registrazione e trascrizione non sono dovute.~~

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 - VALENZA PAESAGGISTICA

Premessi la disciplina dei vincoli paesistici 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 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., il P.G.T. 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



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 paesistico stesso; resta in ogni caso inteso l'obbligo di predisporre adeguate opere di mitigazione.

Relativamente alle aree non assoggettate a vincolo paesistico 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.; gli interventi non devono altresì interferire con i cono visuali dei punti panoramici riportati, in particolare, nella tavola R2<sup>■</sup> del Piano delle Regole.

#### **Art. 13bis- INGEGNERIA NATURALISTICA**

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

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

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

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

Il P.T.C.P. ha individuato nel territorio comunale, gli elementi rubricati come elencati nella relazione del Documento di Piano (elaborato A0<sup>■</sup>, par. 2.5.6).

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

#### **Art. 13 quater -RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI**

Il territorio comunale di Olgiate Comasco è interessato da alcuni ritrovamenti come descritti dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Lombardia e nella nota 27.11.09 prot. 13395 appresso riportati:

- Tomba romana – Parco Villa Roncoroni, viale Michelangelo (sotto casa di propr. Livio);
- Materiale da tombe romane – Loc. Canale;
- Tombe romane – Loc. Vigna Bassa (mapp. 259);
- Tombe romane – Loc. Vigna dei Ronchetti (tra le vie Tarchini, Sterlocchi, XXVII Maggio) sotto il “Castagno dei Morti” anno 1905;
- Resti di tomba romana – Loc. Monsecco, Provinciale Lomazzo-Bizzarone, via Luraschi 8/A;
- Tratto di muro in grossi ciottoli di età romana lungo presunto tracciato della strada romana – Modifica incrocio SS 342 e SP 23;
- Muratura medievale e tombe – Fraz. Somaino, ex-chiesa S. Maria Annunciata

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

## **Art. 14 - PIANI ATTUATIVI E PROCEDIMENTI CONVENZIONATI**

Agli interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato o riconducibili agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 12 L.R. 12/05 si applicano le indicazioni dettate dal Documento di Piano (D.d.P.) e trovano puntuale riscontro nel Titolo III delle presenti norme. **Resta comunque inteso che ogniqualevolta 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, ove siano garantiti ulteriori impegni finalizzati al conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma, L.R. 12/05 cit., nonché quote volumetriche da riservare ai tipi dell'edilizia convenzionata o sociale, possono essere riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della capacità edificatoria ammessa.

Ogni intervento determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

**La convenzione è sottoposta alla deliberazione dell'organismo comunale indicato dall'art. 14 comma 1bis L.R. 12/05 e s.m.i.**

Considerate le risultanze del Rapporto Ambientale di V.A.S., per i P.A. non sussiste la necessità di assoggettamento a ulteriori valutazioni.

## **Art. 14bis - COMPENDI UNITARI D'INTERVENTO**

Costituiscono entità territoriali omogenee come delimitate da apposita perimetrazione in cartografia e denominate C.U.I. L'elaborazione pur autonoma dei singoli Piani Attuativi 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 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, l'ottimizzazione del riciclo idrico e delle emissioni.
- La procedura amministrativa per il conseguimento dei titoli abilitativi, previo contestuale attivazione operativa degli interventi urbanizzativi come sopra descritti.
- Relativamente al CUI "a" uno studio unitario di traffico, **anche con il concorso di soggetti esterni alla perimetrazione**, volto ad attestare l'efficacia trasportistica delle opere viabilistiche ivi previste anche agli effetti del mantenimento dei requisiti di percorribilità di media-lunga percorrenza lungo la S.S. n° 342.  
L'obbligo di preventiva realizzazione a carico dei lottizzanti delle eventuali ulteriori opere di adeguamento necessarie allo scopo dovrà essere aggiunto – nelle relative schede d'ambito – tra le condizioni vincolanti la possibilità di attivazione degli insediamenti.

#### Art. 14ter - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE

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

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

**Fatti salvi il recepimento e l'applicazione della direttiva UE 2006/123/CE "Bolkestein" sulla liberalizzazione delle medie strutture di vendita sono di massima indicate le seguenti soglie dimensionali:**

- mq 400 in ambiti N.A.F. e V.I.S.
- mq 800 in ambiti di tessuto urbano consolidato
- mq 1.500 in ambiti produttivi
- mq 2.500 negli ambiti produttivi, in fregio alla S.P. 23

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

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

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

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

#### **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

##### **IMPIANTO STORICO**

<b>N.A.F.-1</b>	Nuclei di Antica Formazione
<b>N.A.F.-2</b>	Agglomerati sparsi di origine rurale
<b>V.I.S.-1</b>	Ville d'epoca con relativi compendi
<b>V.I.S.-2</b>	Organismi edilizi connessi a pertinenze di pregio ambientale

##### **IMPIANTO RECENTE**

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

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

<b>A.T.R.</b>	Ambiti di Trasformazione - Residenziale
<b>A.T.P.</b>	Ambito di Trasformazione – Produttivo
<b>R.F.R.</b>	Riqualificazione Funzionale – Residenziale
<b>R.F.P.F.</b>	Riqualificazione polifunzionale
<b>A.S.</b>	Normativa speciale

## **AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE**

**P.A.U.** Protezione Ambientale Urbana

**R.N.P.** Riqualificazione naturale e paesistica

## **AREE AGRICOLE**

**A.A.C.** Ambiti Agro-Colturali strategici

## **AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

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

**F.R.** Fasce di rispetto

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

### **Art. 16.1 - N.A.F. 1 – CENTRO STORICO**

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

#### **Destinazione**

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

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

#### **Prescrizioni**

Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo.

A tale proposito la tipologia delle opere attivabili rispetto a edifici e manufatti, coerentemente con le prescrizioni impresse nel precedente art. 3, terz'ultimo comma, è riconducibile alle definizioni dettate dall'art. 27 L.R. 12/05 cit. <sup>1</sup> e s.m.i., nonché dall'art. 3 D.P.R. 380/01, testo coordinato, ove prevalente.

<sup>1</sup>

#### **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;

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

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

a)-alla formazione ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata, e successive modifiche ed integrazioni, nel caso di incremento volumetrico **max 10% eccedenti il 10% e non superiore al 20%**, per ogni Piano di Recupero, finalizzato ad allineamenti di fabbricati, completamenti funzionali, ovvero riasseti delle cortine edilizie ad esclusione delle sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite.

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

- b.1 ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere, anche consistente nella demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;
- b.2 ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1942, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della zona N.A.F-1.;
- b.3 **incremento volumetrico max 10%.**

La dotazione minima degli standard urbanistici ~~da reperire obbligatoriamente a mente~~ **deve essere conforme alle indicazioni dettate dall'art. 11 delle presenti norme, può essere pari al 75% della s.l.p. complessiva.**

---

*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.*

... omissis ...

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

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:

	<u>INTERVENTI P.D.R.</u>	<u>DEFINIZIONI Art. 27 lett. a),b),c),d)</u>
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

### **Prescrizioni speciali**

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

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

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

### **Modalità di intervento**

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

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

A tale proposito ai fini del trattamento degli elementi strutturali e di presidio statico, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e

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



segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con indirizzi progettuali tipologicamente congrui con i caratteri del presente ambito omogeneo.

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

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

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

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

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

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

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

**Destinazione**

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

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

**Prescrizioni**

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

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

- a. Ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere, anche consistente nella demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;
- b. Ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1942, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico/documentale.
- c. Maggiori volumetrie, nel limite massimo di mc 50 per ciascun ambito convenzionato, finalizzate ad allineamento di fabbricati, completamenti funzionali, riassetto di cortina edilizia o tipologico-funzionali eliminando le eventuali aggiunte superfetative.

La dotazione minima degli standard urbanistici ~~da reperire obbligatoriamente a mente~~ deve essere conforme alle indicazioni dettate ~~dell'~~ dall'art. 11 delle presenti norme, ~~può essere pari al 75% della s.l.p. complessiva.~~

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

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

### **Prescrizioni speciali**

Negli interventi di recupero anche parziale, di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al D.M. 16.07.75 n°. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità.

E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte.

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

**Ai Piani di Recupero approvati continuano ad applicarsi le disposizioni ivi impresse, applicando per analogia la disciplina dettata dal successivo art. 17.3.**

### **Modalità di intervento**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 16.3 - V.I.S.-1: VILLE D'EPOCA CON RELATIVI COMPENDI**

Comprende le aree del territorio comunale riconducibili alle ville storiche o comunque contrassegnate da verde a parco di pregio ambientale.

### **Destinazioni**

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

### **Parametri e prescrizioni**

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

- 1- Sono soggetti a titolo abilitativo diretto gli interventi di cui al precedente art. 9bis e quelli di recupero edilizio, come definiti dall'art. 27, lett. b), c) e d) L.R. 12/05 cit. esclusa la casistica contemplata dal successivo punto 2 lett. a);
- 2- L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atto di convenzione nei seguenti casi, anche concomitanti, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza:
  - a) ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
  - b) incrementi volumetrici non eccedenti il 10% prevedendo soluzioni progettuali armoniche con le caratteristiche tipologico-architettoniche e stilistico-decorative esistenti nonché con la sensibilità paesistica e percettiva dei siti. Qualora questo obiettivo di tutela non potesse essere oggettivamente assicurato, il suddetto bonus di cubatura è suscettibile di trasferimento agli edifici descritti alla successiva lettera c).
  - c) sostituzione edilizia di manufatti privi dei riconoscimenti architettonici e tipologici propri della matrice storica originaria, con ricomposizione

volumetrica di pari consistenza anche su diverso sedime, eventualmente integrata dall'incremento derivante dalla precedente lettera b).

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

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

## **Art. 16.4 - V.I.S-2: ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A PERTINENZE DI PREGIO AMBIENTALE**

Annovera immobili, più recenti, del territorio comunale contraddistinti da pertinenze paesisticamente significative (parchi, verde strutturato in giardini e orti botanici ecc.).

### **Destinazioni**

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media eccedenti mq 400 e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f) e g). 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 valorizzazione dell'assetto strutturale del verde di pertinenza (impianto arboreo, vialetti, terrazzamenti, opere da cementista quali scogliere e gradinate, serre, ecc.).

- 1- Sono soggetti a titolo abilitativo diretto gli interventi di cui al precedente art. 9 bis e quelli di recupero edilizio, come definiti dall'art. 27, lett. b) c) e d), L.R. 12/05.
- 2- L'efficacia dei suddetti titoli è subordinata alla sottoscrizione di convenzione o atto equivalente nei seguenti casi, anche concomitanti:
  - a) ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere, ovvero comportante demolizioni e ricostruzione anche su diverso sedime;
  - b) nuove costruzioni con i seguenti limiti:
    - indice di densità edilizia mc/mq 0,10;
    - altezza mt 6,50;
  - c) ampliamenti **volumetrici** per una sola volta di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., saturi o suscettibili di residua capacità edificatoria inferiore al 20% **sino al raggiungimento del 20%**

con un minimo di mc 100, prevedendo soluzioni progettuali armoniche con la sensibilità paesistica e percettiva dei siti.

Questa opzione è sostituita, per l'immobile contrassegnato da apposito asterisco nella tavola R2<sup>■</sup> del Piano delle Regole, dalla possibilità di raggiungere un ampliamento di mc 500, trasferiti dal contermine ambito PAVR.

Le singole convenzioni o atti equipollenti dovranno contemplare il programma complessivo degli interventi compreso il recupero degli immobili esistenti effettivamente 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.

Distanze e parcheggi, secondo i disposti dettati rispettivamente dai precedenti artt. 5 e 10.

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

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

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

#### **Destinazione**

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

#### **Parametri**

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,80. 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.

		<b>T.U.C. 1</b>	<b>T.U.C.2</b>
• Indice di densità edilizia	mc/mq	1,50	1,00
• Altezza massima	mt	10,50	10,50
• Superficie drenante		min 30% della s.f.	

#### **Prescrizioni speciali**

- Nei limiti previsti dall'art.10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di autorimesse, non computabili ai fini volumetrici, h. max non superiore a mt 2,40, distanze conformi al precedente art. 5 e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale, purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di

adozione del presente P.G.T. sprovvisti al loro interno, o nella relativa pertinenza fondiaria, di spazi all'uopo predisposti. Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al periodo precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma

- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici saturi o suscettibili di residua capacità edificatoria inferiore al 20%, alla data di adozione del presente P.G.T., interventi di ampliamento volumetrico sino al raggiungimento del 20% con un minimo di mc 100 ~~per adeguamenti funzionali~~, purché non configurino più di tre unità immobiliari.
- Entro questi ambiti sono presenti immobili ove risultano insediate attività del settore secondario con relative pertinenze.  
Per tali organismi, sino a quando è in essere l'attività produttiva, sono ammessi interventi di recupero edilizio, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. a), b) c) e d) L.R. 12/05 cit. non suscettibili di mutare le destinazioni d'uso, nonché di ampliamento max mc 60 una sola volta non computabili.  
Dopo la eventuale dismissione delle attività produttive, ovvero di fronte a programmi di riconversione funzionale non negate nella presente zona omogenea, i titoli abilitativi sono subordinati alla previa sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente, autonomamente procedibile per ogni singola consistenza patrimoniale, secondo le disposizioni stabilite dell'art. 14 delle presenti norme, mantenendo le dotazioni volumetriche esistenti, se superiori all'applicazione dei parametri di zona.
- Con riferimento alla tavola R2<sup>■</sup> del Piano delle Regole, il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente, applicando la disciplina dettata dai precedenti artt. 11 e 14 per i comparti contrassegnati da apposita perimetrazione.
- Gli interventi edilizi riconducibili ai mappali n° 2070 (via Roma) nei limiti di mc 9.500 e n° 9762, 5497 (via Boselli) nei limiti di mc 4.500, valori comprensivi degli edifici esistenti, costituiscono componente compensativa coinvolta nella cessione gratuita al Comune degli ambiti APGc n°12 e APGn n. 26 del Piano dei Servizi, previa demolizione della palazzina ivi insistente e bonifica del sito, in concorso, per quanto di analoga competenza patrimoniale, con gli ambiti RFR-7, RFR-22 e ATR-4.  
Il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla definizione di tale evento in apposito atto d'obbligo sottoscritto dove altresì concordarne eventuali altezze eccedenti la massima di zona, indipendentemente dalla fase procedimentale riguardante i Piani Attuativi dei suddetti ambiti RF e AT.
- Rispetto agli interventi edilizi relativi al mappale 3476, parte edificabile, compresa la quota volumetrica derivante dal mappale 3473 parte già classificata come C2 nel P.R.U.G. previgente, l'atto di convenzione o equipollente deve contemplare la cessione gratuita al Comune del suddetto mappale n° 3473.



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

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

**Destinazione**

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

**Parametri**

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,80. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie non coperta.
- Indice di densità edilizia            mc/mq            0,50
- Altezza massima                            mt                    7,00

**Prescrizioni speciali**

- Le costruzioni non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei consolidati. Dovranno altresì ricondursi a soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di appropriato inserimento ambientale.
- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di autorimesse, non computabili ai fini volumetrici, h. max non superiore a mt 2,40, distanze conformi al precedente art. 5 e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. sprovvisti al loro interno, o nella relativa pertinenza fondiaria, di spazi all'uopo predisposti. Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al periodo precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo,

l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma

- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici saturi o suscettibili di residua capacità edificatoria inferiore al 20%, alla data di adozione del presente P.G.T., interventi di ampliamento volumetrico sino al raggiungimento del 20% con un minimo di mc 100 ~~per adeguamenti funzionali~~, purché non configurino più di tre unità immobiliari.
- Nelle aree contrassegnate da apposita perimetrazione nella tavola R2<sup>■</sup> del P.d.R. il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente applicando la disciplina dettata dai precedenti artt. 11 e 14.

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

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

### **Destinazione**

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

### **Parametri**

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

### **Prescrizioni speciali**

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

E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa:

1. la ridistribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non negate.
2. Relativamente al compendio "ex AS2". In fase di realizzazione secondo la disciplina impressa dal P.I.I. approvato con DGC 4.05.09 n° 67 l'allestimento di medie strutture di vendita non eccedenti mq. 1.500 ( e comunque nel rispetto dell'art. 14 ter,

penultimo comma delle presenti norme) attesa la natura ed i caratteri polifunzionali dell'insediamento.

## **Art. 17.4 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE- PRODUTTIVA**

Individua comparti territoriali dove gli interventi edilizi sono conseguenti a piani attuativi già istruiti o efficaci.

### **Destinazioni**

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti mq 1.500, ovvero mq 2.500 negli ambiti posti in fregio alla S.P. n° 23, e grande struttura di vendita, secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata (max s.l.p. mq 120 per ogni unità immobiliare di produzione), con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, 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**

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

### **Prescrizioni speciali**

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, gli interventi edilizi saranno regolati dalla disciplina impressa al precedente art. 17.3. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la modifica totale o parziale delle destinazioni d'uso non negate, a prescindere dalla suddetta avvenuta o meno scadenza di validità.

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

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

**Destinazioni**

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti mq 1.500, ovvero mq 2.500 negli ambiti posti in fregio alla S.P. n°. 23, e grande struttura di vendita, secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata (max s.l.p. mq 120 per ogni unità immobiliare di produzione), con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive. **Non sono altresì ammesse per i suddetti esercizi di vendita, strutture per lo stoccaggio automatizzato, eccedenti la soglia stabilita dal successivo paragrafo "parametri" secondo punto.**

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 massimo di copertura 60% **o esistente** se superiore **se esistente** alla data di adozione del presente P.G.T.
- Altezza massima mt 10,00, salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.
- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,80. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.

## Prescrizioni speciali

1. Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso e le superfici lorde di pavimento.
2. Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente nei seguenti casi:
  - a) aumento delle superfici lorde di pavimento;
  - b) mutamenti alle destinazioni d'uso comportanti un carico urbanistico maggiore ovvero alla classe degli esercizi commerciali da vicinato a media struttura di vendita;
  - c) ampliamenti e nuove costruzioni;
  - d) **limitatamente al settore produttivo secondario strutture per lo stoccaggio automatizzato, o per esigenze particolari di produzione, rimandando la determinazione dell'altezza massima alle singole convenzioni, in ogni caso entro il limite di mt. 15.00 previa applicazione della disciplina dettata dal precedente art. 13 "valenza paesaggistica" ultimo comma. Resta comunque inteso che tali strutture possano essere realizzate soltanto lungo fronti non prospettanti ambiti insediati o insediabili a destinazione residenziale.**

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. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

### ~~Art. 18.1 - A.T.R. - AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE~~

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

#### ~~Destinazioni~~

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

#### ~~Parametri~~

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

<del>Comparto</del>	<del>Superficie territoriale mq</del>	<del>Volume max mc</del>	<del>Altezza max mt</del>
<del>ATR-4</del>	<del>17.051</del>	<del>4.700</del>	<del>7,50</del>

#### ~~Prescrizioni speciali~~

~~L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo rispettivamente perimetrato nella tavola R2<sup>®</sup> del P.d.R. e descritto~~

~~nelle scheda identificativa allegata all'elaborato A0<sup>8</sup> del D.d.P. secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 pari Legge.~~

~~Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.~~

~~Le singole convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:~~

- ~~1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico, ove interferenti, secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.~~
- ~~2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.~~
- ~~3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.~~
- ~~4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.~~
- ~~5. L'assoggettamento a regime di tutela ai sensi dell'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P. del sedime indicato in cartografia, concentrando l'edificazione nell'area risultante;~~
- ~~6. La partecipazione, riservata, per quota di competenza, alla medesima persona fisica e/o giuridica identificata negli ambiti RFR-7 e RFR-22, alla concertazione compensativa finalizzata alla cessione al patrimonio comunale degli ambiti APGc n°12 e APGn n. 26 (come denominati nel Piano dei Servizi);~~
- ~~7. La quota di mc 2.197,40 è attribuita al soggetto sottoscrittore del P.A. approvato con D.G.C. 05.12.11 n° 67, come trasferimento di tale consistenza volumetrica ivi complessivamente ammessa.~~

## **Art. 18.2 -**

### **A.T.P. AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA**

Comprende due ambiti limitrofi ad analoghi compendi esistenti, fungendo da organico completamento territoriale, come riconosciuto in sede di rapporto ambientale della V.A.S..

#### **Destinazioni**

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media, eccedente mq. 1.500, 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. autorizzata, (max s.l.p. mq 120 per unità immobiliare di produzione) con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive. **Non sono altresì ammesse per i suddetti esercizi di vendita, strutture per lo stoccaggio automatizzato, eccedenti la soglia stabilita dal successivo paragrafo "parametri" quinto punto.**

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

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 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~~ 0,80. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 40 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro a protezione delle aree contermini soggette a tutela.
- Edificabilità in termini di superficie coperta assoluta predeterminata:

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MAX
N°	mq	mq	mt (*)
ATP-2	51.072	20.500	10,00
<del>ATP-3</del>	<del>9.009</del>	<del>2.573</del>	<del>(^)</del>

(\*) *Salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico, nonché strutture per lo stoccaggio automatizzato o per esigenze particolari di produzione limitatamente al settore produttivo secondario, in ogni caso entro il limite di mt. 15.00 previa applicazione della disciplina dettata dal precedente art. 13 "valenza paesaggistica" ultimo comma.*

(^) *Conforme al progetto SUAP.*



## **Prescrizioni speciali**

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo rispettivamente perimetrato nella tavola R2<sup>■</sup> del P.d.R. e descritto nelle scheda identificativa allegata all'elaborato A0<sup>■</sup> del D.d.P. secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 pari Legge.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, 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 pubblico, ove interferenti, secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento edificatorio ivi previsto, ove richiesto, commisurata all'utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio energetico anche privilegiando fonti alternative e soluzioni impiantistiche volte al contenimento del consumo ed al riciclo idrico.

### **B – in particolare**

#### **ATP-2**

Il concorso in quota parte nella realizzazione del raccordo stradale con la piattaforma ecologica direttamente da Olgiate C. sottopassando l'impalcato della variante alla S.S. 342 (ora l'impianto è raggiungibile soltanto dal Comune contermini di Beregazzo); il mantenimento in regime di naturalità ai sensi dell'art.11 N.T.A. del P.T.C.P. della fascia interessata dal corridoio di salvaguardia dell'autostrada Varese – Como - Lecco come indicata in cartografia; la priorità insediativa al trasferimento di aziende locali in attuale condizione logistica di disagio e/o conflittualità territoriale almeno per la componente fondiaria di proprietà comunale.

#### **ATP-3**

~~L'allestimento di una quinta alberata lungo il confine sud-ovest dei terreni di proprietà contermini alla strada campestre e comunque il rispetto delle disposizioni stabilite dal progetto SUAP approvato con D.C.C. 21.12.12 n° 79.~~

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

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

### **Destinazioni**

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie<sup>2</sup> (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~~ 0,80. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:

DENOMINAZIONE	SITO	SUPERFICIE	VOLUME	ALTEZZA MAX
N°		mq	mc	mt

<sup>2</sup> *Nei soli ambiti suscettibili di riconversione di edifici esistenti per le attività produttive in essere sono consentiti, fino alla dismissione, interventi edilizi di manutenzione/conservazione nonché di ristrutturazione (escluse la demolizione-ricostruzione) che non comportino modifiche alle destinazione d'uso.*

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

(1)	RFR-1	<del>v. della Scaletta</del>	7.148	3.550	7,50
(4)	RFR-3	v. Marconi S.S. 342	31.549	7.300	10,50
(*)	RFR-4	v. Marconi	3.263	2.550	7,50
(2)	RFR-5	v. dei Canali	7.922	3.570	7,50
	RFR-6	v. Cascina Bella	3.824	3.000	7,50
	<del>RFR-7</del>	<del>v. Tarchini</del>	<del>22.489</del>	<del>5.600</del>	<del>7,50</del>
(6)(*)	RFR-9	v. S. Abbondio	2.494	1.950	10,50
	RFR-10	v. Fossi di Rongio	4.266	2.990	7,50
(5)(*)	RFR 11 (+)	v. Verga	4.998	3.900	7,50
(3)	RFR 15 a -15 b	v. S. Giovanni Bosco	14.209	6.396	7,50
	<del>RFR-17</del>	<del>v. Gabelli</del>	<del>4.386</del>	<del>3.290</del>	<del>7,50</del>
	<del>RFR-19</del>	<del>v. S. Giovanni Boseo</del>	<del>5.129</del>	<del>2.540</del>	<del>7,50</del>
	<del>RFR-22</del>	<del>v. Verga</del>	<del>4.005</del>	<del>3.000</del>	<del>7,50</del>
(*)	RFR 24	v. Michelangelo	9.319	6.785	10,50
	<b>TOT. RFR</b>		<b>125.001</b>	<b>56.421</b>	-

1. di cui mq 2153 in zona CAP del P.T.C.P.
  2. cui aggiungere mq 8.924 da mantenere in Rete Ecologica Provinciale
  3. suddiviso in RFR-15a mc 3.057 e 15b mc 3.339: C.U.I. "c"
  4. C.U.I. "a" - cui aggiungere mq 500 S.L.P. a destinazione terziaria privata
  5. cui aggiungere l'edificio residenziale esistente lungo il confine con via Verga
  6. **cui aggiungere il volume residenziale dell'edificio esistente**
- (+) C.U.I. "b"
- (\*) riconversione di edifici esistenti

### Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, rispettivamente perimetrato nella tavola R.2 del P.d.R. e descritto nelle schede identificative allegate all'elaborato A.0 del D.d.P., secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 pari legge.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, 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, con particolare riferimento, per gli ambiti interessati (RFR-7 e RFR-11) dal passaggio delle reti di collettamento all'impianto consortile di depurazione "LURADEPUR".
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi.

### **B – in particolare**

#### **RFR-1**

~~L'apprestamento di un parcheggio lungo via Scaletta anche a servizio della limitrofa scuola primaria, come di massima indicato in cartografia.~~

#### **RFR-3**

Appartenendo ad una entità territoriale omogenea comprendente l'ambito RFP1, come delimitata da apposita perimetrazione in cartografia e denominata "C.U.I. Compendio Unitario di Intervento" (C.U.I."a"), l'elaborazione autonoma anche temporalmente del singolo P.A. comportante:

- Lo studio unitario di traffico come specificato nel precedente art. 14 bis;
- La riqualificazione del verde esistente secondo i sedimi indicativamente riportati in cartografia;
- La rinaturalizzazione della roggia Antiga, tratto di competenza;
- La destinazione del lotto nord, adiacente alla S.S. stessa a terziario pubblico ed a terziario privato pari a mc 1.500 ciascuno;
- La assegnazione delle residue disponibilità fondiari ad edilizia libera per mc 7.300.

#### **RFR-4**

Nessuna prescrizione

#### **RFR-5**

Il mantenimento in regime di naturalità ai sensi dell'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P. della porzione nord come indicato in cartografia. ~~Considerata la suddivisione patrimoniale e la loro linea delimitante è ammessa l'approvazione, con procedura autonoma, di due piani attuativi rispettivamente riferiti alla parte est ed alla parte ovest.~~

#### **RFR-6**

Nessuna prescrizione.

**RFR-7**

- ~~La concentrazione edificatoria nella parte est come indicativamente riportato in cartografia, assicurando la conservazione del verde prativo ovvero la nobilitazione con macchie arboree/arbustate del restante comparto.~~
- ~~L'assoggettabilità ad uso pubblico della striscia limitrofa alla ex Ferrovia Como-Varese (APGc n. 4 del Piano dei Servizi).~~
- ~~La cessione, a titolo compensativo, al Comune degli immobili identificati come APGc n°12 e APGn n. 26 nel Piano dei Servizi, previa demolizione dell'edificio ivi insistente e bonifica del sito. Il tutto unitamente ai diritti edificatori riconosciuti al medesimo soggetto fisico e/o giuridico negli ambiti RFR-22 e ATR-4 nonché nei siti appartenenti al Tessuto Urbano di Completamento (TUC), di cui ai mappali 2070 (via Roma) e 9762-5497 (v.le Boselli).~~

**RFR-9**

Nessuna prescrizione

**RFR-10**

Nessuna prescrizione.

**RFR-11**

Appartenendo ad una entità territoriale omogenea comprendente l'ambito RFPF-2, come delimitata da apposita perimetrazione in cartografia e denominata "C.U.I. Compendio Unitario di Intervento" (C.U.I."b"), l'elaborazione pur autonoma anche temporalmente del singolo P.A. comportante l'apprestamento del collegamento stradale con via Verga secondo esigenze tecnico/funzionali comuni e coordinate.

**RFR-15<sup>a</sup> - 15 b**

L'applicazione delle disposizioni dettate dall'art. 14 bis delle presenti norme concernente i "compendi unitari di intervento" - (C.U.I."c").  
La cessione al Comune della parte inclusa nel rispetto cimiteriale per realizzarvi parcheggi e verde di protezione.

**RFR-17**

~~L'assoggettamento a regime di tutela della fascia adiacente a via Gabelli, comunque compatibile con l'apprestamento di parcheggi ad uso pubblico.~~

**RFR-19**

~~La partecipazione in quota parte alla regolarizzazione geometrica di via S. Giovanni Bosco, ai fini della completa carrabilità.~~

**RFR-22**

~~La partecipazione, a titolo compensativo dei diritti edificatori conseguiti, del medesimo soggetto fisico e/o giuridico coinvolto negli ambiti descritti al precedente commento relativo all'ambito RFR-7, per la cessione al Comune degli immobili classificati come APGc n°12 e APGn n. 26 nel Piano dei Servizi.~~

**RFR-24**

La preservazione a scopo mitigativo del verde arboreo presente lungo la fascia perimetrale; l'apprestamento di un parcheggio pubblico lungo via Michelangelo.

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

Comprende un ambito integrante il sistema territoriale riconducibile alle attività economiche.

Tale comparto risulta peraltro ricompresa nell' "area urbanizzata" secondo i disposti del P.T.C.P..

**Destinazioni**

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti mq 1.500 e grande struttura di vendita non configurate come trasferimento equivalente di attività esistenti e comunque superiori a mq 5.000, secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata (max s.l.p. mq 120 per ogni unità di produzione), secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive. **Non sono altresì ammesse per i suddetti esercizi di vendita, strutture per il stoccaggio automatizzato, eccedenti la soglia stabilita dal successivo paragrafo "parametri" quinto punto.**

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**

- 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~~ 0,80. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini; il rapporto deve essere verificato sull'intera estensione del CUI "a".

- Edificabilità in termini di superficie coperta assoluta predeterminata:

DENOMINAZIONE N°	S I T O	SUPERFICIE mq	SUP. COPERTA. mq	ALTEZZA MAX mt (*)
( ° )  RFP 1	S · S · 3 4 2	10.204	2.500	10,00
<b>TOT. RFP</b>		<b>10.204</b>	<b>2.500</b>	

(°) C.U.I. “a”

(\*) *salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico, nonché strutture per lo stoccaggio automatizzato o per esigenze particolari di produzione limitatamente al settore produttivo secondario, in ogni caso entro il limite di mt. 15.00 previa applicazione della disciplina dettata dal precedente art. 13 “valenza paesaggistica” ultimo comma.*

### Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo come perimetrato nella tavola R2<sup>■</sup> del P.d.R. ed identificato nella scheda descrittiva allegata all'elaborato A0<sup>■</sup> del Documento di Piano, secondo le procedure stabilite dall'art.14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 pari legge, anche nel caso di modifica delle destinazioni d'uso.

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 pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.

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

Norme Tecniche di Attuazione 1<sup>^</sup> variante - Città di Olgiate Comasco (Co) – Piano delle Regole

4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento edificatorio ivi previsto, ove richiesto, commisurata all'utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio energetico anche utilizzando fonti alternative e soluzioni impiantistiche volte al contenimento del consumo ed al riciclo idrico.

### **B- In particolare**

#### **RFP 1**

Appartenendo ad una entità territoriale omogenea comprendente l'ambito **RFR-3** come delimitato da apposita perimetrazione in cartografia, denominata "C.U.I. Compendio Unitario di Intervento" (C.U.I. "a"), l'elaborazione pur autonoma anche temporalmente del singolo P.A. comportante:

- Lo studio unitario di traffico come specificato nel precedente art. 14 bis;
- la realizzazione del raccordo stradale, comprese le relative intersezioni, fra via Marconi e via Liancourt (S.S. 342).
- il consequenziale collegamento con via Momo per inibire l'uscita attuale sulla S.S. 342 stessa.



**Art. 18.5 - R.F.P.F. – RIQUALIFICAZIONE POLIFUNZIONALE**

Coincide con i compendi già classificati come zona D3, ITALPLASTIC e BOSELLI nel P.R.U.G. pre-vigente.

Essi rientrano nell'“area urbanizzata” del P.T.C.P.

**Destinazioni**

Attesa la consistenza e la fattispecie tipologica dell'impianto edilizio non sono consentite le attività primarie (rurali), le secondarie (industriali ed artigianali di produzione) tecnologicamente inquinanti, le terziarie costituenti medie, eccedenti mq 800 e grandi strutture di vendita, secondo le definizioni del D.Lgs. 114/98 art. 4 primo comma lett. f).

**Parametri**

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità assoluta predeterminata, dove a parità di consistenza complessiva edificatoria la componente residenziale rappresenta la soglia massima ammessa, mentre le componenti terziario commerciale e turistico rappresentano il limite minimo.

DENOMINAZIONE	SUPERFICIE	S.L.P.	VOLUME	ALTEZZA MAX
N°	mq	mq	mc	mt
(1) RFPF-2	20.838	<del>5.040</del> 8.628	<del>22.680</del> 21.728	(*)
(2) RFPF-3	36.282	8.800	39.600	(*)
<b>TOT. RFPF</b>	<b>57.120</b>	<del>13.840</del> 17.428	<del>62.280</del> 61.328	

(1) ~~mq 3.780 terziario commerciale, mq 1.260 terziario ricettiva~~

- (2) mq 6.600 terziario commerciale, mq 2.200 terziario ricettiva  
 (\*) da definire in sede di P.A.

### Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi eccedenti la manutenzione straordinaria (salvo le disposizioni particolari riservate all'ambito RFPF-2) è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, come descritto nelle schede identificativa allegate all'elaborato A0<sup>■</sup> del D.d.P., secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

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 del compendio della componente a parcheggio.

Le convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

#### A- In generale

- 1 I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico, ove interferenti, 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.

#### B- In particolare

##### RFPF-2

- Appartenendo ad una entità territoriale omogenea comprendente l'ambito RFR-11 come ivi prima descritta e denominata "C.U.I." (C.U.I. "b"), l'elaborazione pur autonoma anche temporalmente del singolo P.A. comportante:
  - l'apprestamento del raccordo viabilistico con V.le Trieste oppure in quota parte del collegamento stradale con via Verga, secondo esigenze tecnico-funzionali comuni e coordinate;
  - l'allestimento di un parcheggio arborato nella porzione immediatamente a sud della Chiesa dei SS. Ippolito e Cassiano;
  - ~~l'identificazione della la~~ soglia massima di destinazione residenziale ~~in mc 22.680 21.728, di cui almeno il 50% da riservare all'edilizia pubblica o similare, con priorità al regime di locazione secondo le articolazioni tipologiche ivi riconducibili.~~ può essere ridotta a vantaggio di equipollente componente terziaria oltre alla slp già assegnata.

- Nelle more dell'attivazione del programma di riconversione polifunzionale previsto sono garantite le attività produttive aziendali in esercizio anche attraverso interventi di recupero e ampliamento non eccedenti un rapporto di copertura del 60%, fermo restando il rispetto della disciplina dettata dal precedente art.8 bis; in tal caso il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente, ove il soggetto attuatore si impegni ad assicurare, in quota proporzionale alla consistenza degli interventi, gli obblighi urbanizzativi contemplati del CUI "b"

### **RFPF-3**

La valorizzazione degli edifici e dei manufatti esistenti, o parte di essi, recanti significativi e comprovati caratteri tipologico-architettonici e stilistico-decorativi; la consistenza della componente abitativa non eccedente mc 39.600 di cui almeno il 40% da riservare all'edificazione residenziale pubblica o similare di tipo convenzionato con proprietà al regime di locazione, secondo le articolazioni tipologiche ivi riconducibili; la cessione al comune della palazzina contermina a via Luraschi nord con relativa pertinenza e dell'area interclusa fra via Trieste, via Parini e via Carducci; la razionalizzazione geometrico-funzionale dell'intersezione fra via Parini e via Luraschi est; allestimento di congrue dotazioni a parcheggio in sopra-sotto suolo; la preservazione del verde arboreo presente lungo la fascia perimetrale.

## **Art. 18.6 - A.S. NORMATIVA SPECIALE**

Trattasi di compendi già assoggettati normativa specifica nel P.R.U.G. previgente, dei quali il solo AS2 è in fase realizzativa previa approvazione di apposito P.I.I., e trasposto nel PGT come ambito PAVR di cui al precedente art. 17.3 paragrafo "prescrizioni speciali", punto 2.

### **Destinazione e parametri**

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni singolarmente contrastanti con gli atti urbanistici di conformazione amministrativa, fatto salvo il carattere di prevalenza giuridica, ove specificatamente disposto, degli Enti istituzionali sovraordinati.

Analogo riferimento è posto per i parametri urbanistico/edilizi assoggettati alla destinazione residenziale, così ribaditi nel seguente prospetto:

	<b>DENOMINAZIONE N°</b>	<b>SITO</b>	<b>SUPERFICIE</b> mq.	<b>VOLUME</b> mc.
	AS n°1	v. Fornace	176.545	3.000
(1)	AS n°3	v. Baragiola	89.029	5.000
(2)	AS n°4	v. Milano s.p. 23	217.850	20.000
	<b>TOT. AS</b>		<b>483.424</b>	<b>28.000</b>

- (1) Previsioni subordinate alla conclusione delle operazioni di recupero ambientale conformemente al Piano Cave Provinciale vigente.
- (2) Cui aggiungere S.L.P mq 17.414 per destinazioni terziario-commerciali e ricettive, S.L.P. mq 10.934 per attività pubbliche o di interesse generale

### **Prescrizioni speciali**

Il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla procedura assegnata al singolo compendio come appresso specificato.

#### **Ambito AS1, denominato ex “Fornace”**

L'approvazione dei progetti edificatori è subordinata alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente, ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05 cit. previa concertazione con il Comune di apposito accordo programmatico cui ricondurre i singoli interventi, autonomamente attivabili, previsti dalla variante ordinaria del P.R.U.G. previgente approvata con D.G.R. 20.04.01 n° 7/4368 dalla quale si evincono le seguenti articolazioni:

- componente produttiva limitata al recupero dei manufatti esistenti anche tramite sostituzione e ricomposizione edilizia, con diverso sedime e sagoma, a parità di consistenza volumetrica, il tutto secondo la delimitazione impressa in cartografia;
- Componente residenziale, non eccedente mc 3.000, da collocarsi fra v. Risorgimento e v. Fornace secondo la perimetrazione impressa in cartografia;
- Componente insuscettibile di trasformazione riservata alle attività agro-colturali secondo la disciplina dettata dal successivo art. 20.1;

#### **Ambito AS3**

Coincide con l'area dell'ex cava Baragiola; la previsione edificatoria residenziale riconosciuta in mc 5.000 (con la relativa pertinenza fondiaria), è subordinata alla conclusione delle opere di recupero ambientale autorizzate dalla Provincia nel 2006, sulla base delle quali una superficie di circa mq 74.000, restituita a verde ecologico ambientale, conforme all'art. 11 NTA del P.T.C.P., dovrà connotarsi come interesse pubblico, tramite l'approvazione di Piano Attuativo a mente del precedente art. 14.

#### **Ambito AS4**

E' perimetrato conformemente alla variante ordinaria P.R.U.G. approvata con D.G.R. 26.03.04 n° 7/16946 ed al successivo Piano di Inquadramento Operativo di iniziativa pubblica approvato con efficacia di variante urbanistica tramite D.C.C. 07.11.06 n° 73.

Ne deriva la individuazione di tre sub comparti (come delimitati in cartografia e denominati 1, 2 e 3) da assoggettare ai rispettivi e proceduralmente autonomi, Piani Attuativi di cui ai precedenti artt. 11 e 14.

Vi emerge la seguente articolazione complessiva funzionale tenuto conto delle richiamate prescrizioni sovraordinate:

- Componente residenziale pari a mc 20.000;
- Componente terziario-commerciale e ricettiva per mq. s.l.p. 17.414;
- Componente terziario pubblico o di interesse generale per mq s.l.p. 10.934;

- Componente da mantenere in regime di naturalità a protezione della roggia Antiga, coerentemente con la funzionalità della Rete Ecologica ai sensi dell'art. 11 NTA del P.T.C.P., secondo l'estensione indicata in cartografia.

Nel dettaglio si determinano queste ripartizioni:

SUB-COMPARTO N°	COMPONENTI		
	RESIDENZIALE mc	TERZIARIO- COMMERCIALE- RICETTIVO s.l.p.	TERZIARIO PUBBLI- GENERALE s.l.p.
1	7.546	10.746	1.600
2	7.612		9.334
3	4.842	6.667	
<b>TOTALE</b>	<b>20.000</b>	<b>17.414</b>	<b>10.934</b>

Ferme restando la soglia massima complessivamente attribuita alla componente residenziale e la consistenza edificatoria totale sono ammissibili in sede di pianificazione attuativa trasferimenti compensativi fra sub-comparti e all'interno di ogni comparto.

Eventuali interventi di rilevanza sovracomunale come definiti dall'art. 8 N.T.A. del P.T.C.P. sono subordinati alla promozione di un accordo di pianificazione al quale partecipa la Provincia.

## 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; per tali ragioni costituiscono parte integrante della rete ecologica. Essi fungono da corridoi ecologici, quale sistema del verde di connessione fra il territorio rurale e quello edificato, come identificato 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 parcheggio non comportanti alterazioni morfologiche dei siti ovvero materiali di calpestio contrastanti con i disposti dell'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P. e di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nei limiti di seguito stabiliti.

#### **Parametri**

0. Quando gli edifici esistenti non rientrano nella fattispecie descritta all'art. 3, terz'ultimo comma, delle presenti norme, possono essere suscettibili di demolizione e ricostruzione.
1. Ampliamenti, da richiedersi una sola volta, per ragioni di adeguamento tecnologico-funzionale, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R., dotati di requisiti geometrici e di destinazione d'uso suscettibili di certificato di agibilità, come dettati dal Titolo III del vigente Regolamento d'Igiene Tipo, pari a:
  - residenziali mc 100 max ed altezza come esistente;
  - produttivi incremento della superficie coperta non superiore al 50% della superficie esistente e comunque non eccedente 100 mq., **altezza come esistente.**
- 2.1 Ampliamenti, pari a mc ~~24~~ **24** da richiedersi una sola volta, di edifici esistenti alla medesima data dotati di una superficie coperta utile di almeno mq 12, **altezza media interna non eccedente ml. 2,40 o maggiore se in essere, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e saltuario di servizio compatibile,** assicurando soluzioni progettuali che valorizzino le caratteristiche architettoniche e i materiali

propri della tradizione costruttiva locale e che non pregiudichino la fisionomia degli assetti originali di natura morfologico/paesistico e tipologico/ambientale.

2.2 Ampliamento di edifici esistenti alla medesima data e funzionali al settore agricolo entro le soglie parametriche assegnate agli A.A.C. (art. 20.1 delle presenti norme). A tale fine e per ogni insediamento riconoscibile alle suddette attività resta intesa la computabilità delle aree.

3 Interventi di protezione della natura, sia “antropica che naturale” e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, murature a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

### **Prescrizioni speciali**

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

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

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

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

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

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

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

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

Comprende varchi territoriali collocati lungo i confini comunali di Albiolo-Solbiate-Beregazzo con Figliaro- Lurate Caccivio e Gironico, che costituiscono parte integrante della rete ecologica.

Essi sono contraddistinti da un sistema di superfici prevalentemente boscate, dove, ai valori naturalistici e paesistici, è stata storicamente associata una presenza antropica che ha originariamente recitato un ruolo fondamentale di moderatore ambientale, fra esigenze di sopravvivenza economica e di attento approccio allo sfruttamento delle risorse. 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.

***Destinazioni e parametri***

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

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

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

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

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

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



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

### **Prescrizioni speciali**

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

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

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

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

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

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

La salvaguardia delle alberature "monumentali" è disciplinata dalla L. 04.01.2013 n°. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" e la gestione del bosco è regolata dalla L.R. 05.12.2008 n°. 31 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".

## Art. 20 - AREE AGRICOLE

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

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

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

#### Destinazioni

Non sono consentiti gli interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60<sup>3</sup> L.R. 12/05, fatto salvo quanto stabilito al 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:

---

3  
 "1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati (1) sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;  
 b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione (2);

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

2. Il permesso di costruire e` 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 P.G.T.;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza;  
 c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Per le aziende esistenti alla data di prima adozione del P.G.T., qualora la capacità edificatoria residua risultasse satura, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.*

*Al fine di tale computo e` ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio di Olgiate Comasco di un lotto minimo continuo/compatto, **su cui si intende edificare**, non inferiore a mq 5.000 ridotto a mq 1.000 per le attività orto-florovivaistiche specializzate.*

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

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

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

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

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

L'altezza massima non può eccedere mt 7,50 per gli edifici residenziali, mt 10,00 per le infrastrutture ed attrezzature produttive.

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

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

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

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

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, nelle loro immediate adiacenze, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura e integrata da siepe verde mitigativa, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

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

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

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

### **Prescrizioni speciali**

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

- Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62, comma 1bis, L.R. 12/05 cit., ivi compresa la procedura dell'atto di impegno, 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 fabbricati accessori per la manutenzione del territorio rurale e boschivo, nei limiti di uno per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo e comunque dotati di una superficie fondiaria minima di riferimento pari a mq 1.000 anche in sostituzione di analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti dovranno avere una superficie coperta non eccedente i 12 mq ed una altezza media interna non superiore a mt 2,10. Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista oppure legno e coperture ricondotte ai tipi costruttivi ed ai materiali locali tradizionali. In ogni caso non potranno comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 62 L.R. 12/05 sono ammessi gli interventi ivi elencati per gli edifici esistenti; quelli non funzionali all'attività agricola alla data di adozione del presente adeguamento, possono essere ampliati "una tantum", secondo i seguenti limiti:
  - a. Pari a 100 mc se già dotati dei requisiti geometrici suscettibili di certificato di agibilità finalizzati a misure di adeguamento funzionale.
  - b. Pari a mc ~~21~~ 24 max se dotati di una superficie coperta di almeno mq 12, ~~finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e di accessorio compatibile~~; l'altezza media interna non eccedente mt ~~2,10~~ 2,40 o maggiore se in essere.
  - c. Pari a una superficie coperta destinata ad autorimessa non eccedente la soglia stabilita dal precedente art. 10, H.max mt 2,40, purché connessa a edifici esistenti, sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale.

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

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

- Tutti gli interventi sopra descritti dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive

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

emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il “Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”.

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

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

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

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

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

#### **Destinazioni**

- a) Costruzioni ed attrezzature per l'istruzione quali: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, da ricondurre al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Attrezzature di interesse comune quali: edifici religiosi, culturali, congressuali, espositivi, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri (P.T., protezione civile, mense e ristoranti, ecc..).
- c) Spazi pubblici attrezzati a parco per gioco, svago e feste, 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 dalle norme specifiche di cui alle leggi vigenti per le singole destinazioni d'uso.

L'altezza degli edifici non potrà superare la misura di mt 10,50 o maggiore se esistente  
Le distanze saranno conformi ai disposti dell'art. 5 e 5 bis delle presenti norme.

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

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

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



dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di mt 0,80. Qualora fungano da muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.

### **Prescrizioni speciali**

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

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

I comparti APGe n° 25, 29, 31, 34, 42, 60, 63 fungono da fascia di rispetto inedificabile relativamente ai beni storico-culturali ivi identificati.

Il comparto APGe n° 78 attuale sede della piattaforma ecologica è destinato alla realizzazione di un "Parco Energetico intercomunale" secondo le caratteristiche impiantistiche e tecnologiche corredanti il progetto preliminare depositato agli atti il 16.05.2013.

Nei comparti APGe n° 74 e APGn n° 40 le misure di accesso con le relative fasce orarie di inibizione dovranno essere definite in apposito regolamento da concertare con il Comune.

Gli interventi ammessi nei comparti APGe n° 76, APGn n° 4, APGn n° 49 e APGr n° 14, debbono essere compatibili con la funzionalità della rete ecologica ai sensi dell'art. 11 N.T.A. del P.T.C.P..

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.



**Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO**

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

**Parametri**

In tali ambiti è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatto salvo quanto contemplato dal paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo.

Le aree di cui sopra, finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali e rifiuti, discariche, ecc.

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

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

Nelle sole fasce di rispetto stradale ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza e comunque nei soli tratti stradali non interessati dagli ambiti PAU e RNP, 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 suddetti tratti stradali, la realizzazione di serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, nonché di impianti per la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio (autolavaggio ecc.). In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario. Analoga procedura si applica alla realizzazione di autorimesse, esclusivamente interrate, previa sottoscrizione di atto d'impegno alla non rivalsa.

Fatto salvo il recupero dei tipi in muratura di pietra a secco locale, le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi vegetali mantenute ad altezza non superiore a mt 2,00 e interposta rete metallica lungo le pertinenze di edifici, con divieto assoluto di parti piene, previa sottoscrizione di atto di impegno alla non rivalsa, e comunque nel rispetto delle specifiche disposizioni del Codice della Strada.

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

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

### **Prescrizioni speciali**

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

## TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ

### Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

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

- a) S.S. n° 342 "Briantea";
- b) S.P. n° 17 "Garibaldina";
- c) S.P. n° 23 "Lomazzo-Bizzarone";
- d) comunali extraurbane;
- e) comunali e vicinali
- f) comunali e vicinali di interesse agro-silvo-pastorale;
- g) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale, con particolare riferimento alla ex sede ferroviaria Como-Varese.

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. f) e g) come:

Tipo C : S.S. n° 342 S.P. n° 17 S.P. n° 23

Tipo F : strade urbane locali ed extraurbane

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

- 0 Autostrada regionale Varese-Como-Lecco: corridoio di salvaguardia, a valere come previsione sovraordinata, coerente con lo studio di fattibilità del Comitato Promotore, come confermato nell'aggiornamento C.C.I.A.A. del 16.09.2010, dimensionato secondo i criteri approvati con D.G.R. 03.12.2008 n° 8/8579, ai sensi dell'art. 102 bis L.R. 12/05 cit.
- 1 Variante alla S.S. n° 342 "Briantea" secondo il tracciato inserito nella cartografia del P.G.T. di cui al progetto predisposto da ANAS e Provincia di Como.
- 2 Variante S.P. n. 17 "Garibaldina" secondo il tracciato inserito nella cartografia del P.G.T., in conformità all'art. 46 N.T.A. del P.T.C.P., già in esercizio.
- 3 I raccordi stradali previsti sono parte integrante di Piani Attuativi, nella cui sede sarà necessario determinarne le caratteristiche costruttive e geometrico-funzionali, la sistemazione del verde contermini e le opere di mitigazione degli impatti.
- 4 Lungo tutti i percorsi di cui alle lett. f) ed g) del precedente art. 22 è obbligatoria una opportuna segnaletica riferita sia all'orientamento che alla conservazione e fruizione del patrimonio naturale e paesaggistico (punti panoramici, alberi monumentali, testimonianze geo-litologiche significative ecc.). Nel caso di interventi manutentivi e/o di ristrutturazione è necessario assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con l'assetto originario.

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. n° 342 e le S.P. n° 17 e n° 23.

**Art. 24 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE**

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

## TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI

### Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

La città di Olgiate Comasco è dotata di Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. 29.04.05 n°15 sulla scorta del testo tipo regionale vigente; esso prevale sulle presenti norme ove in contrasto, fatte salve le disposizioni sovraordinate sulla efficienza energetica, la connessa certificazione e la sostenibilità ambientale (D.Lgs 192/05 e s.m.i.; D.Lgs 115/08; L.R. 24/06; D.G.R. 26.06.07 n° 8/5018 e s.m.i.).

### Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA

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

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

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

### Art. 27 - RETICOLO IDRICO

Relativamente al reticolo idrico minore lo specifico elaborato tecnico comprensivo della componente grafica e di quella normativa, nella edizione oggetto di parere favorevole da parte della Giunta Regionale, direzione Generale Struttura Sviluppo del Territorio, sede di Como, come approvato con D.C.C. 13.03.06 n°14 e parte integrante del presente P.G.T. con effetti di cogenza prevalenti per gli interventi ivi ricadenti.

### Art. 28 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Il rispetto delle captazioni idriche è regolato dall'art. 6 D.P.R. 236/88 come sostituito dai D.Lgs. 152/06 ~~e-31/01~~ art. 94.

In particolare vi si evince che:

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

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

Relativamente agli ambiti di trasformazione ed in generale per i nuovi insediamenti debbono essere previste misure atte a favorire il risparmio idrico disponendo:

- 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.
- L'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua.

## **Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

La città di Olgiate Comasco è dotata di classificazione acustica del territorio comunale approvata con D.C.C. 10.10.05 n°.40 . Essa costituisce indirizzo cogente per il presente P.G.T.; pertanto gli interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

## **Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

### **a) Cabine di trasformazione**

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

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

mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;

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

## b) Elettrodotti

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

\*0 La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni rientra nella disciplina urbanistica regolata dall'art. 2 delle presenti norme.

\*1 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. 30 bis - GASDOTTI

I Metanodotti SNAM rete gas e le relative opere accessorie sono infrastrutture a rete dichiarate di interesse pubblico ai sensi del D.Lgs.

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

164/2000 art. 8 primo comma e costituiscono servitù su fondi privati interessati.

Essi inoltre impongono fasce di rispetto/sicurezza come stabilite dai D.M. 24.11.84 e 17.04.08 e rinvenibili nella comunicazione distretto nord 1.09.2010 prot. nord) ces/10342, agli atti presso gli uffici comunali.

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

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

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

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

### **Art. 32 - 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 consigliare.

### **Art. 33 - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**



Il P.G.T. comprende un comprensorio territoriale identificato da apposita perimetrazione in cartografia.

Esso è preposto a confluire nel P.L.I.S. “Sorgenti del Lura”, riconosciuto con delibera della Giunta Provinciale 01.03.2007 n° 89.

L’elemento di maggiore rilevanza strategica e fruitiva risiede nella riqualificazione funzionale protetta della sede ex Ferrovia Como-Varese, ad uso ciclo – pedonale, secondo gli indirizzi progettuali predisposti dall’associazione “lubilantes ONLUS” di Como nel quadro della proposta RE.VER.MED. D.G.R. 3.09.07 n° 142.

Il programma di recupero è esteso anche ai manufatti storici di servizio ferroviario (caselli, depositi, ecc) fra i quali la stazione potrà fungere da recapito principale del Parco per lo svolgimento dei compiti istituzionali (attività promozionali, ricreative, culturali ecc.) collegate.

In attesa della formalizzazione dell’ingresso e dell’apprestamento da parte del Parco stesso del “programma pluriennale degli interventi”, si applica la disciplina dettata dai precedenti articoli concernenti gli ambiti PAU, RNP e AAC.

#### **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.

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

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:
  - all’istanza di concessione allo scarico, presentata all’autorità idraulica competente, se lo scarico stesso avviene in corpo idrico superficiale;
  - alla richiesta di allacciamento, presentata al gestore, nel caso di scarico in fognatura;

- 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:
    - 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;
    - dal certificato di collaudo, qualora previsto, ovvero dal certificato di conformità alla normativa di settore delle opere di invarianza idraulica e idrologica;
    - dagli estremi della concessione allo scarico rilasciata, prima dell'inizio dei lavori, dall'autorità idraulica competente, se lo stesso avviene in corpo idrico superficiale;
    - dagli estremi del permesso di allacciamento, nel caso di scarico in fognatura;
    - 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)**

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",

ovvero alla installazione di apposito dispositivo di ventilazione meccanica controllata (VMC), dovranno essere certificate dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di agibilità.

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).

### 3. *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.

#### 4. *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.

#### 5. *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.

6. *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.

7. *Indicazioni tecniche per lo svolgimento delle misure*

Occorre riferirsi alle Linee guida approvate il 6/02/2003 dalla Conferenza dei Presidenti delle Regioni.