



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Comune di Porlezza



Provincia di Como



- APPROVATO -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



Progettista:

Commissario ad Acta:

Segretario Comunale:

ARCHITETTI

Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Adottato dal C.C. con delibera

n° 01 del 29.01.2015

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° 20656 del 14.05.2015

Approvato dal Commissario ad Acta con decreto

n° 1 del 19.06.2015

- PIANO DELLE REGOLE -

RELAZIONE TECNICA

commessa:						allegato:	C
437/GR							
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:	
COPERTINE	Gennaio '15	ADOZIONE	LC	LC	LC	0	
COPERTINE	Giugno '15	APPROVAZIONE	LC	LC	LC	1	

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

Indice

C	Piano delle regole	2
C.1	Premessa	2
C.1.1	Natura e contenuti del Piano delle regole.....	2
C.1.2	Recepimento delle norme sovraordinate	3
C.1.3	Scelte progettuali e prescrizioni contenute nel P.G.T.	3
C.2	Individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina.	4
C.3	Disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato	4
C.3.1	Nuclei di antica formazione	5
C.3.2	Tessuto residenziale esterno al nucleo di antica formazione.....	7
C.4	Aree destinate all'agricoltura.....	14
C.5	Norme di tutela del paesaggio	18
C.6	Ambiti assoggettati a specifica tutela.....	18
C.7	Aree destinate alla viabilità	18
C.8	Aree e fasce di rispetto	18
C.9	Norme edilizie di carattere generale	19
C.10	Attività commerciali Piano delle Regole.....	19
C.11	Programma integrato di Intervento (ex collegio).....	19
C.12	Norme finali	20
C.13	Dimensionamento del piano	20
C.13.1	Superfici territoriali.....	20

C Piano delle regole

C.1 Premessa

C.1.1 Natura e contenuti del Piano delle regole

Il Piano delle Regole è lo strumento del PGT che controlla la qualità urbana e territoriale, considera e disciplina con specifiche norme ed indicazioni cartografiche le trasformazioni del territorio comunale.

Il Piano delle Regole attua la parte degli obiettivi generali e strategici indicati dal Documento di Piano che riguardano gli aspetti insediativi, tipologici e morfologici, anche in coordinamento con i contenuti del Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, il Piano delle Regole definisce all'interno del territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei quali individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali, storico-artistici e monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ed inoltre disciplina sotto l'aspetto urbanistico tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione.

Negli ambiti del territorio non soggetti a trasformazione, il Piano delle Regole definisce le caratteristiche fisico-morfologiche del patrimonio edilizio esistente, nonché le modalità di intervento mediante la pianificazione attuativa o con l'intervento edilizio diretto.

All'interno del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri urbanistico- edilizi:

- a- *caratteristiche tipologiche, allineamenti e orientamenti*
- b- *consistenza volumetrica o slp di pavimento esistenti o di progetto*
- c- *rapporto di copertura esistenti e previsti*
- d- *altezze minime e massime*
- e- *modalità insediative che consentano la continuità degli elementi di verde e del reticolo idrografico superficiale*
- f- *destinazioni d'uso ammesse*
- g- *interventi di integrazione paesistica per gli ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico*
- h- *requisiti qualitativi degli interventi*
- i- *requisiti di efficienza energetica*

Per quanto riguarda gli ambiti destinati all'agricoltura, il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso di valorizzazione e di salvaguardia, oltre che stabilire la normativa di intervento per gli edifici non più adibiti ad uso agricolo.

Infine, per l'intero territorio comunale, prescrive specifiche regole di tutela paesaggistica ed ambientale in sintonia con quanto prescritto nelle pianificazioni sovraordinate.

C.1.2 Recepimento delle norme sovraordinate

Il Piano delle Regole recepisce i contenuti prescrittivi del PTCP, del PTR e del PAI, individuando e disciplinando le aree e gli immobili tutelati dalle disposizioni vigenti.

In accordo con la pianificazione geologica, adeguata alle disposizioni ed ai criteri ed indirizzi di cui all'art. 57 della Legge Regionale n.12/05, individua i vincoli in materia geologica, idrogeologica e idraulica inerenti il territorio.

Compete al Piano delle Regole il recepimento dei criteri di tutela in riferimento ai siti di interesse comunitario (SIC), nonché delle Zone di Protezione Speciale (ZPS), ove presenti.

C.1.3 Scelte progettuali e prescrizioni contenute nel P.G.T.

La progettazione del Piano di governo del territorio ha tenuto conto della qualità del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi, attribuendo nel piano delle regole specifiche destinazioni d'uso e normative che consentono un elevato grado di tutela ambientale.

Relativamente agli ambiti di più elevata sensibilità paesistica, il P.G.T. ha compiuto scelte urbanistiche di tutela, così riassumibili :

- Classificazione dei centri storici (di rilevanza locale) in zona specifica prevedendo una normativa di dettaglio concepita per consentire il recupero del patrimonio esistente nel rispetto dei valori architettonici ed urbanistici.
- Classificazione degli immobili vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, soggetti ad una normativa orientata ad interventi di restauro.
- Classificazione degli ambiti di maggiore sensibilità paesistica in zona con previsione di più ampia tutela.
- Mantenimento in zona agricola di alcuni ambiti di interesse geomorfologico locale, in quanto la qualità dei luoghi è strettamente correlata con la residua attività agricola che vi si svolge.
- Verifica della sensibilità paesistica delle aree residenziali con l'inserimento nel Piano delle regole di ambiti edificabili che non interferiscono con gli scorci panoramici significativi.

La somma delle azioni di tutela sopra riportate ha consentito di proporre un progetto di Piano di governo del territorio che risponde alle esigenze di tutela paesistica, ai sensi del 2° comma dell'art. 24 delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ed ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La *Tavola di Sensibilità paesistica dei luoghi* riporta, su un sistema di ortofoto, gli elementi peculiari del paesaggio e gli ambiti di maggiore sensibilità paesistica a supporto delle decisioni progettuali compiute.

C.2 Individuazione degli ambiti soggetti a specifica disciplina.

Il Piano delle regole, in riferimento al quadro conoscitivo del documento di piano, individua i seguenti ambiti ed aree da assoggettare a specifica disciplina.

Nella base cartografica di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT, le previsioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati, e tutti i vincoli sovraordinati che interessano il territorio.

Ambiti del tessuto urbano consolidato

- NA Nuclei di antica formazione
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde
- T4 Tessuto commerciale esistente e/o di completamento
- T5 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T6 Ambiti per attività estrattive
- T7 Tessuto turistico ricettivo all'aria aperta
- T8 Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero
- T9 tessuto turistico crotti
- T10 Tessuto tecnologico
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- ST3 Attrezzature di interesse sovracomunali

Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

- AG1 Aree agricole comunali
- AG2 Aree agricole produttive
- AG3 Aree agricole di valore ambientale e paesistico
- AG4 Aree agricole di versante
- AG5 Aree boscate
- AG6 Aree agricole di sommità

Ambiti assoggettati a specifica tutela

- RC Rispetto cimiteriale
- FL Fascia di rispetto lacuale

C.3 Disciplina degli ambiti del tessuto urbano consolidato

Ai sensi dell'art. 10 della LR 12/2005 il Piano delle regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli

opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione.

Il Piano delle Regole trasferisce nelle tavole di progetto e nelle NTA lo sviluppo degli obiettivi strategici di Piano, declinando su tutto il territorio comunale le scelte territoriali di carattere generale contenute nel Documento di Piano.

Gli obiettivi individuati nel Documento di Piano hanno orientato la progettazione urbanistica alla tutela ed alla conservazione delle caratteristiche geografiche e geomorfologiche del territorio ed alla loro valorizzazione quali elementi di interesse economico e sociale.

Le scelte progettuali del Piano delle Regole sintetizzano le riflessioni di ordine generale contenute negli altri atti del PGT e applicano all'insieme del territorio strumenti operativi che consentono un governo effettivo delle trasformazioni territoriali previste dal piano.

Tra gli obiettivi generali di sviluppo definiti nei Documenti di Piano, riveste particolare importanza la valorizzazione delle caratteristiche territoriali, paesaggistiche, storico culturali del comune ed in particolare la tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione, anche attraverso la promozione di forme economiche di incentivi e l'inserimento di nuove attività commerciali e di attività ricettive.

L'obiettivo di razionalizzare l'uso delle risorse territoriali riducendo il consumo di suolo è applicato confermando l'individuazione delle aree residenziali negli ambiti urbanizzati del vigente PRG, e la prevalente previsione di utilizzo delle aree interstiziali e dei vuoti urbani.

Il PGT contiene la previsione di 7 nuovi ambiti di trasformazione, normati dal Documento di Piano.

Questa politica di contenimento di consumo di suolo permette la preservazione delle aree agricole di importanza locale, circostanti il nucleo abitato, che rivestono particolare importanza rispetto agli aspetti paesaggistici e di manutenzione del territorio.

Le scelte progettuali hanno considerato la situazione urbana consolidata nella quale l'impianto storico sia di Cima che di Porlezza sono a diretto contatto con il paesaggio delle acque superficiali mentre la più recente area urbana di espansione ha riguardato ambiti collocati nelle aree un tempo destinate all'attività agricola.

Le scelte del PGT hanno conseguentemente favorito la conservazione di queste tipologie di paesaggio, mantenendo inalterata l'integrazione tra gli insediamenti residenziali ed il paesaggio circostante.

C.3.1 Nuclei di antica formazione

C.3.1.1 Individuazione dei nuclei di antica formazione

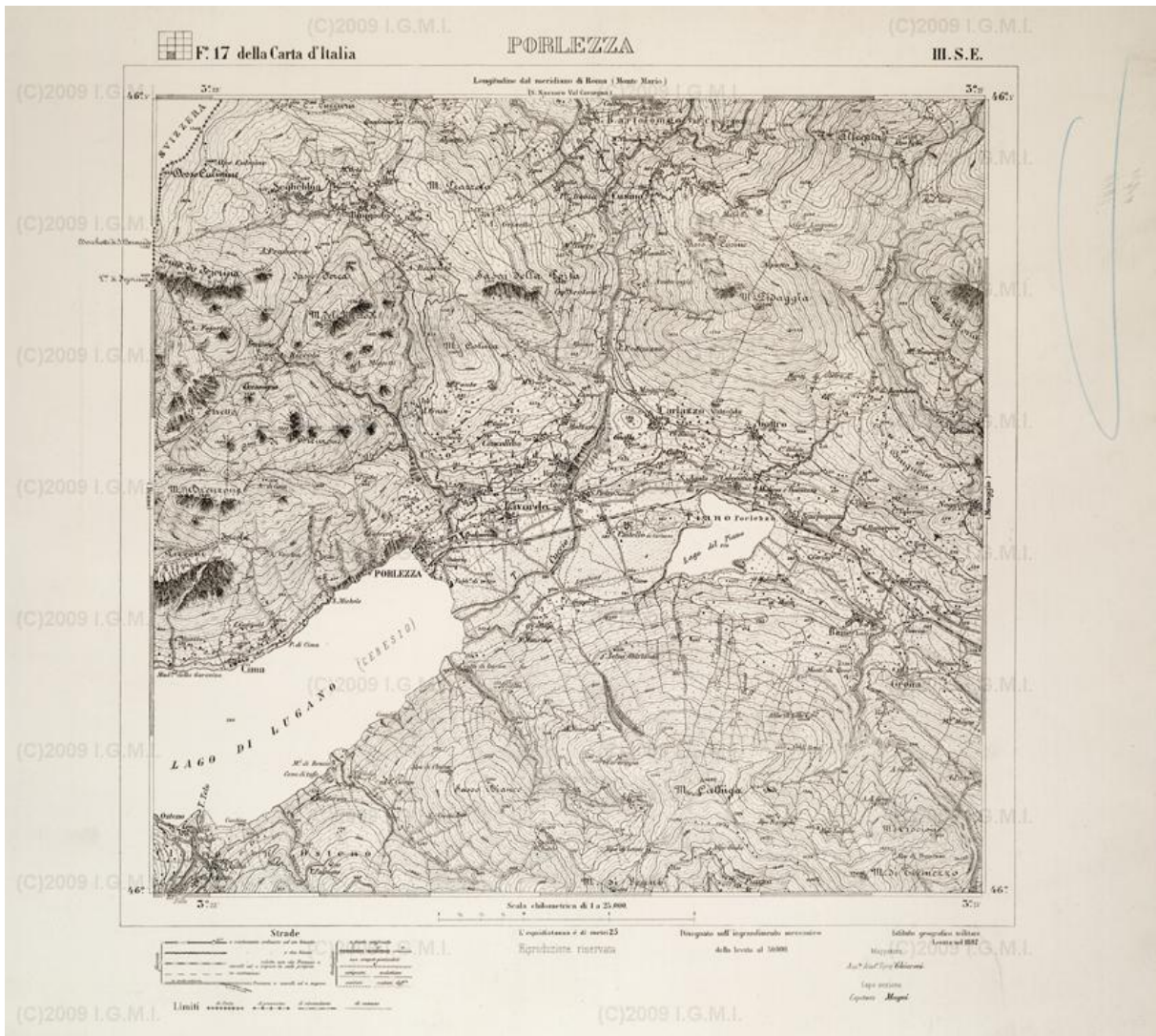
Ai sensi dell'art. 10 comma 2 della LR 12/2005, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai

criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 25 del PTR gli ambiti individuati con i correttivi previsti al comma 6 dello stesso articolo, hanno rappresentato la base tecnica di riferimento del Piano di Governo del Territorio per la predisposizione del quadro conoscitivo del Documento di piano al fine di individuare i nuclei di antica formazione e gli insediamenti rurali tradizionali da disciplinare tramite il Piano delle regole.

Come indicato dall'art. 25 del PTR, il PGT ha assunto quale base di riferimento per l'identificazione e la perimetrazione dei nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000.

L'impianto urbanistico originario del Comune di Porlezza, rilevabile dalla carta di fine 800 (prima levata dell' I.G.M.-1887 -), individua quali nuclei urbani costituenti l'attuale comune: Porlezza, Cima, Tabordo, Begna, Agria, S.Maurizio.



C.3.1.2 *Disciplina dei nuclei di antica formazione*

Nei nuclei di antica formazione è stata eseguita un'analisi dettagliata per il monitoraggio della situazione attuale del patrimonio edilizio attraverso un'indagine puntuale per edificio della situazione attuale nei seguenti nuclei: Porlezza, Cima, Tavordo, Begna, Agria.

Detta analisi ha prodotto una schedatura completa dei singoli fabbricati sullo stato di consistenza e di conservazione ed una identificazione puntuale del grado di intervento ammesso modulato su 5 diverse categorie di intervento, fornendo uno strumento utile per l'attuazione del PGT e per la tutela dei valori storici, artistici, ambientali ed architettonici presenti, consentendo nel contempo il recupero corretto degli immobili esistenti.

L'analisi ha permesso di conoscere i dati relativi ai seguenti elementi, per ogni singolo fabbricato:

- *stato di conservazione complessivo e delle singole parti*
- *destinazione d'uso dei fabbricati*
- *grado di utilizzazione*
- *valenze architettoniche, tipologiche ed ambientali*

Le carte tematiche allegate al P.G.T. riassumono i dati più significativi dell'indagine e le tavole di azionamento riportano i contenuti di progetto individuando 5 categorie di intervento attraverso la suddivisione della zona NA – Nucleo di antica formazione - nelle seguenti categorie:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1) <i>Restauro</i> | - <i>Categoria C1</i> |
| 2) <i>Risanamento conservativo</i> | - <i>Categoria C2</i> |
| 3) <i>Ristrutturazione conservativa</i> | - <i>Categoria C3</i> |
| 4) <i>Ristrutturazione edilizia</i> | - <i>Categoria C4</i> |
| 5) <i>Ristrutturazione urbanistica</i> | - <i>Categoria C5</i> |

C.3.2 Tessuto residenziale esterno al nucleo di antica formazione

La situazione economica e sociale del Comune è stata caratterizzata negli ultimi decenni da una crescita sia dal punto di vista demografico che da quello economico, con una conseguente espansione urbana che ha riguardato innanzitutto i tessuti urbani limitrofi al nucleo di antica formazione.

Le scelte strategiche indicate nel Documento di Piano hanno orientato la progettazione urbanistica verso la razionalizzazione dell'uso del suolo e la previsione di uno sviluppo sostenibile, che prevede quali obiettivi primari il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riduzione del consumo di suolo.

Riguardo alle previsioni urbanistiche relative alle aree residenziali, nel Piano delle Regole, sono state preferibilmente confermate le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente,

mentre il Documento di Piano ha previsto la localizzazione di 7 ambiti di trasformazione anch'essi in aree prevalentemente già individuate nella pianificazione vigente.

Ne è scaturita una previsione in grado di garantire uno sviluppo sostenibile del territorio cercando di conservare immutate le caratteristiche paesaggistiche esistenti, destinando le nuove previsioni edificatorie prevalentemente all'interno dei vuoti urbani e nelle aree interstiziali.

Per quanto riguarda la suddivisione del territorio in specifiche previsioni progettuali, il Piano delle Regole, oltre agli ambiti di antica formazione ed ai nuclei rurali, prevede l'individuazione di 10 ambiti omogenei all'interno del Tessuto urbano consolidato che vengono qui di seguito sinteticamente descritti.

T1 – Tessuto urbano saturo –

Ambiti di formazione nel secolo scorso collocati prevalentemente in prossimità del nuclei storici, che presentano una densità fondiaria elevata costituiti da costruzioni isolate, contraddistinti da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Principale: Residenziale
- Complementare o accessoria o compatibile: esercizi di vicinato, attività ricettive, pubblici esercizi, terziario, artigianato di servizio ed attrezzature e servizi pubblici.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso i punti 4 e 7 della lettera e).

All'interno di questi ambiti sono prevalenti gli interventi sull'edificato esistente e la nuova edificazione, nei lotti liberi, ha un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,00 mc/mq.

Relativamente all'ambito di tessuto urbano saturo è stato individuato e localizzato 1 permesso di costruire convenzionato a cui sono state attribuite delle specifiche e puntuali tipologie e modalità di intervento.

T2 – Tessuto urbano di completamento –

Ambiti di completamento del tessuto urbano saturo di recente formazione, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei, ad esso adiacenti e correlati, sia in termini di urbanizzazione che di sensibilità paesistica.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Principale: Residenziale
- Complementare o accessoria o compatibile: commerciale, esercizi di vicinato, attività ricettive, pubblici esercizi, terziario, artigianato di servizio ed attrezzature e servizi pubblici.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso i punti 4 e 7 della lettera e).

All'interno di questi ambiti sono previsti interventi sull'edificato esistente e prevalentemente di nuova edificazione nei lotti liberi con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,80 mc/mq.

Relativamente all'ambito di tessuto urbano di completamento sono stati individuati e localizzati 17 permessi di costruire convenzionati ed 2 piani attuativi a cui sono stati attribuite singolarmente delle specifiche e puntuali tipologie e modalità di intervento di interesse privato e pubblico.

T3 - Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde -

Tessuto urbano che conserva elementi di verde di interesse paesistico ed ambientale

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Principale: Residenziale
- Complementare o accessoria o compatibile: attività ricettive, commerciali, terziarie pubblici esercizi, attrezzature e servizi pubblici.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli di cui ai punti 4 e 7 della lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto o di recente costruzione.

Relativamente all'ambito di tessuto urbano di completamento sono stati individuati e localizzati 4 permessi di costruire convenzionati a cui sono stati attribuite singolarmente delle specifiche e puntuali tipologie e modalità di intervento di interesse privato e pubblico.

T4 - Tessuto commerciale esistente e/o di completamento-

Comprende le parti di territorio comunale in cui sono presenti attività commerciali esistenti che si intendono mantenere, consentendo loro anche un possibile ampliamento, e ambiti di completamento del tessuto urbano saturo da destinarsi ad attività commerciali in quanto compatibili urbanisticamente con il contesto urbano in cui sono inseriti.

La normativa del Piano delle Regole favorisce il mantenimento delle attività esistenti, con la possibilità di un loro ampliamento funzionale e la realizzazione di nuovi insediamenti con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,60 mq./mq.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Attività commerciali limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita.

- Complementare o accessoria o compatibile: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.I.p. al servizio dell'attività, terziaria, artigianato e servizi.

Gli interventi ammessi sono:

tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli di cui ai punti 4 e 7 della lettera e);

Relativamente all'ambito di tessuto urbano di completamento sono stati individuati e localizzati 2 permessi di costruire convenzionati a cui sono stati attribuite singolarmente delle specifiche e puntuali tipologie e modalità di intervento di interesse privato e pubblico.

T5 - Tessuto produttivo esistente e di completamento -

Comprende le parti di territorio comunale in cui sono presenti attività produttive, industriali ed artigianali esistenti che si intendono mantenere, consentendo loro anche un possibile ampliamento, in quanto compatibili con il contesto circostante.

La normativa del Piano delle Regole favorisce il mantenimento delle attività esistenti, con la possibilità di un loro ampliamento funzionale e la realizzazione di nuovi insediamenti con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq./mq.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Attività del settore industriale e artigianale
- Complementare o accessoria o compatibile: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.I.p. al servizio dell'attività, artigianale di servizio.

Gli interventi ammessi sono:

tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli di cui ai punti 4 e 7 della lettera e);

T6 – Ambiti per attività estrattive -

Riguarda un ambito estrattivo, caratterizzato da un giacimento di depositi alluvionali eterogenei.

Il piano delle Regole richiama la normativa Regionale di riferimento, e le vigenti convenzioni stipolate sulla base della pianificazione provinciale in essere.

T7 - Tessuto turistico ricettivo all'aria aperta

Comprende le aree nelle quali è già attiva una struttura turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio.

La normativa del Piano delle Regole favorisce il mantenimento dell'attività preesistente e consente la possibilità di ampliamento solamente nei fabbricati esistenti, escludendo la possibilità di esecuzione di nuove autonome costruzioni; l'ampliamento è consentito con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,01 mq./mq.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Principale: Turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio.
- Complementare o accessoria o compatibile: residenziale con un massimo di 150 mq. di S.I.p. al servizio dell'attività.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso i punti 4 e 7 della lettera e).
- La richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione e da adeguati schemi grafici che illustrino e descrivano globalmente l'ambito ad uso campeggio e il suo sviluppo.

T8 - Tessuto turistico ricettivo, terziario

Ambiti destinati ad attività ricettive alberghiere e non alberghiere, esercizi pubblici, ristorazione, attività terziarie.

La normativa del Piano delle Regole favorisce il mantenimento delle attività esistenti, con la possibilità di un loro ampliamento funzionale e la realizzazione di nuovi insediamenti con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,80 mq./mq.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Principale: attività ricettive.
- Complementare o accessoria o compatibile: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.I.p. al servizio dell'attività; nel caso di presenza contestuale di più attività è ammessa la realizzazione di una sola unità abitativa – attrezzature e servizi pubblici, artigianato di servizio condizione che non producano emissioni, attività terziarie e commerciali limitatamente a esercizi pubblici.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso i punti 4 e 7 della lettera e).

Relativamente all'ambito di tessuto urbano di completamento sono stati individuati e localizzati 3 permessi di costruire convenzionati a cui sono stati attribuite singolarmente delle specifiche e puntuali tipologie e modalità di intervento di interesse privato e pubblico.

T9 - Tessuto turistico crotti

Comprende i Crotti esistenti e le relative aree di pertinenza.

La normativa del Piano delle Regole favorisce il mantenimento delle attività esistenti, con la possibilità di un loro ampliamento funzionale e la realizzazione di nuovi insediamenti con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,80 mq./mq.

Le destinazioni d'uso consentite sono:

- Principale: pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

- Complementare o accessoria o compatibile: Residenziale con un massimo di 150 mq. di S.I.p. al servizio dell'attività; attività ricettive.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso i punti 4 e 7 della lettera e).

T10 - Tessuto tecnologico

Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso il punto 7 della lettera e).

ST1- Attrezzature pubbliche di interesse comune

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili attuata da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste in funzione ed al servizio degli usi residenziali e non residenziali, in base alla loro utilizzazione funzionale, sono le seguenti:

- strutture per l'istruzione;
- strutture per la cultura;
- strutture per lo spettacolo;
- strutture sanitarie;
- strutture assistenziali;
- strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;
- strutture di aggregazione e partecipazione;
- strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso i punti 4 e 7 della lettera e).

ST2 - Attrezzature private di interesse comune

Le aree per attrezzature private di interesse pubblico sono quelle destinate a servizi gestiti direttamente da privati, a destinate allo svolgimento di servizi di interesse generale, quali le aree e le strutture per il culto comprensive delle attività assistenziali e ricreative, le attività sportive e le aree a parcheggio.

Le strutture per l'esercizio del culto sono quelle destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Sono inoltre previste le aree per spazi di uso pubblico a carattere sportivo e ricreativo nonché le aree a parcheggio.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso i punti 4 e 7 della lettera e).

Per gli edifici identificati come beni culturali gli interventi di conservazione sono subordinati alla preventiva autorizzazione della soprintendenza competente.

ST3- Attrezzature di interesse sovracomunale

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di interesse sovracomunale di iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili attuata da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste in funzione ed al servizio degli usi residenziali e non residenziali, in base alla loro utilizzazione funzionale, sono le seguenti:

- strutture per l'istruzione;
- strutture per la cultura;
- strutture per lo spettacolo;
- strutture sanitarie;
- strutture assistenziali;
- strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza;
- strutture di aggregazione e partecipazione;
- strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.

Comprendono in particolare strutture per l'istruzione, attrezzature di interesse comunale e sovra comunale, strutture sanitarie assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza, strutture sportive.

Gli interventi ammessi sono: tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso i punti 4 e 7 della lettera e).

C.4 Aree destinate all'agricoltura

Ai sensi dell'art. 10 comma 4 della LR 12/2005, il piano delle regole individua le aree destinate all'agricoltura, e per tali aree :

1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo parte seconda della legge regionale 12/2005, nonché con i piani di settore sovra comunali, ove esistenti;

2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

Il PTCP della Provincia di Como, in attuazione dell'art. 15 della LR 12/2005 identifica all'art. 15 del PTCP le aree a vocazione agricola in coincidenza con quelli della rete ecologica provinciale (art. 11 PTCP), stabilendo i criteri e le modalità di tutela e i relativi obiettivi per la loro individuazione nell'ambito della pianificazione comunale.

Il PTCP individua pertanto l'ambito agricolo di riferimento alla scala provinciale associandolo a quello della rete ecologica provinciale (riconoscendone quindi l'importante funzione di carattere ecologico e paesaggistico), demandando agli strumenti urbanistici comunali ed intercomunali l'individuazione alla scala locale delle aree destinate all'attività agricola, ovvero di quelle che sulla scorta di alcuni parametri di carattere generale (collocazione, dimensioni, fertilità, facilità di meccanizzazione, compattezza ecc.) risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa (prevale pertanto, seppure in modo non esclusivo, la valutazione dell'aspetto economico-produttivo del contesto agricolo).

Nel novembre 2006 la Provincia ha definito con uno specifico regolamento, i criteri e le modalità di riferimento per l'individuazione, da parte dei Comuni, delle aree destinate all'attività agricola.

Il Comune ha quindi localizzato alla scala comunale, all'interno della rete ecologica provinciale, le aree agricole con la finalità di conservare la presenza di un'attività agricola vitale per la gestione capillare del territorio.

La zonizzazione è avvenuta avendo come riferimento le disposizioni contenute nel documento provinciale che ha definito i Criteri e le modalità per l'individuazione, da parte dei comuni, delle aree destinate all'attività agricola e quelle indicate nella DGR 19 Settembre 2008 n. 8-8059.

L'individuazione è stata effettuata anche sulla scorta di ulteriori indagini ricognitive eseguite in loco, utilizzando le banche dati DUSAF 2 (anno 2007) e quelle del censimento SIALP Regione Lombardia; queste ultime informazioni hanno consentito di approfondire le valutazioni relative alla qualità agroforestale, del sistema agricolo e dell'uso del suolo.

Sono state classificate come ambiti agricoli le aree che per collocazione, dimensioni, fertilità e facilità di meccanizzazione risultano particolarmente idonee allo svolgimento di un'attività agricola razionale e remunerativa; la localizzazione è stata eseguita evitando la frammentazione dei comparti agricoli ed evitando la formazione di aree residuali, prevedendo un unico ambito di adeguata estensione, compattezza e dimensioni.

Le aree agricole individuate sono assoggettate ai disposti della Parte II – Titolo III della L.R. 12/2005.

La zonizzazione del PGT deriva quindi anche da un approfondimento analitico dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale, degli aspetti socio-economici, culturali e territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici.

Le norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura individuate dal Piano delle Regole sono quelle previste al Titolo III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura (artt. da 59 a 62).

Nel Piano delle Regole si prevedono sei tipologie di aree agricole:

C.4.1 AG1 Aree agricole comunali

Le AG1 sono le aree e i comparti pianeggianti esterni al tessuto urbano consolidato, destinate al mantenimento dell'attività agricola.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- 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 della L.R. n° 12/2005.
- La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso i punti 4 e 7 della lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto o di recente costruzione.
- I presupposti soggetti e oggettivi per gli interventi all'interno della presente area sono quelli indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005.

I parametrici ed indici urbanistici/edilizi sono quelli previsti dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005.

C.4.2 AG2 Aree agricole produttive

Le AG2 sono le aree e i comparti pianeggianti esterni al tessuto urbano consolidato, destinate esclusivamente all'attività orto-florovivaistica.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- esclusivamente le opere realizzate per l'attività orto-florovivaistica.
- La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluso i punti 4 e 7 della lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto o di recente costruzione.
- I presupposti soggetti e oggettivi per gli interventi all'interno della presente area sono quelli indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005.

I parametrici ed indici urbanistici/edilizi sono quelli previsti dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005.

C.4.3 AG3 Aree agricole di valore ambientale e paesistico

Le AG3 sono le aree agricole pianeggianti esterni al tessuto urbano consolidato, caratterizzate dal prevalente interesse ambientale e paesistico, con funzione di connessione con la rete ecologica provinciale a protezione ambientale.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluse quelle alla lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto o di recente costruzione.

I parametrici ed indici urbanistici/edilizi sono quelli previsti dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005.

C.4.4 AG4 Aree agricole di versante

Le aree ed i comparti prativi comprendono le parti del territorio agrario di elevata connotazione ambientale e paesistica che fungono da connettivo con il sistema ecologico e produttivo.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola, allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- 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 della L.R. n° 12/2005.
- La costruzione di nuovi edifici residenziali e produttivi è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di intervento edilizio di cui all'art. 27, comma 1 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12 esclusi quelli di cui ai punti 4 e 7 della lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto o di recente costruzione.

I presupposti soggetti e oggettivi per gli interventi all'interno della presente area sono quelli indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005.

I parametrici ed indici urbanistici/edilizi sono quelli previsti dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005; i titoli volumetrici devono essere trasferiti nelle aree e comparti destinati all'esercizio dell'attività agricola.

C.4.5 AG5 Aree boscate

Sono aree ed ambiti di versate caratterizzati da un alternarsi di prati e di boschi, con la presenza di forme diverse di vegetazione arborea ed arbustiva, compresi i suoli dove sono presenti elementi di naturalità.

Sono ambiti nei quali è escluso l'insediamento permanente e le attività stabili.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluse quelle alla lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto o di recente costruzione.

I parametrici ed indici urbanistici/edilizi sono quelli previsti dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005.

C.4.6 AG6 Aree agricole di sommità

Le AG6 le aree agricole montane destinate prevalentemente al pascolo.

.

Sono destinate al mantenimento della funzione agricola allo scopo di conseguire la salvaguardia di tutte le componenti costitutive dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Gli interventi ammessi sono:

- tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 27 comma 1 della Legge Regionale 11/03/2005 n. 12 escluse quelle alla lettera e); la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto o di recente costruzione.

I parametrici ed indici urbanistici/edilizi sono quelli previsti dall'art. 59 della L.R. n. 12/2005.

C.4.7 – Edifici esistenti

In riferimento alla individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, a causa della estensione territoriale e della cospicua entità del patrimonio edilizio, sono state riscontrate obiettive difficoltà nella attribuzione delle effettive destinazioni d'uso in atto.

Le cartografie dello stato di fatto riportano le destinazioni presunte nel corso della rilevazione sul terreno, al fine di evitare comunque errori o disparità di trattamento nei confronti dei cittadini, le norme di attuazione del PGT prevedono che la destinazione d'uso in atto delle costruzioni esistenti sia accertata all'atto della richiesta del titolo edilizio diretto.

L'individuazione degli edifici e delle relative pertinenze non regolati dalle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, comprende singoli edifici esistenti nelle aree del territorio agricolo.

C.5 Norme di tutela del paesaggio

Il Piano delle Regole, al titolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione, stabilisce le norme di tutela del paesaggio indicando una norma generale sul paesaggio, il criterio di valutazione ambientale dei progetti, identifica i beni culturali presenti sul territorio e le modalità operative di conservazione, recepisce gli indirizzi di tutela paesaggistica ambientale dei piani sovraordinati, individua le emergenze paesaggistico-ambientali locali, compresi gli alberi monumentali ed infine elenca i criteri progettuali di supporto per la sostenibilità paesaggistica degli interventi.

C.6 Ambiti assoggettati a specifica tutela

Il piano delle regole, individua gli ambiti assoggettati a specifica tutela, quali:

Rc – Rispetto cimiteriale –

FL – Fascia di rispetto lacuale -

Le disposizioni normative dettano la disciplina d'uso di questi ambiti orientate alla tutela paesaggistica ed ambientale dei luoghi.

C.7 Aree destinate alla viabilità

Le Norme Tecniche di Attuazione equiparano la rete urbana alla classificazione ed alle definizioni di cui al D.Lgs. n. 285/92.

C.8 Aree e fasce di rispetto

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono per le parti del territorio in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di (oppure da) particolari beni, impianti od infrastrutture, valgono, in assenza di più restrittive norme di legge, specifiche e puntuali disposizioni.

C.9 Norme edilizie di carattere generale

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono specifiche norme applicative in merito a:

- Autorimesse private
- Fabbricati accessori
- Piscine
- Adeguamento funzionale degli edifici esistenti
- Fabbricati in disfacimento
- Barriere architettoniche
- Interventi nei sottotetti

C.10 Attività commerciali Piano delle Regole

La disciplina delle attività commerciali è definita all'art 86 delle disposizioni normative che specifica le tipologie di vendita previste ed introduce specifiche prescrizioni per tutto il territorio comunale.

In considerazione della volontà di preservare le peculiarità identificativa dei luoghi in termini storico, architettonico e paesistico e la loro immagine consolidata, dello stato attuale del sistema infrastrutturale, e della mobilità comunale, all'interno degli ambiti NA, T3 , T8, è ammesso l'insediamento di soli nuovi esercizi di vicinato in quanto unica attività commerciale in grado di garantire una sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità rispetto al territorio.

Gli ampliamenti delle superfici di vendita sono sempre consentiti entro i limiti dimensionali massimi stabiliti per la categoria di appartenenza.

La normativa prevede, nel caso di interventi nei nuclei di antica formazione, il mantenimento e la non alterazione dei caratteri e degli elementi connotativi meritevoli di conservazione.

Negli ambiti T1 e T2 , sono consentiti nuovi insediamenti o ripristino di quelli esistenti, fino alla media struttura di vendita di tipo 1 (fino a 800 mq), mentre nella zona T4, che prevede la totale destinazione terziaria, è consentita la realizzazione di nuove medie strutture di vendita di tipo 2 (fino a 1500 mq)..

C.11 Programma integrato di intervento P.I.I. Area 2 – (ex collegio)

In data 22 febbraio 2012 con delibera del Consiglio Comunale n.4 è stato approvato il Programma Integrato di Intervento (P.I.I. AREA 2) , relativo all'ex Collegio Sant'Ambrogio, in variante al PRG vigente.

In sede di approvazione del PII si sono recepite con l'atto deliberativo le osservazioni espresse dalla Provincia di Como con il provvedimento di valutazione di compatibilità con il PTCP emesso in data 29 dicembre 2011 n.23 di registro e n .56271 di protocollo; il P.g.t. inserisce l'ambito tra i piani attuativi vigenti.

C.12 Norme finali

Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono specifiche norme applicative in merito a:

- Edificazione esistente in difformità al Piano
- Immobili condonati
- Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione
- Demanio lacuale
- Norme specifiche per l'insediamento di attività commerciali, il Piano delle Regole prevede esclusivamente nel Tessuto Urbano Consolidato esercizi di vicinato
- Prescrizione inerente le classi di fattibilità geologica, la pericolosità sismica locale e la zonizzazione acustica.

C.13 Dimensionamento del piano

C.13.1 Superfici territoriali

Le superfici complessive delle aree nelle quali il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale sono le seguenti:

Ambiti del tessuto urbano consolidato	mq.	1.577.552
NA Nuclei di antica formazione	mq.	83.860
T1 Tessuto urbano saturo	mq.	574.781
T2 Tessuto urbano di completamento	mq.	148.355
T3 Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde	mq.	91.033
T4 Tessuto commerciale esistente e/o di completamento	mq.	33.473
T5 Tessuto produttivo esistente e di completamento	mq.	74.241
T6 Ambiti per attività estrattive	mq.	67.382
T7 Tessuto turistico ricettivo all'aria aperta	mq.	184.660
T8 Tessuto turistico, ricettivo e alberghiero	mq.	30.206
T9 Tessuto turistico crotti	mq.	7.889
T10 Tessuto tecnologico	mq.	10.557
ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune	mq.	177.234
ST2 Attrezzature private di interesse comune	mq.	36.731
ST3 Attrezzature di interesse sovracomunale	mq.	57.150
Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola	mq.	13.171.941
AG1 Aree agricole comunali	mq.	203.613
AG2 Aree agricole produttive	mq.	16.768
AG3 Aree agricole di valore ambientale e paesistico	mq.	253.699
AG4 Aree agricole di versante	mq.	1.475.726
AG5 Aree boscate	mq.	10.930.867
AG6 Aree agricole di sommità	mq.	308.036

Ambiti assoggettati a specifica tutela	mq.	64.818
RC Rispetto cimiteriale	mq.	24.116
FL Fascia di rispetto lacuale	mq.	40.702