

COMUNE DI REZZAGO

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AVVIO PROCEDIMENTO PGT: Delibera Consiglio Comunale n° 20 del 14 settembre 2009

AVVIO VAS: Delibera Consiglio Comunale n° 10 del 16 aprile 2011

ADOZIONE: Delibera Consiglio Comunale n° 27 del 19 dicembre 2012

APPROVAZIONE: Delibera Consiglio Comunale n° 30 del 7 agosto 2013

VARIANTE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 42 DEL 08.10.2024 - VARIANTE URBANISTICA PARZIALE AL PGT VIGENTE DEL COMUNE DI REZZAGO (CO), PER LA CONFORMITA' URBANISTICA DEL PROGETTO DEL NUOVO MARCIAPIEDE ED AREA VERDE LUNGO SP 44 DAL KM. 21,4 AL KM. 21,5 E NUOVA ZONA SERVIZI D'INTERESSE COMUNALE IN VIA S. VALERIA.

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE

**AGGIORNAMENTO NORMATIVA A SEGUITO DELLA VARIANTE PGT
"MARCIPIAIEDE SP44" IN **ROSSO** IL TESTO AGGIORNATO ART.28
– DICEMBRE 2024**

Piano delle Regole

Sommario

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE

Art. 1 – Il Piano delle Regole.....	3
Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche	3
Art. 3 – Deroghe	3
Art. 4 – Definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi.....	3
Art. 5 – Parcheggi.....	8
Art. 6 - Distanze.....	10
Art. 7 - Tutela del verde	10
Art. 8 – Destinazioni d'uso.....	11

TITOLO II – NORMATIVA SETTORIALE E SPECIFICA

Art. 9 - Strumenti di attuazione del PGT	11
Art. 10 - Intervento urbanistico preventivo	11
Art. 11 - Intervento Edilizio diretto	12
Art. 12 - Zone di recupero	15
Art. 13 - Norme generali per i piani attuativi	15
Art. 14 - Programmi integrati di intervento.....	16
Art. 15 – Ambiti del tessuto urbano consolidato	17
Art. 16 – Nucleo di antica formazione	17
Art. 17 – Tessuto urbano residenziale di completamento	18
Art. 18 – Tessuto residenziale di trasformazione	19
Art. 19 – Attrezzature di interesse pubblico	20
Art. 20 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola	21
Art. 21 – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche	23
Art. 22 – Costruzioni accessorie.....	23
Art. 23 – Recinzioni e muri di sostegno.....	24
Art. 24 – Interventi volti al risparmio energetico – utilizzo di fonti energetiche alternative.....	25
Art. 25 – Riduzione del consumo di acqua potabile e recupero acque piovane	26
Art. 26 – Funghi di Terra, alberi monumentali, ingegneria naturalistica.....	27
Art. 27 - Norme finali.....	27
Art. 28 – Viabilità e marciapiedi	28

TITOLO I - NORMATIVA GENERALE

Art. 1 – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10-bis della L.R. 11 marzo 2005 n. 12. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 2 – Contenuto delle Norme Tecniche

Le Norme Tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.12 comma 3 del DPR 06/06/2001 n° 380.

Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Norme Tecniche, prevalgono queste ultime.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Norme Tecniche, per quanto non in contrasto, con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art. 3 – Deroghe

In ottemperanza al disposto dell'art.14 del DPR 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga possono essere esercitati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art. 40 della L.R. 11 marzo 2005 N° 12.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Le strutture alberghiere sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Art. 4 – Definizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi

41 Superficie Territoriale (mq) è la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento sia diretto che subordinato a Piano Attuativo. Essa comprende tutte le

aree fondiarie destinate alla edificazione e quelle necessarie alla dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale così come definiti dal Piano dei Servizi.

In essa non sono comprese:

- a) Le aree pubbliche già destinate all'uso pubblico;
- b) Le aree destinate alla viabilità esistente;
- c) Le aree pubbliche oggetto di cessione a qualsiasi titolo in forza di sfruttamento edificatorio già attuato o autorizzato.

Alla ST si applica l'Indice di Edificabilità Territoriale.

42 Indice di Edificabilità Territoriale (mc/mq) è la volumetria edificabile per ogni mq di Superficie territoriale. L'indice ET è attribuibile sia alle aree edificabili direttamente sia alle aree che prevedono la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

43 Superficie Fondiaria (mq) è costituita dalla superficie edificabile. Essa non comprende gli spazi già di uso pubblico nonché le aree destinate alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli e agli spazi destinati alle dotazioni di servizi definite dal Piano dei Servizi. La SF non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dal Piano delle Regole; ad essa si applica l'Indice di Edificabilità Fondiaria.

44 Indice di Edificabilità Fondiaria (mc/mq) è la volumetria massima edificabile per ogni mq di Superficie Fondiaria, comprese le quantità derivanti da precedenti trasformazioni che abbiano interessato anche parzialmente la Superficie Fondiaria.

45 Superficie coperta (mq): la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, escluse gronde e aggetti fino a m 1,20.

46 Indice di copertura (mq/mq): esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta e la Superficie fondiaria, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie lorda complessiva di pavimento della costruzione stessa.

47 Superficie permeabile: misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del Piano delle Regole.

48 Indice di permeabilità: esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la Superficie permeabile e la Superficie territoriale o fondiaria.

49 Superficie lorda complessiva di pavimento (mq) è la misura degli spazi agibili rilevante ai fini della dotazione dei carichi urbanistici. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese nel profilo esterno delle pareti perimetrali calcolate in conformità alle normative regionali vigenti, in attuazione delle norme sul risparmio energetico, al netto delle esclusioni indicate nelle seguenti lettere. Non vengono conteggiate nella S.l.p.:

- Gli spazi aperti;
- Gli spazi per attività comuni di pertinenza dell'intero edificio;
- Gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, assoggettati permanentemente mediante specifico atto di asservimento;
- Gli spazi di collegamento verticale (scale e ascensori);
- Gli spazi di collegamento e transito orizzontale comuni a più unità immobiliari;
- I soppalchi;
- Gli spazi strettamente necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- Gli spazi destinati alla sosta ed al ricovero degli autoveicoli;
- I vani sottotetto non aventi i requisiti di agibilità;
- Le superfici relative ai volumi tecnici.

410 Superficie utile virtuale: esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo Volume fuori terra, diviso per l'altezza virtuale di m. 3,00.

411 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq): comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 1°, della legge 29/9/1964 n. 847 e smi.

412 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq): comprende le aree destinate alle opere di cui all'art. 4, comma 2° della legge 29/9/1964 n. 847 e smi.

413 Volume costruito (mc): esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della Superficie lorda di pavimento per l'altezza reale relativa.

414 Volume fuori terra (mc): esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto delle seguenti superfici: locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura, e spazi coperti con profondità inferiore a m 2 aperti almeno su due lati.

415 Volumi tecnici (m): ai sensi della Circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973, devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. A titolo esemplificativo, sono da considerarsi volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda; non sono invece da intendersi come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

416 Altezza (m) è la distanza tra il piano di spiccato dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici.

417 Distanza dai confini (m): rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del

manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati.

418 Distanza degli edifici dalle strade (m): rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.

419 Distanza fuori terra tra edifici (m): rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

420 Carico urbanistico: esprime l'impegno indotto sui parcheggi dalle diverse destinazioni d'uso, distinto e classificato in: basso, medio, alto.

421 Densità arborea: esprime il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

422 Densità arbustiva: esprime il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento.

423 Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

424 Unità immobiliare: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.

425 Comparto edificatorio: è l'area per la quale il P.G.T. deve essere attuato mediante unico piano attuativo. Per i piani attuativi, previsti in sede di P.G.T., corrisponde all'area compresa nella linea di delimitazione tracciata sulle tavole del Piano delle Regole.

426 Piano di campagna: è il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, da allegare al progetto di intervento.

427 Utilizzazione degli indici: l'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 5 – Parcheggio

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti norme tecniche sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 12,50.

Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per una autovettura avente superficie minima pari a mq. 12,50 e larghezza minima m. 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a m. 5.

5.1 - Parcheggio edilizia residenziale

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione edilizia devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq ogni 10 mc.

Di tali aree una quota, con un minimo di un posto auto ogni due alloggi o frazione, deve essere reperita all'esterno della recinzione ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle regole.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno una autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati.

5.2 - Parcheggi edilizia non residenziale

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione edilizia gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

5.2.1 Insediamenti direzionali ed uffici: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno ½ all'esterno della recinzione.

5.2.2 Insediamenti commerciali: le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata nella tabella allegata al piano dei servizi, in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza.

La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture. Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la dotazione di standard urbanistici prevista dal piano dei servizi.

Almeno l'80% della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.

5.2.3 Alberghi e pensioni: 1 mq ogni 10 mc. oltre a un posto auto ogni camera, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

5.2.4 Ristoranti, circoli, locali di ritrovo, cinema e simili: 1 mq. ogni mq di Slp, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

5.2.5 Zone industriali o artigianali: 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Art. 6 - Distanze

Le distanze dai confini devono rispettare il minimo di 5 m, ai sensi delle disposizioni del Codice Civile (art. 873).

E' prescritta la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art. 9 DM 2 aprile 1968 n° 1444.

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal DPR 16 dicembre 1992 n° 495, come modificato dal DPR 26 aprile 1993 n° 147.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale derogare rispetto agli spazi pubblici al fine di garantire la salvaguardia degli allineamenti precostituiti.

Art. 7 - Tutela del verde

In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitare il più possibile l'abbattimento di essenze di alto fusto; che dovrà essere in ogni caso concesso dalle competenti autorità. Le aree libere di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero ad alto fusto (H minima m. 3,00) ogni 200 mq. di area scoperta. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde drenante.

Le piante di alto fusto esistenti, devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere inalterata la percezione paesaggistica dei luoghi; i progetti delle nuove costruzioni devono indicare nella planimetria generale la presenza delle piante di alto fusto da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

Per interventi in ambiti concernenti habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sono da adottare tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi delle tecniche e modalità esecutive fornite dalle principali pubblicazioni in materia, utilizzando prioritariamente le specie arboree comprese nell'elenco allegato al PTCP.

Tale elenco potrà essere soggetto a modifiche e integrazioni nel contesto del Piano di Indirizzo Forestale.

Art. 8 – Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso si definisce l'insieme delle funzioni che vengono svolte su di un'area o in un fabbricato.

Le destinazioni d'uso devono essere individuate e riportate sugli atti autorizzativi e sulle licenze di agibilità ed essere compatibili a quelle stabilite nelle presenti Norme per le singole zone del piano delle regole.

In attuazione alla legge regionale 12/2005, articolo 10, comma 3, lettera f), negli ambiti di piano sono riportate le destinazioni d'uso non ammesse.

Gli interventi che comportano un aumento o una variazione degli standard sono le trasformazioni in attività terziarie degli edifici esistenti, aventi destinazione in essere diversa da quella terziaria.

TITOLO II – NORMATIVA SETTORIALE E SPECIFICA

Art. 9 - Strumenti di attuazione del PGT

Il PGT si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti; essi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PGT indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 10 - Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale contraddistinte nelle tavole del piano delle regole; richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.G.T. ed il progetto edilizio.

L'intervento urbanistico preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati.

10.1 Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale sono:

- Piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.), di cui all'art. 13 della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (P.E.P. o P.Z.), di cui alla Legge 167/1962 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 865/1971.
- Piani di recupero di iniziativa pubblica (P.R.), di cui alla Legge 457/1978, art 28.
- Piani di lottizzazione d'ufficio (P.L.U.) previsti dall'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/1942, penultimo ed ultimo comma, e successive modificazioni ed integrazioni.
- Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 179/1992 e della Legge Regionale 12/2005.

10.2 Piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.), di cui all'art. 8 della Legge n. 765/1967 e della legge regionale n. 12/2005.
- Piani di recupero di iniziativa privata (P.R.) di cui alla legge 457/1978, art. 30.

Art. 11 - Intervento Edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto; laddove sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto ad abilitazione comunale consistente nel permesso di costruire di cui al capo II del DPR 06/06/2001 n. 380 e riguarda le trasformazioni indicate all'art. 33 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

L'intervento edilizio diretto è attuabile anche mediante la denuncia di inizio attività (DIA) o la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) da attuarsi con i disposti di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, art. 41. La disciplina della Segnalazione certificata di inizio attività mantiene l'identico campo applicativo della Denuncia di inizio attività, senza pertanto interferire con l'ambito degli altri titoli abilitativi, i quali continuano ad essere disciplinati dalla normativa già in vigore precedentemente alla novella dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241, dettata dall'articolo 22, comma 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 "Testo

unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e dall’articolo 41 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il governo del territorio”

Nel campo applicativo della disciplina della SCIA sono ricompresi tutti gli interventi non contemplati dagli articoli 6 e 10 del D.P.R. n. 380/2001.

La SCIA deve pertanto applicarsi:

- a) agli interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all’articolo 6, comma 2, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001;
- b) agli interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- c) agli interventi di ristrutturazione edilizia “leggera”, ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all’articolo 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001.

La Denuncia di inizio attività alternativa al Permesso di costruire, prevista dall’articolo 22, comma 3, del n. 380/01 n. 380/2001 e dall’articolo 41 della Legge Regionale n. 12/2005, il cui ambito operativo non è interessato dalla nuova disciplina della SCIA continua a trovare applicazione secondo le modalità e le regole stabilite dalla normativa di riferimento. La Denuncia di inizio attività alternativa al Permesso di costruire non trova in ogni caso applicazione:

- a) per la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree destinate all’agricoltura, rispetto ai quali è necessaria l’istanza di Permesso di costruire, secondo quanto previsto dall’articolo 60, comma 1, della Legge Regionale n. 12/2005;
- b) per i mutamenti di destinazione d’uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, secondo quanto previsto dall’articolo 52, comma 3-bis, della Legge Regionale n. 12/2005.

Previa idonea comunicazione, anche per via telematica, dell’inizio dei lavori (Comunicazione di Inizio Attività, se del caso corredata da relazione asseverata da un tecnico abilitato) da parte dell’interessato all’Amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di cui all’articolo 6, comma 2, lettere a), b), c), d), e), e-bis) del DPR 380/2001.

L’intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso e da privati, alle condizioni previste dalle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente Piano delle regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all'art. 11 delle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo anche per i nuovi interventi all'interno del tessuto residenziale in trasformazione, e prevede la cessione delle aree di parcheggio e di verde pubblico, nella misura stabilita dal piano dei servizi, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento.

Il permesso di costruire convenzionato è ammesso in ambiti già edificati, o in adiacenza agli stessi, in ambiti dove si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti, serviti da strade pubbliche, di uso pubblico o private di adeguato calibro, e dove le opere di urbanizzazione siano almeno in parte già esistenti.

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencato e con l'individuazione delle aree in prevista cessione, nonché con la documentazione che dimostri per il singolo lotto la dotazione delle opere di urbanizzazione, quali l'accesso su strade esistenti, la presenza di acquedotto fognatura e servizi a rete.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei privati richiedenti, con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologia; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse per i piani attuativi. In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre

che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dal listino prezzi delle opere edili della camera di commercio di Como vigente al momento della richiesta.

In sede di rilascio del precesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente dall'importo afferente i soli oneri di urbanizzazione primaria.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 12 - Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora se ne manifestasse la necessità, possono essere individuate con apposita variante, secondo quanto previsto dalla Legge 457/1978 (art. 27), le zone di recupero nella zona del nucleo di antica formazione.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consiliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 457/1978.

Nelle zone del tessuto saturo, per particolari esigenze di ristrutturazione urbanistica, il Consiglio Comunale può individuare ambiti di recupero, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978.

Art. 13 - Norme generali per i piani attuativi

Gli interventi in ambito di trasformazione devono essere di norma preceduti dalla predisposizione di un P.A.; le tavole del piano delle regole individuano e numerano le zone soggette ad obbligatorio piano attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono, comprendendo in alcuni casi anche aree destinate ad usi di pubblico interesse che potranno essere diversamente localizzate ferma restandone la consistenza.

Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento dal piano dei servizi. Tutti i piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie della zona come individuata nella tavola dell'azzonamento, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. contigui al piano attuativo e per le quali non si prevedono interventi edilizi.

Il piano attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute negli articoli delle norme tecniche relativi alle zone omogenee interessate.

Il piano esecutivo deve obbligatoriamente prevedere la predisposizione di opportune canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche e telefoniche (previo accordi con i gestori competenti) unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione, la loro realizzazione è a carico dei soggetti interessati.

La procedura di approvazione dei piani attuativi è stabilita dalla Legge Regionale 12/2005.

La progettazione dei Piani Attuativi può prevedere sub comparti edificatori per un'attuazione in tempi differenziati dei piani stessi. Le convenzioni dei piani attuativi dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 della LR12/2005.

Per gli ambiti dotati autonomamente di opere di urbanizzazione, in alternativa alla redazione del piano attuativo è possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato con le modalità e le procedura stabilite dall'art. 10 delle presenti norme.

Art. 14 - Programmi integrati di intervento

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 179/1992 e della legge regionale 12/2005 – disciplina dei programmi integrati di intervento.

Il Comune, ai sensi dell'art. 87 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Il programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 15 – Ambiti del tessuto urbano consolidato

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

- Nuclei di antica formazione
- Ambiti di tessuto urbano consolidato
- Ambiti di trasformazione
- Servizi di livello comunale esistenti e in progetto

Art. 16 – Nuclei di antica formazione

16.1 SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambito del centro storico di sensibilità paesistica medio – alta, costituito da un compatto agglomerato di edifici con tipologie in linea, a corte e a schiera, attestati sulla trama delle contrade. Il nucleo storico presenta singoli edifici con caratteristiche architettoniche di pregio (case a catena, muratura in pietra, archi a volta, porticati e sovrastanti loggiati in legno).

16.2 DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni residenziali, uffici, attività professionali e commerciali (negozi di vicinato), attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private.

16.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola, attività commerciali aventi superfici di vendita superiori a 100 mq.

16.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indici preesistenti.

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

16.5 INDIRIZZI DI TUTELA E MODALITA' D'INTERVENTO

Sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura: è ammessa, previo parere obbligatorio della Commissione Edilizia, la chiusura di loggiati mediante interventi che non ne snaturino le caratteristiche architettoniche e tipologiche.

E' ammessa altresì la chiusura di porticati e la delimitazione delle proprietà private all'interno dei cortili, previo parere obbligatorio della Commissione Edilizia, la quale deve stabilirne la scarsa rilevanza architettonico - ambientale.

Gli interventi devono tendere al recupero qualitativo delle facciate in pietra a vista e all'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Art. 17 – Ambiti di tessuto urbano consolidato

17.1 SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambito del tessuto urbano di recente formazione, costituito da edifici con tipologie isolate, contraddistinti da linguaggi architettonici e uso di materiali eterogenei, in ambiti di medio-alta sensibilità paesistica.

17.2 DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività professionali e commerciali (negozi di vicinato), uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianato di servizio non molesto né nocivo, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

17.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriali, attività agricole, attività commerciali aventi superfici di vendita superiori a 100 mq. Sono comunque vietate le attività di cui agli elenchi del DM 5 settembre 1994, ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS. R.D. 1265/34.

17.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di Edificabilità 1,0 mc./mq.

Negli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, l'altezza sarà pari a quella preesistente. Un innalzamento della linea di gronda potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali) e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) anche per consentire un cambio di destinazione d'uso, a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.

17.5 INDIRIZZI DI TUTELA E MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere eseguiti nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Sono da privilegiarsi materiali quali la pietra naturale e il legno, evitando l'utilizzo di alluminio e di materiali non compatibili con il contesto.

Art. 18 – Ambiti di trasformazione

18.1 SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti di espansione del tessuto urbano, ad esso adiacenti e correlati, in termini sia di urbanizzazione sia di sensibilità paesistica.

18.2 DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti residenziali, attività professionali e commerciali (negozi di vicinato), uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianato di servizio non molesto né nocivo, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

18.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriali, attività agricole, attività commerciali aventi superfici di vendita superiori a 100 mq. Sono comunque vietate le attività di cui agli elenchi del DM 5 settembre 1994, ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.L.SS. R.D. 1265/34.

18.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di Edificabilità 0,8 mc./mq.

Negli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, l'altezza sarà pari a quella preesistente. Un innalzamento della linea di potrà essere concesso esclusivamente per l'adeguamento dei requisiti igienico sanitari (altezza dei locali) e tecnologici (coibentazione della struttura del tetto) anche per consentire un cambio di destinazione d'uso, a condizione che l'intervento consenta di mantenere o di ottenere un ordinato rispetto degli elementi architettonici principali con gli edifici circostanti, in armonia con le coperture esistenti nel nucleo.

18.5 INDIRIZZI DI TUTELA E MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere eseguiti nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura. Sono da privilegiarsi materiali quali la pietra naturale e il legno, evitando l'utilizzo di alluminio e di materiali non compatibili con il contesto.

Art. 19 – Servizi di livello comunali esistenti e in progetto

19.1 SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambito del tessuto urbano consolidato che ospita attrezzature di interesse pubblico.

19.2 DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune; attrezzature sportive e ricreative; parcheggi e verde attrezzato.

19.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricola.

19.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di edificabilità fondiaria e Rapporto di copertura saranno stabiliti secondo la necessità dell'attrezzatura.

Le distanze dal ciglio stradale, dai confini e tra gli edifici saranno quelle necessarie per la realizzazione delle strutture pubbliche, nel rispetto dei minimi previsti dal C.C.

19.5 INDIRIZZI DI TUTELA E MODALITA' D'INTERVENTO

Attuazione con intervento edilizio diretto.

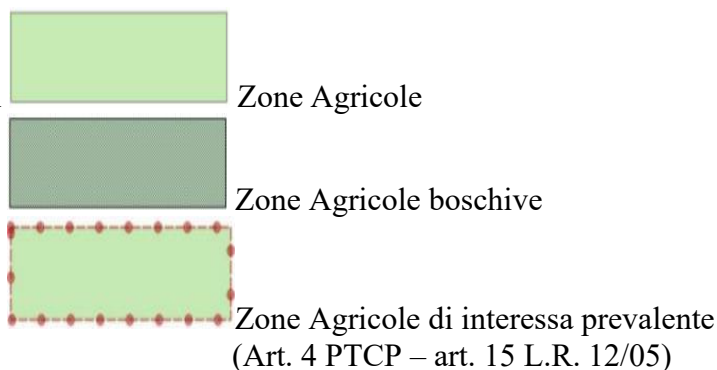
Le attrezzature verranno di norma realizzate dalla Pubblica Amministrazione.

Qualora gli interventi siano di iniziativa privata, è ammesso il rilascio del permesso di costruire a cooperative, Enti o privati che, costruendo l'attrezzatura su area pubblica e assumendone la gestione per un numero di anni da determinarsi con apposita convenzione, garantiscano durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio.

In particolare, l'area a standard perimetrale alla chiesa dei SS. Cosma e Damiano e l'area individuata lungo la SP 44 saranno mantenute a verde, come da prescrizioni dell'art. 11 del PTCP, fatta eccezione per la parte cimiteriale e sue pertinenze. Eventuali piccole strutture di servizio volte alla valorizzazione ed alla fruizione del verde attrezzato potranno essere realizzate in dette aree solo a distanza opportuna dalla chiesa romanica. Analogamente, nell'area del castello non potranno essere realizzate strutture edilizie e l'area a standard sarà mantenuta a verde secondo le prescrizioni dell'art. 11 del PTCP.

Art. 20 – Ambiti destinati all'esercizio dell'attività agricola

20.1 SIMBOLOGIA DI ZONA



20.2 DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda; insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura; insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

20.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

20.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Si richiamano integralmente gli indici di cui all'art. 59, comma 3, della LR 12/2005.

20.5 INDIRIZZI DI TUTELA E MODALITA' D'INTERVENTO

Nelle aree destinate all'agricoltura 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 nel rispetto degli indirizzi e delle modalità previsti dall'articolo 59 e seguenti della LR 12/2005.

I fabbricati agricoli a destinazione residenziale e i fabbricati accessori destinati esclusivamente al ricovero di attrezzature e mezzi agricoli dovranno avere una distanza minima di 5 m dai confini di proprietà e 10 m fra fronti finestrati.

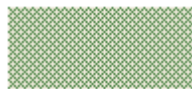
I fabbricati destinati al ricovero del bestiame, stalle e simili e i fabbricati agricoli - produttivi non ricadenti nella precedente tipologia possono essere realizzati ad una distanza minima di 100 m dal tessuto urbano residenziale di completamento, dal tessuto residenziale di trasformazione o da fabbricati residenziali esistenti in zone urbanistiche diverse. Allo stesso modo, in relazione a strutture agricole preesistenti, la predetta distanza minima di 100 m è prescritta altresì per le nuove edificazioni da realizzare in zone contigue alle aree a vocazione agricola.

Gli interventi da realizzarsi in area agricola dovranno essere sottoposti al preliminare parere della Commissione del Paesaggio.

Art. 21 – Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

(Tav. 3 Carta dei Vincoli)

21.1 SIMBOLOGIA DI ZONA



Aree caratterizzate da un particolare valore paesaggistico-ambientale o storico-architettonico ed aventi una spiccata valenza ecologica.

21.2 DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Destinazioni preesistenti.

21.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Destinazioni non preesistenti.

21.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indici preesistenti.

21.5 INDIRIZZI DI TUTELA E MODALITA' D'INTERVENTO

Tutti gli interventi sono soggetti al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e risanamento non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

I progetti comportanti scavi, anche minimi, devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici per l'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Art. 22 – Costruzioni accessorie

Si definiscono costruzioni accessorie quei manufatti destinati al servizio di un fabbricato residenziale esistente come autorimesse, lavanderie, vani per deposito, cantine e ripostigli.

I fabbricati accessori non vengono computati nel volume edificabile.

Ove non espressamente vietati dalle norme particolari di zona, i fabbricati accessori realizzati completamente al di sotto del piano di campagna naturale non sono soggetti ad alcuna limitazione in termini di superficie coperta e di distanza dai confini, a condizione che non interessino le fasce di rispetto stradale.

All'interno del tessuto urbano consolidato, è consentita la costruzione di fabbricati accessori quali legnaie, piccoli fabbricati per giardini, ripostigli, purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini prevista dal Codice Civile, di dimensione massima mq 6 lorda, altezza interna utile di m 2,70 al colmo e copertura con struttura in legno, avente pendenza compresa fra il 30 e il 35 %.

Con riferimento alle aree agricole, aventi lotto minimo di 5.000 mq, è consentita la costruzione di fabbricati accessori purché osservino la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini prevista dal Codice Civile; tali manufatti dovranno avere una dimensione massima di mq 9 lorda, altezza interna utile di m 2,70 al colmo e copertura, con struttura in legno, avente pendenza compresa fra il 30 e il 35 %.

E' prescritta la realizzazione delle pareti perimetrali in legno o pietra a vista e l'utilizzo di coppi antichizzati per il manto di copertura. E' vietata la costruzione di manufatti in lamiera, lastre in fibrocemento, plastica. In ogni caso, le caratteristiche architettoniche e la tipologia dei materiali utilizzati devono essere tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato con il contesto nel quale si inserisce.

Il Comune potrà predisporre degli schemi riguardanti le tipologie dei fabbricati accessori ai quali dovranno adeguarsi le richieste per tali costruzioni.

Art. 23 – Recinzioni e muri di sostegno

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private non dovranno superare i 2 m di altezza, di cui la quota parte in muratura non superi l'altezza di 1 m.

I cancelli devono essere realizzati con un idoneo arretramento dalla strada per consentire la sosta, fuori dalla carreggiata stradale, di un veicolo in attesa di ingresso.

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno con paramento a vista in pietra naturale di altezza massima m. 2,50 rispetto al piano di campagna. Qualora il dislivello presente fra la base del muro e il livello superiore del terreno oggetto di

intervento superasse m 2,50 si dovranno prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità idonea per la piantumazione di essenze arboree. E' ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

Art. 24 – Interventi volti al risparmio energetico – utilizzo di fonti energetiche alternative

In tutte le zone esterne al tessuto storico, è possibile l'incremento dello spessore dei muri verso spazi privati esterni, per la realizzazione di isolamenti perimetrali "a cappotto". Tale incremento, qualora in misura non eccedente cm 20, va in deroga anche alle norme sulle distanze minime dai confini e dai fabbricati.

L'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici dovrà essere integrato nei progetti di nuove costruzioni ed essere complanare alle coperture nel caso di inserimento su edifici esistenti. Nel tessuto storico dovranno essere posti in atto tutti i possibili accorgimenti per occultare i pannelli solari e fotovoltaici alla visuale da spazi pubblici e per allinearli ad elementi architettonici presenti nell'edificio (assi di simmetria, ordini delle aperture ecc.).

Per tutti gli edifici di nuova costruzione e ristrutturazione devono essere minimizzati i consumi di energia primaria attraverso:

- l'utilizzo ottimale di materiali, componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio;
- il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti;
- l'aumento dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;
- la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termovettori per il riscaldamento ed il raffrescamento;
- l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna;
- l'utilizzo di sistemi di controllo e gestione e contabilizzazione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento, in grado di adattare l'impianto alle diverse condizioni di carico e alle differenti esigenze di comfort degli occupanti.

Per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici.

Negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione dovrà essere assicurata la copertura del fabbisogno energetico complessivo dell'edificio con fonti di energia rinnovabile prevista dalle vigenti normative statali o regionali, fermo restando il limite del 50% su base annua per il fabbisogno di energia primaria per acqua calda sanitaria.

Art. 25 – Riduzione del consumo di acqua potabile e recupero acque piovane

Al fine della riduzione del consumo d'acqua potabile e del riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili, si richiama quanto previsto dal Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 3 *“Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione della legge regionale 12 dicembre 2003 n. 26”* e dalla DGR 29 marzo 2006 n. 8/2244 *“Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque ai sensi dell'art. 44 del d.lgs 152/99 e dell'art. 55 comma 19 della LR 26/2003”*.

E' obbligatoria l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso d'acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche; le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi d'acqua, così come un dispositivo di interruzione immediata del flusso. E' obbligatoria l'applicazione di riduttori di flussi ai rubinetti del bagno e della cucina e ai soffioni delle docce. Il provvedimento riguarda i servizi igienici delle unità abitative negli edifici di nuova costruzione e nelle parti in ampliamento; per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di manutenzione straordinaria dei servizi idro-sanitari ovvero in caso di ristrutturazione.

E' obbligatorio, nelle nuove costruzioni e per quelle soggette a ristrutturazione (qualora la ristrutturazione preveda opere esterne e l'immobile sia dotato di verde pertinenziale), l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Art. 26 – Funghi di Terra, alberi monumentali, ingegneria naturalistica

Per quanto concerne la tutela dei Funghi di Terra di Rezzago, riconosciuti da Regione Lombardia quali “monumenti naturali” ai sensi della LR 30 novembre 1983 n° 86 “Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale”, si richiamano integralmente i contenuti della DGR 1° agosto 2006 n° 7/13940, istitutiva degli stessi.

Al fine di garantire la tutela e la valorizzazione dei due alberi monumentali (sorbi) individuati cartograficamente nella carta dei vincoli in località Fornace, si prescrive che qualsiasi intervento di potatura o di abbattimento o di modifica dell'area perimetrale dovrà essere motivatamente giustificato da una relazione firmata da un tecnico competente e preventivamente autorizzato sotto l'aspetto paesaggistico-ambientale.

Per tutti gli interventi in ambiti esterni al tessuto urbano consolidato finalizzati alla realizzazione di percorsi pedonali o piste agro-silvo-pastorali, nonché opere di consolidamento dei versanti, dovranno essere privilegiate opere di ingegneria naturalistica e a tal fine dovrà essere assunta quale riferimento la DGR 29 febbraio 2000 n° 6/48740 “Approvazione direttiva <<Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica>>”.

Art. 27 - Norme finali

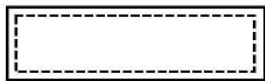
L'entrata in vigore del presente PGT comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

I Piani di lottizzazione vigenti alla data di approvazione del presente PGT mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Alla data di entrata in vigore del PGT restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Norme Tecniche.

Art. 28 Viabilità e marciapiedi

28.1 SIMBOLOGIA DI ZONA



Viabilità e marciapiedi esistenti e di progetto (#)

- Sono le strade pubbliche e private, le aree di intersezioni, i marciapiedi e ogni altro spazio pubblico o privato, esistenti e di progetto (#), destinati esclusivamente alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale e non è ammessa altra destinazione.
- I marciapiedi sono spazi sopraelevati posizionati al lato di una strada, riservati al transito e allo stazionamento dei pedoni.
- La rappresentazione grafica riportata negli elaborati di piano indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva della carreggiata e delle opere complementari quali marciapiedi, banchine, schermature vegetali, arredo urbano. Con la medesima indicazione grafica sono individuati gli allargamenti stradali e le aree necessarie per la regolamentazione delle intersezioni.
- L'Amministrazione Comunale può definire allineamenti diversi per le recinzioni, esistenti o di progetto, a delimitazione della sede stradale o imporre maggiori arretramenti, in relazione allo stato dei luoghi e della edificazione esistente, ovvero qualora esistano giustificati motivi di interesse generale, senza che ciò possa determinare variante al PGT vigente.
- In queste zone è vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente, escluse quelle di servizio pubblico.
- Risulta comunque compatibile con il corrente articolo la cartografia del Pgt vigente che prevede viabilità e marciapiedi compresi in aree con classificazione diversa dalla presente. Tali aree concorrono alla definizione dell'indice edificatorio della zona di riferimento.