



Comune di LIMIDO COMASCO

Provincia di Como

P.G.T.

Piano di
Governato
del Territorio

VARIANTE GENERALE PIANO DELLE REGOLE

Elab. n° : P5 var* " Norme Tecniche di Attuazione "

Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Pubblicazione: B.U.R.L. n. _____ del _____, Serie _____

Il Sindaco Dott. Danilo Caironi

Segretario Comunale Dott. Pasquale Pedace

Responsabile del Procedimento P.e. Gianluca Zaffaroni

Redazione a cura di :

Dott. Arch. CAMILLO CUGINI

Via Porzi n. 24, Crema (CR)

Tel./Fax 0373 250080 - mail: architetto.cugini@gmail.com

Giugno 2018

Comune di Limido Comasco (Co)

Piano delle Regole

Norme di attuazione

LE PARTI IN ROSSO SONO MODIFICATE A SEGUITO DELLE
OSSERVAZIONI E DEI PARERI PERVENUTI.

Ottobre 2017
Modif. Giugno 2018

Indice

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Generalità

Guida alla lettura

Premessa

Capo II - Definizioni e indici

Art. 1 Indici e definizioni urbanistico-ecologici

Art. 2 Definizioni edilizie

Art. 3 Distanze e altezze

Capo III La disciplina degli interventi edilizi e sull'ambiente

Art. 4 Principi

Art. 5 Categorie di interventi edilizi

Art. 6 Manutenzione ordinaria (M1)

Art. 7 Manutenzione straordinaria (M2)

Art. 8 Restauro (R)

Art. 9 Risanamento conservativo (Rc)

Art. 10 Ristrutturazione edilizia (Re)

Art. 11 Ristrutturazione urbanistica (Ru)

Art. 12 Nuova costruzione (Nc) e Demolizione senza ricostruzione (D)

Art. 13 Mutamento di destinazione d'uso

Art. 14 Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate

Art. 15 Realizzazione di pertinenze

Art. 16 Realizzazione di volumi tecnici

Art. 17 Realizzazione di parcheggi

Capo IV- Usi del Territorio

Art. 18 Criteri generali relativi agli Usi del territorio

Art. 19 Mutamento della destinazione d'uso

Art. 20 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

TITOLO II - PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Capo I - Divisione in tessuti

Art. 21 - Suddivisione in tessuti

Art. 22 - Piani attuativi vigenti

Capo II - Tessuto storico

Art. 23 - Criteri generali generali di intervento per il Tessuto storico

Art. 24 - Modalità di attuazione degli interventi

Art. 25 - Unità minime di intervento

Art. 26 - Modalità d'intervento sulle aree scoperte di pregio

Art. 27 - Piani di recupero

Capo III - Tessuti esistenti e di completamento

Art. 28 - Criteri generali di intervento per i tessuti esistenti e di completamento

Art. 29 - Interventi ordinari, disciplina di incentivazione (premierità)

Art. 30 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità

Art. 31 - Tessuto prevalentemente residenziale a media e bassa densità

Art. 32 - Tessuto residenziale a verde privato

Art. 33 - Tessuto prevalentemente artigianale - produttivo

Art. 34 - Tessuto prevalentemente commerciale

Art. 34bis - Tessuto sportivo-ricreativo

Capo IV -Ambiti di trasformazione e riqualificazione

Art. 35 - Criteri generali per gli ambiti di trasformazione

Capo V - Tessuto agricolo e ambientale

Art. 36 - Criteri generali per il tessuto agricolo – ambientale

Art. 37 - Tessuto agricolo

Art. 38 – Definizione degli ambiti destinati all'attività agricola

Art. 39 - Edifici residenziali in zona agricola

Art. 40 - Ambito del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Art. 41 - Ambiti boscati

Art.41/bis - Ambiti PLIS "San Giorgio"

Capo VI - Aree per attrezzature e spazi collettivi

Art. 42 - Articolazione e attuazione

Capo VI – Ambiti sottoposti a vincoli sovraordinati

Art. 43 - Fasce di rispetto stradale

Art. 44 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Art. 45 - Zone di rispetto di pozzi e sorgenti

Art. 46 - Fasce di rispetto cimiteriali

Art. 47 - Fasce di rispetto depuratore

TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I - Norme Finali

Art. 48 - Immobili condonati

Art. 49 - Edifici in contrasto con il Piano delle Regole

Art. 50 - Componente geologica del Piano delle Regole

Art. 51 - Facoltà di deroga

Capo II - Norme transitorie

Art. 52 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del Piano delle Regole

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Generalità

Guida alla lettura

La struttura normativa presentata evidenzia i caratteri dei tessuti urbani ed extraurbani del territorio comunale, formulando le norme regolamentari e attuative: quantità edificabili, funzioni ammesse e non ammesse, regole insediative e ambientali, regole morfologiche e insediative.

Capo II - Definizioni e indici

Art. 1 Indici e definizioni urbanistico-ecologici

St superficie territoriale (mq)

E' l'intera area di un ambito territoriale sottoposta a pianificazione attuativa, comprensiva della superficie fondiaria e delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla quale viene determinata la Slp massima ammissibile. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo si terrà conto di quest' ultima purché asseverata a norma di Legge.

Sf superficie fondiaria (mq)

E' la superficie del lotto edificabile, intendendosi per tale l'area di pertinenza della costruzione, con l'esclusione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste. La superficie utilizzata per il computo deve essere esattamente definita, su specifico elaborato di progetto, e resta vincolata in modo tale che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, non possa essere considerata nel computo dell'If per eventuali costruzioni ulteriori. In caso di discordanza tra estensione della superficie catastale e di rilievo si terrà conto di quest' ultima purché asseverata a norma di Legge.

It Indice di edificabilità territoriale (mq/mq)

E' la superficie massima edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale interessato dall'intervento.

If Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq)

E' la superficie massima edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria interessata dall'intervento.

Sc Superficie coperta dell'edificio (mq)

E' la proiezione sul piano orizzontale dell'edificio sovrastante il piano di campagna con esclusione:

1. delle parti a sbalzo con sporgenze inferiori a m. 1,20;
2. delle serre di coltura, a carattere esclusivamente stagionale;
3. delle opere minori;
4. delle attrezzature sportive scoperte.

Rc Rapporto di copertura (mq/mq)

E' la massima superficie coperta realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Sp superficie permeabile (mq)

E' la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Ut indice di utilizzazione territoriale = Su / St (mq/mq)

La massima superficie utile Su , espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St ; determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del Prg è subordinata alla formazione di piani urbanistici attuativi.

Ute indice di utilizzazione territoriale esistente (mq)

Si tratta dell'indice di utilizzazione territoriale pari a quello esistente.

Uf indice di utilizzazione fondiaria = Su / Sf (mq/mq)

La massima superficie utile Su espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf ; determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di piani urbanistici attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto.

Ip indice di permeabilità = $Sp / Sf (Sp / St)$ (mq/mq)

Il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

Cu carico urbanistico

L'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il Cu viene identificato dagli standard di parcheggio, pubblici e privati.

Art. 2 Definizioni edilizie

Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la superficie di pavimento misurata al lordo di muratura esterna di tamponamento, murature interne, pilastri, sguinci, vani di porte e finestre, balconi, terrazze, porticati, logge. Si esprime in mq. ed è relativa ad ogni piano.

Su superficie utile (Su)

La superficie utile dell'edificio è data dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, fuori ed entro terra, escluse le superfici relative a:

- terrazze, logge coperte e balconi;
- vani ascensori;
- impianti tecnologici (cabine gas, enel);
- portici di uso pubblico e privato, tranne porticati e tettoie negli edifici destinati ad attività produttive, pensiline degli impianti di distribuzione carburanti;
- vani interrati:
 - cantine e seminterrati di altezza non superiore a ml. 2,50 al servizio delle singole unità immobiliari, purché non risultino superiori all'area di sedime degli edifici;
- autorimesse di pertinenza dei singoli alloggi che non eccedano di 2 volte le superfici destinate a parcheggi privati fissate per ogni uso;
- vani scala e androni di ingresso. (una sola volta per piano):
 - nella tipologia edilizia duplex (zona giorno e notte sovrapposti) e/o a villette a schiera in cui il vano scala di collegamento dei vari livelli non viene esattamente definito da tavolati perimetrali, si terrà conto di una superficie convenzionale pari all'ingombro in pianta dei gradini aumentata da pianerottoli virtuali della profondità di cm. 100 per rampa.
- vani in sottotetto e/o mansardati non abitabili, non aventi i requisiti di cui alla L.R. 12/2005, e comunque aventi i requisiti di accessorietà come specificato all'art. 3.1.1. lettera c) del Titolo III° del Regolamento d'Igiene Regionale Tipo; di superficie pari o inferiore dell'ultimo piano.
- Sono consentiti fabbricati locali accessori fuori terra e le autorimesse sempre nei limiti sopraelencati.
- Se all'esterno della superficie coperta degli edifici, fino ad una quantità che sommata alla superficie coperta principale non superi il rapporto massimo di copertura

previsto per le relative zone omogenee, ad eccezione del Tessuto Storico, all'interno del quale non vengono posti limiti; oltre tale limiti, e fino a raggiungere un rapporto complessivo pari a 50% della superficie del lotto sono ammesse unicamente parti di edificio interrate coperte da uno strato di coltivo avente altezza minima cm.40 e sistemato a verde.

Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è inoltre escluso dal computo delle Su ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.

Altezza dell'edificio (b)

E' la misura intercorrente tra la quota del terreno esistente o di progetto, e la più alta delle quote relative a:

- intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, per gli edifici residenziali o assimilabili;
- piano di imposta delle travi di copertura degli edifici destinati alla produzione, al terziario e all'attività agricola.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite ambito per ambito.

Ai fini della determinazione delle distanze fra i fabbricati e dai confini, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato o porzione di fronte, è data dalla differenza fra la quota della intersezione dell'estradosso del solaio di copertura con la fronte misurata nel punto più alto, e la quota del piano del marciapiede, ossia la quota media del tratto di marciapiede esterno all'edificio.

Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto si assume la quota media della strada pubblica e/o privata nel tratto antistante il lotto, misurato in adiacenza al confine di proprietà.

Un rilevato funzionale alla riduzione delle pendenze delle rampe di accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerato ai fini delle misure sull'altezza ammessa e dell'altezza media, a condizione che il terreno riportato per la formazione del rilevato non superi 1,40 mt di altezza. misurato all'estradosso del solaio di piano terreno, con riferimento alla quota come sopra specificato.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in 2,70 ml, con possibilità di ridurre a 2,10 ml nei corridoi, disimpegno e bagni, comunque in conformità al Regolamento di Igiene tipo.

Per rustici, garage, centrali termiche, l'altezza minima interna è stabilita in 2,20 ml. Negli edifici adibiti ad uso produttivo l'altezza minima interna è stabilita in 3,00 ml, fatto comunque salvo il parere della competente autorità sanitaria.

Volume degli edifici (V)

Si ottiene moltiplicando la superficie utile di ogni singolo piano per un'altezza di interpiano di mt. 3,00 per gli edifici destinati alla residenza e ad attività ad essa assimilabili, quali negozi, uffici etc.

Per gli edifici aventi altra destinazione principale (edifici terziari, produttivi, agricoli, etc.), gli indici saranno riferiti esclusivamente a superficie.

Aree di pertinenza degli edifici

Gli edifici hanno come pertinenza le aree fondiarie o territoriali che, in base agli indici edificatori del Pgt, hanno consentito la loro realizzazione.

Le aree di pertinenza degli edifici:

- possono essere identificate solo tra quelle anche di diversa proprietà, confinanti con l'area di sedime degli edifici e aventi la stessa destinazione funzionale;
- devono essere asservite mediante atto, in coincidenza del Permesso di costruire e comunque entro la fine dei lavori, in caso di mancanza di tale atto, l'agibilità non sarà attestata o rilasciata.

Alla data di adozione del Pgt, le aree di pertinenza degli edifici esistenti sono quelle che permettono di assicurare il rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal Pgt.

L'atto di asservimento delle aree di pertinenza degli edifici:

- deve essere sottoscritto dal proprietario delle aree e dal proprietario degli edifici;
- deve essere trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari;
- è irrevocabile senza il consenso del comune;

Quando le aree di pertinenza appartengono a diversi proprietari, l'atto di asservimento delle aree deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Le aree di pertinenza si dicono sature quando le opere edilizie hanno utilizzato il massimo della possibilità edificatoria del Pgt e di conseguenza non possono essere utilizzate ulteriormente per l'edificazione.

Il vincolo di asservimento delle aree decade con la demolizione degli edifici che hanno dato origine all'asservimento o con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche.

Le copie dell'atto di asservimento delle aree di pertinenza degli edifici sono raccolte in appositi registri tenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale a libera visione del pubblico.

Art. 3 Distanze e altezze

Distanza minima fra gli edifici

Nel Tessuto storico e nei tessuti consolidati di cui al successivo Titolo II, Capo II e Capo III, in caso di demolizione e ricostruzione (ad eccezione degli strumenti attuativi), le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tenere conto delle parti aggiuntive e incongrue prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale. In caso di soprizzo di edifici esistenti è consentito mantenere l'allineamento del piano sottostante, nel rispetto del Codice Civile.

In tutte le altre zone è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari a metri 10,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto areoilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00.

Distanza minima degli edifici dai confini

Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari a metri 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere annullata a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 858 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni, esclusi box, tettoie ed accessori dall'obbligo della convenzione.

Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal primo comma, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi dovranno essere realizzate ad una distanza dai confini pari a mt. 10.00. Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 3,00 di altezza (misurata all'estradosso della soletta), non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi, pertanto da essi si potrà edificare a mt. 5,00 di distanza.

Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde; questi, quando abbiano aggetti inferiori a metri 1,20 non si considerano.

È consentita l'edificazione in fregio al confine con spazi privati di autorimesse private nelle zone residenziali di completamento, di cui ai successivi articoli 28 e seguenti, aventi altezza massima di 3,00 mt (misurata dallo spiccatto di marciapiede o dal livello naturale del terreno fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda); un'altezza minima interna di 2,20 mt; un'estensione non superiore ad 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi. Nei casi in cui tali costruzioni fronteggino anche solo in parte pareti finestrate di altri edifici, dovrà essere rispettata una distanza minima di metri 5,00. Rispetto alla quota del terreno del confinante esse non potranno avere, a confine altezza maggiore di 3,00 mt.

Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà, acquisito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Distanza minima dal ciglio delle strade

Le distanze dalle strade sono da misurarsi, di norma, dal ciglio del tracciato esistente o di progetto, considerando il relativo calibro derivante dal progetto esecutivo della strada. Nel caso di strade da allargare o sistemare la distanza deve essere determinata con riferimento alla mezzzeria del tracciato esistente incrementata di una misura pari a metà del calibro stradale previsto sulla citata tavola. Nella normativa dei diversi ambiti potranno essere determinate ulteriori specificazioni.

Capo III La disciplina degli interventi edilizi e sull'ambiente

Art. 4 Principi

Le tipologie unitarie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di legge statale e regionale.

Solo per completezza esse vengono riportate, in modo essenziale, nei commi e negli articoli seguenti rimandando al Regolamento Edilizio eventuali approfondimenti.

Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.

In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.

Art. 5 Categorie di interventi edilizi

In attuazione delle leggi nazionali e regionali attualmente vigenti le categorie unitarie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici e le opere o interventi particolari.

Le modalità d'intervento sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria (M1)
- manutenzione straordinaria (M2)
- risanamento conservativo (Rc)
- restauro (R)
- ristrutturazione edilizia (Re)
- ristrutturazione urbanistica (Ru)
- demolizione senza ricostruzione (D)
- nuova costruzione (Nc)

Le opere o interventi particolari sono i seguenti:

- opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

- mutamento di destinazione d'uso
- realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate
- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero
- destinazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie
- realizzazione di opere interne
- realizzazione di impianti tecnologici
- realizzazione di pertinenze
- realizzazione di volumi tecnici
- realizzazione di parcheggi
- interventi di tutela e sviluppo del verde urbano

Art. 6 Manutenzione ordinaria (M1)

Abrogato in recepimento del Parere di Compatibilità al PTCP espresso dalla Provincia di Como, rimandando all'art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. a cui rimanda la Circolare di Regione Lombardia n. 10 del 20/07/2017.

Art. 7 Manutenzione straordinaria (M2)

Abrogato in recepimento del Parere di Compatibilità al PTCP espresso dalla Provincia di Como, rimandando all'art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. a cui rimanda la Circolare di Regione Lombardia n. 10 del 20/07/2017.

Art. 8 Restauro (R)

Abrogato in recepimento del Parere di Compatibilità al PTCP espresso dalla Provincia di Como, rimandando all'art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. a cui rimanda la Circolare di Regione Lombardia n. 10 del 20/07/2017.

Art. 9 Risanamento conservativo (Rc)

Abrogato in recepimento del Parere di Compatibilità al PTCP espresso dalla Provincia di Como, rimandando all'art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. a cui rimanda la Circolare di Regione Lombardia n. 10 del 20/07/2017.

Art. 10 Ristrutturazione edilizia (Re)

Abrogato in recepimento del Parere di Compatibilità al PTCP espresso dalla Provincia di Como, rimandando all'art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. a cui rimanda la Circolare di Regione Lombardia n. 10 del 20/07/2017.

Art. 11 Ristrutturazione urbanistica (Ru)

Abrogato in recepimento del Parere di Compatibilità al PTCP espresso dalla Provincia di Como, rimandando all'art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. a cui rimanda la Circolare di Regione Lombardia n. 10 del 20/07/2017.

Art. 12 Nuova costruzione (Nc) e Demolizione senza ricostruzione (D)

Abrogato in recepimento del Parere di Compatibilità al PTCP espresso dalla Provincia di Como, rimandando all'art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i. a cui rimanda la Circolare di Regione Lombardia n. 10 del 20/07/2017.

Art. 13 Mutamento di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso degli edifici senza opere edilizie è assoggettato al regime di cui al successivo art.19.

Ove il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie l'intervento sarà classificato nelle tipologie della ristrutturazione edilizia o del restauro e risanamento conservativo, secondo la disciplina legale propria.

Art. 14 Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate

Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.L. n.42 del 2004, sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi del Testo Unico in

materia di edilizia (art.22 DPR n.380 del 06/2001). Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito.

Tutte le recinzioni devono essere di altezza non superiore a 2,00 mt, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,50 mt, misurata dalla quota naturale del terreno esistente sui confini verso la proprietà privata e dalla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

Non sono ammesse parti cieche, ad eccezione delle sole parti strettamente necessarie alla posa dei contatori di gas, energia elettrica, cassetta posta, impianto citofonico

I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di almeno 3,00 mt, con adeguato smusso. I cancelli pedonali dovranno essere arretrati di almeno 1,10 ml. Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente all'interno della proprietà privata.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di 3,00 mt su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.

Negli ambiti del tessuto agricolo e ambientale di cui al successivo Titolo II, Capo V, è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, che possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e con muretto continuo solo nei casi di lotti edificati.

In queste zone sono comunque ammesse recinzioni costruite da siepi vive e staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo.

In ambiti Agricoli è applicato l'art. 11 della Normativa del PTCP in materia di recinzioni.

All'interno delle corti situate nel tessuto storico sono vietate tutte le recinzioni.

Art. 15 Realizzazione di pertinenze

Sono pertinenze, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile le cose destinate in modo durevole a servizio o adornamento di un'altra cosa.

La realizzazione di tali opere è soggetta a titolo abilitativo, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dal D.L. n.42 del 2004.

Art. 16 Realizzazione di volumi tecnici

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo dell'edificabilità ammessa, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposti ai vincoli previsti dal D.L. n.42 del 2004.

Art. 17 Realizzazione di parcheggi

Ai sensi del Testo Unico in materia di edilizia (art.22 DPR n.380 del 06/2001), sono realizzabili con DIA, sempre che non insistano su aree vincolate, i parcheggi di pertinenza solo nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato.

Capo IV- Usi del Territorio

Art. 18 Criteri generali relativi agli Usi del territorio

Gli Usi del territorio, sono le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per il Tessuto storico, per i Tessuti esistenti e di completamento e i Piani di Recupero, per il Tessuto agricolo e ambientale.

Ad ogni Uso viene inoltre attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati, evidenziato nel successivo art.20. Il Carico urbanistico Cu è articolato in quattro categorie: Cu nullo, B (Basso Carico urbanistico), M (Medio Carico urbanistico), A (Alto Carico urbanistico).

U1 Funzioni abitative

- Abitazioni residenziali U1/1 (Cu B)
- Residences e abitazioni collettive U1/2 (Cu B)

U2 Funzioni terziarie

- Commercio al dettaglio (superficie di vendita fino a 150 mq) U2/1 (Cu M)
- Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero) U2/2 (Cu M)
- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi pubblici e/o di uso pubblico, servizi privati alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato) U2/3 (Cu M)
- Artigianato di servizio U2/4 (Cu B)
- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative U2/5 (Cu M)
- Supermercati e medie strutture di vendita (superficie di vendita tra 150 e 1.500 mq) U2/6 (Cu A)
- Banche e sportelli bancari U2/7 (Cu M)
- Commercio all'ingrosso U2/8 (Cu M)
- Attrezzature sportive, per il tempo libero e lo spettacolo U2/9 (Cu M)
- Discoteche e attrezzature per la musica di massa U2/10 (Cu A)
- Complessi direzionali U2/11 (Cu A)
- Centri commerciali (superficie di vendita > 1.500 mq) U2/12 (Cu A)

Gli usi consentiti riferiti al sistema distributivo–commerciale dovranno fare riferimento alla normativa contenuta nell'articolo n.56 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Como e al D.Lgs 114/98.

U3 Funzioni produttive manifatturiere

- Artigianato produttivo e industria U3/1 (Cu M)
- Depositi e magazzini U3/2 (Cu M)

U4 Funzioni agricole

- Abitazioni agricole U4/1 (Cu nullo)
- Impianti e attrezzature per la produzione agricola U4/2 (Cu nullo)
- Impianti produttivi agro-alimentari U4/3 (Cu M)
- Impianti zootecnici intensivi U4/4 (Cu M)
- Attrezzature agrituristiche U4/5 (Cu M)

U5 Funzioni alberghiere e congressuali

- Alberghi e motel U5/1 (Cu A)
- Strutture congressuali U5/2 (Cu A)

Negli articoli successivi, relativi alle previsioni per il Tessuto storico, per i Tessuti esistenti e di completamento, per il Sistema agricolo e ambientale, oltre agli Usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici Usi (Usi regolati) da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Negli articoli successivi relativi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione sono indicati gli Usi del territorio previsti, con eventuali quantità percentuali minime e massime, da definire su proposte delle proprietà formulate in sede di piano urbanistico attuativo.

Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si

procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi pubblici e privati. La determinazione degli usi assimilabili spetta all'Ufficio tecnico comunale, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale.

Art. 19 Mutamento della destinazione d'uso

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.

Nei Tessuti esistenti e di completamento, il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, relativamente agli Usi del territorio appartenenti alla stessa categoria di Carico urbanistico Cu, sempre che gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.

In presenza di trasformazione fisica il provvedimento abilitativo riguarda gli aspetti edilizi della trasformazione e non il mutamento della destinazione d'uso, consentito per gli Usi con uguale Carico urbanistico Cu, sempre che gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.

Art. 20 Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

In tutte le nuove costruzioni vanno previsti spazi di parcheggio privato P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva.

In tale tabella sono inoltre riportate le dotazioni minime aggiuntive di parcheggi pubblici P2 da ricavare all'interno dei piani urbanistici attuativi. Per gli interventi

soggetti a Piano di Recupero, potrà essere consentita la monetizzazione degli standard urbanistici ed in particolare dei parcheggi.

Le dotazioni di parcheggi P1 per le Zone pubbliche di interesse generale sono indicate nelle specifiche norme di zona del Piano dei Servizi.

<i>Usi</i>	<i>P1</i>	<i>P2</i>
Usi residenziali (U1/1,U1/2)	1 mq/2,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
Commercio al dettaglio (U2/1)	1 mq/3,0 mq Su	1 mq/4 mq Su
Pubblici esercizi (U2/2)	1 mq/3,0 mq Su	1 mq/2 mq Su
Terziario diffuso (U2/3)	1 mq/3,0 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Artigianato di servizio (U2/4)	1 mq/3,0 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
<i>Attrezzature culturali e sedi</i>		
rappresentative (U2/5)	1 mq/3,0 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Supermercati (U2/6)	2 mq/1 mq Su	4 mq/5 mq Su
Banche e sportelli bancari (U2/7)	1 mq/3,0 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
Commercio all'ingrosso (U2/8)	1 mq/3,0 mq Su	1 mq/4 mq Su
<i>Attrezzature per il tempo libero</i>		
e lo spettacolo (U2/9)	1 mq/3,0 mq Su	4 mq/5 mq Su
<i>Discoteche e attrezzature</i>		
per la musica di massa (U2/10)	2 mq/1 mq Su	4 mq/5 mq Su
Complessi Direzionali (U2/11)	1 mq/3,0 mq Su	4 mq/5 mq Su
Centri Commerciali (U2/12)	2 mq/1 mq Su	4 mq/5 mq Su
Usi produttivi (U3/1,U4/3-4)	1 mq/3,0 mq Su	1 mq/10 mq Su
Depositi e magazzini (U3/2)	1 mq/3,0 mq Su	1 mq/4 mq Su
Usi alberghieri (U5/1, U5/2)	1 mq/3,0 mq Su	4 mq/5 mq Su

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto registrato. Per destinazioni residenziali può essere computata anche la superficie utile lorda delle autorimesse.

Per le dotazioni di P1 relative agli usi produttivi U3/1, U4/3, U4/4, il 30% di tale dotazione dovrà essere di uso pubblico all'interno del lotto, ma all'esterno del perimetro della recinzione, in corrispondenza dell'ingresso, pur rimanendo di proprietà privata, con a carico la relativa manutenzione.

Per le dotazioni di P1 relative agli usi commerciali e direzionali U2/6, U2/8, U2/11, U2/12, il 50% di tale dotazione dovrà essere di uso pubblico all'interno del lotto, ma all'esterno del perimetro della recinzione, in corrispondenza dell'ingresso, pur rimanendo di proprietà privata (con a carico la relativa manutenzione).

Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili), per cui sono richiesti solo parcheggi P1, questi non devono essere inferiori al 20% della superficie fondiaria.

Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente piano. Dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

All'interno del tessuto storico, ove sia acclarata l'impossibilità a reperire la richiesta dotazione di parcheggi è consentita la monetizzazione previo assenso dei competenti Uffici; tale deroga è consentita solo attraverso il permesso di costruire, nei limiti economici fissati dall'Amministrazione Comunale con successivo atto.

TITOLO II - PREVISIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

Capo I - Divisione in tessuti

Art. 21 - Suddivisione in tessuti

Il PdR, sulla base delle indicazioni del Documento di Piano, individua gli Ambiti urbani consolidati, articolandoli per *tessuti urbani*, in base ai criteri di cui all'art. 10 della LR 12/2005. Per tessuto urbano s'intende un'organizzazione territoriale, urbanistica – edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali. All'interno dei tessuti urbani, il Piano persegue obiettivi di riqualificazione dei tessuti esistenti, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali.

Per ogni tessuto esistente vengono definiti: i caratteri del tessuto; gli indici e parametri urbanistici ed edilizi per gli interventi edilizi; la normativa funzionale; gli indici urbanistico – ecologici e le altezze; eventuali prescrizioni specifiche. In questi ambiti il Piano si attua di norma per intervento edilizio diretto, applicando gli indici ed i parametri specificati per ciascun tessuto, con particolare riferimento alla Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile. In particolare, il Pgt di Limido Comasco individua e disciplina i seguenti tessuti, sia residenziali che produttivi e per attività (terziarie, direzionali, commerciali).

Art. 22 - Piani attuativi vigenti

Negli elaborati progettuali del piano sono evidenziati, con specifico simbolo grafico, i piani attuativi in applicazione del Prg vigente, per i quali è già stata stipulata la relativa convenzione.

Per detti piani, di iniziativa pubblica o privata, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, anche eventualmente non indicati nelle planimetrie di progetto del piano, le norme tecniche che si applicano sono quelle dello strumento urbanistico generale vigente all'atto dell'approvazione del piano attuativo, integrate da quelle specifiche

del piano stesso. Le stesse norme e disposizioni prevalgono quindi su quelle dei tessuti esistenti all'interno dei quali sono compresi i piani già convenzionati.

Dopo la decadenza dei piani attuativi, si applicheranno, salvo diversa decisione dell'Amministrazione comunale da adottarsi con specifica variante, le norme di zona prescritte dal presente piano, con il mantenimento dell'Indice fondiario del piano attuativo nel caso in cui questo risulti inferiore agli Indici fondiari previsti dalle presenti norme di zona.

Le dotazioni pubbliche previste potranno essere motivatamente modificate tramite l'adozione di una specifica variante.

Vi è la possibilità di presentare Piani Attuativi di iniziativa privata anche all'interno degli ambiti contenuti nel tessuto consolidato anche qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree, il piano attuativo di iniziativa privata potrà essere promosso anche solo da una parte dei proprietari, che dispongano di almeno il 51% della Superficie utile complessivamente realizzabile all'interno dell'Area Progetto.

Dovrà in questo caso essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario; a tale scopo è facoltà dell'Amministrazione comunale chiedere, all'atto di presentazione del primo strumento attuativo, un contestuale schema di assetto generale (in scala non inferiore a 1:1.000), esteso a tutto l'ambito di progetto, alla cui approvazione è subordinato l'esame dello strumento attuativo stesso; gli strumenti attuativi dei successivi subcomparti dovranno adeguarsi a tale schema generale.

In caso di mancato conseguimento della quota minima del 51% della Su realizzabile, e comunque per le aree residue fino al 100% dell'ambito, il Comune potrà in ogni caso, attraverso uno specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, procedere all'esproprio, ai sensi delle norme vigenti.

Capo II - Tessuto storico

Art.23 - Criteri generali generali di intervento per il Tessuto storico

Il Piano identifica negli elaborati analitici e di progetto con apposita perimetrazione l'ambito del Tessuto storico, che presenta valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare. In esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Art. 24 - Modalità di attuazione degli interventi

In questo tessuto il Piano si attua in generale per intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla legislazione vigente (titoli abilitativi), da applicarsi alle unità minime di intervento.

Per i Piani di Recupero, indicati con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici, ogni trasformazione è subordinata alla redazione di uno specifico Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi del DPR 380/2001.

Sono inoltre da sottoporre a successivo Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata tutti gli interventi che comportano aumento di volume.

I Piani di Recupero dovranno in ogni caso prevedere il mantenimento e/o l'insediamento di una significativa presenza della funzione residenziale, in una percentuale che dovrà essere concordata e convenzionata con l'Amministrazione comunale.

Art. 25- Unità minime di intervento

Il nuovo Piano definisce la dimensione minima degli interventi da attuarsi nel tessuto storico, prevedendo apposite "unità minime di intervento", relative prevalentemente agli edifici..

Per gli interventi soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria (M1 ed M2) non è

previsto alcun limite dimensionale agli interventi.

Per gli interventi soggetti a Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc), a Ristrutturazione edilizia (Re), Demolizione senza ricostruzione (D).

Per gli interventi soggetti ad una successiva fase di pianificazione (Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata), l'unità minima di intervento è costituita dall'insieme di proprietà catastali che ricadono all'interno del perimetro del Piano di Recupero individuato con specifico simbolo grafico negli elaborati cartografici, o in caso di mancanza di perimetrazione del Piano di Recupero, alla singola proprietà catastale.

Gli interventi relativi alle unità minime di intervento dovranno inoltre rispettare le disposizioni di carattere generale e la disciplina degli usi di cui al successivo art. 30.

Art. 26 - Modalità d'intervento sulle aree scoperte di pregio

Per le aree scoperte di pregio sono previste specifiche modalità di intervento (da attuarsi attraverso le Unità minime di intervento di cui al precedente art. 25) finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni cortilive.

1. Conservazione e valorizzazione dei giardini privati storici di pregio (gp)

Per i parchi e i giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, gli interventi sulle aree scoperte dovranno tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie.

2. Conservazione e valorizzazione del verde privato pertinenziale (vp)

Per il verde privato pertinenziale, gli orti e il verde privato di significativa consistenza, si prevede la conferma della situazione in atto. Pertanto, le aree scoperte così classificate non potranno essere pavimentate e ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea ad eccezione della realizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili.

3. Conservazione e valorizzazione delle pavimentazioni esistenti (pe)

Per le pavimentazioni di pregio tipologico, è prevista la conservazione delle stesse, che potranno essere riqualificate e potenziate attraverso apposite proposte di valorizzazione e recupero.

Art. 27 - Piani di recupero

Si tratta di ambiti interni al tessuto storico per i quali risultano necessari interventi di riorganizzazione dell'impianto urbanistico, di riuso, e di ricostruzione del tessuto edilizio, che non possono essere anticipati nel presente piano e che richiedono una progettazione unitaria e contestuale. In tali ambiti, pertanto, ogni trasformazione è subordinata alla redazione di uno specifico Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Capo III - Tessuti esistenti e di completamento

Art. 28- Criteri generali di intervento per i tessuti esistenti e di completamento

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato è suddiviso in ambiti denominati "Tessuti esistenti e di completamento", come risulta dalle tavole di progetto del piano.

Per Tessuto esistente e di completamento si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nei successivi articoli del presente Capo, per ogni Tessuto esistente e di completamento vengono definite:

- le modalità di attuazione.
- la normativa funzionale;
- indici e parametri urbanistici ed edilizi e modalità di intervento;

Eventuali prescrizioni specifiche sono prescritte nelle singole normative di Tessuto.

Modalità di attuazione

Il Piano si attua di norma per intervento edilizio diretto, salvo le parti comprese negli ambiti soggetti a Piani di recupero, individuati nelle tavole progettuali del piano, all'interno dei quali è consentita una riconfigurazione complessiva dell'intervento sulla base di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Nei Tessuti esistenti e di completamento, per i lotti già edificati, sono sempre ammessi interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente utilizzando le modalità d'intervento dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti nei Tessuti di cui ai successivi articoli sono disciplinati dagli indici urbanistico-ecologici previsti per ciascun tessuto.

Normativa funzionale

Nella normativa funzionale oltre agli Usi previsti, esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi, sono indicati anche Usi regolati, ovvero destinazioni d'uso espresse in percentuale della Superficie utile Su, utilizzabili con tali limitazioni negli stessi interventi edilizi.

Le destinazioni d'uso dovranno essere verificate per ciascun edificio interessato dall'intervento edilizio.

Indici urbanistico-ecologici e indici edilizi:

Gli indici urbanistico - ecologici (Ip, A e Ar) sono prescritti per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti.

L'indice di utilizzazione fondiaria Uf è prescritto per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti.

L'indice di utilizzazione fondiaria esistente (Ufe) può invece essere utilizzato in caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando è superiore all'indice Uf prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice Uf prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

Art. 29 - Interventi ordinari, disciplina di incentivazione (premierità)

Il Piano delle Regole prevede (come consentito dall'art. 11 comma 5 della legge regionale) una disciplina di incentivazione, mediante l'individuazione di alcuni criteri che permettano di perseguire gli obiettivi di qualità urbana e sostenibilità ambientale, coniugandoli con la sostenibilità economica.

Pertanto, il criterio di incentivazione prevede che le proposte di interventi edilizi dei tessuti residenziali esistenti possano accedere ad un incentivo edificatorio fino ad un massimo di 0.1 mq/mq aggiuntivi di SIp rispetto agli indici ammessi in ogni

tessuto residenziale, a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi generali del PGT, concordati rispetto alle priorità individuate negli strumenti di programmazione comunale ed aggiuntivi a quanto dovuto.

La quantificazione degli incentivi volumetrici verrà puntualmente normata nel nuovo Regolamento Edilizio.

In tal senso possono accedere all'incentivo volumetrico tutte quelle proposte attuative che verificano le seguenti condizioni:

- cessione/mantenimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di una quota aggiuntiva pari o superiore al 20% rispetto a quella minima di legge;
- realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale aggiuntive o versamento della relativa somma economica a favore del Comune (standard aggiuntivo), rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, per un valore economico pari o superiore del 20% degli oneri di urbanizzazione determinati dalla volumetria complessiva e conseguente anche all'incentivo volumetrico;
- previsione di impianti per la produzione di energia con pannelli fotovoltaici (almeno sul 25% della superficie di copertura);
- aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento almeno del 10%;
- organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse elio termico;
- aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i limiti regolamentari.

La disciplina di incentivazione prevista dal PR è presa in considerazione e ponderata all'interno della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), parte integrante e costitutiva del piano, che ha determinato l'equilibrio socio – ambientale delle previsioni insediative.

Di conseguenza, l'attivazione della disciplina di incentivazione, che potrà essere richiesta da parte dei soggetti proponenti l'edificazione, non comporta la necessità

delle procedure di variante al Piano delle Regole, risultando in coerenza e continuità con le sue previsioni.

Di contro, tutti gli interventi che propongano il superamento degli indici di edificabilità programmati, ordinari e incentivanti, potranno essere valutati dall'Amministrazione Comunale attivando altre procedure di negoziazione, da definirsi attraverso la presentazione di Piani e Programmi, in grado di promuovere rilevanti politiche pubbliche, massimizzando le ricadute sociali e collettive delle trasformazioni. A mero titolo di esempio, l'attuazione di consistenti dotazioni territoriali (funzionali all'intero organismo urbano e non solo alla specifica trasformazione), la realizzazione di significativi standard qualitativi. Ciò comporterà la necessità di ridefinire l'equilibrio complessivo socio - ambientale del piano, con l'attivazione di una nuova procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di variante al Piano delle Regole.

Art. 30- Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità

Il tessuto comprende le aree più prossime al centro storico di Limido Comasco, ad alta densità di edificazione, prevalentemente residenziale, non caratterizzata da valori storico-ambientali.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9

Usi regolati: U2/4, U2/6, U2/7 = max. 30% Su U2/3 = max 30% Su

L'uso U2/4 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

b) Indici urbanistico - ecologici

1) In caso di nuova costruzione su lotto libero:

If= 0,5 mq/mq

H = max 10,5 ml (e comunque per un n° max di 3 piani)

2) In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice $I_f = 0,5 \text{mq/mq}$, purchè vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

3) In caso di edificio esistente con volumetria inferiore alla massima consentita ($I_f = 0,5 \text{mq/mq}$), è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

4) I fabbricati accessori sono consentiti solo in presenza del fabbricato principale.

5) I servizi per la residenza - depositi, autorimesse, ecc. - sono ammessi solo in presenza della residenza, come destinazioni funzionali accessorie

6) Distanza minima degli edifici dai confini:

- metri 5,00 o in aderenza, con le modalità previste all'art.3

7) Distanza minima tra edifici:

- minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 6,00.

8) Distanza dalle strade:

- dalle strade comunali la distanza è consentita fino a mt. 0,00 o a mt. 5,00 dal ciglio della sede stradale attuale, sede che deve comprendere un marciapiede di almeno mt. 1,50 anche se non esistente, salvo disposizioni diverse dettate dall'A.C. in caso di pianificazione viabilistica particolareggiata;

- per le autorimesse o per le parti di edificio interrato deve essere garantita una distanza minima di mt. 5,00 dalla sede stradale esistente;

9) Recinzioni:

- le recinzioni verso la sede stradale potranno essere realizzate a confine di proprietà, purchè in corrispondenza degli accessi carrai venga garantito un arretramento minimo di mt. 3,00 dal ciglio della strada o di mt. 1,50 dal filo del marciapiede ove esistente, comunque sempre nel rispetto di mt.3,00 dal ciglio.

10) Verde di pertinenza:

la sua superficie non dovrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria.

11) Le aree libere dovranno avere una adeguata piantumazione con essenze locali o tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

12) Rapporto di copertura: 50%

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione, modifica della destinazione funzionale, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, compresi gli ampliamenti, opere minori.

In caso di nuova costruzione su lotto libero gli interventi superiori ai 250 mq di Su dovranno prevedere parcheggi di uso pubblico pari ad almeno 10 mq/100 mq Su, da attuarsi attraverso titolo abilitativo.

In caso di comprovata impossibilità di previsione di aree a parcheggio, sarà possibile la monetizzazione.

Art. 31 - Tessuto prevalentemente residenziale a media e bassa densità

Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9, U5/1

Usi regolati: U2/4, U2/6, U2/7 = max. 30% Su

U2/3 = max 30% Su

L'uso U2/4 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

b) Indici urbanistico - ecologici:

1) per la nuova edificazione e gli ampliamenti:

$I_f = 0,25 \text{ mq/mq}$;

2) In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice $I_f = 0,25 \text{ mq/mq}$, purchè vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

3) In caso di edificio esistente con volumetria inferiore alla massima consentita ($I_f = 0,25 \text{ mq/mq}$), è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

4) I fabbricati accessori sono consentiti solo in presenza del fabbricato principale.

5) Le destinazioni funzionali esistenti diverse da quelle indicate al punto 2. devono essere modificate in caso di interventi indicati.

6) Altezza massima degli edifici:

metri 7,00 (due piani fuori terra);

7) Distanza minima degli edifici dai confini:

metri 5,00, o in aderenza, con le modalità previste all'art.3;

8) Distanza minima tra edifici:

pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 6,00;

9) Distanza dalle strade:

per le costruzioni sporgenti dalla quota di campagna;

- dalla strada provinciale: mt. 20,00 dal limite di proprietà dell'Amministrazione Provinciale;

- dalle strade comunali di collegamento intercomunale, nelle quali è indicata la fascia di rispetto e per le quali è previsto un calibro fino a mt. 9,00: mt 10,00 dal ciglio della strada esistente;

- dalle strade comunali con calibro fino a mt. 7,5: mt.9,00 dalla mezzzeria della strada esistente;

- dalle strade comunali con calibro fino a mt. 9,0: mt. 10,00 dalla mezzzeria della sede stradale esistente;

- per le autorimesse o per le parti di edificio interrato deve essere garantita una distanza minima di mt. 5,00 dalla sede stradale esistente;

- le recinzioni verso la sede stradale potranno essere realizzate a confine di proprietà, purchè in corrispondenza degli accessi carrai venga garantito un arretramento minimo di mt. 3,00 dal ciglio della strada o di mt. 1,50 dal filo del marciapiede ove esistente, comunque sempre nel rispetto di mt.3,00 dal ciglio.

10) le aree di pertinenza devono essere mantenute a verde per una percentuale di almeno il 40% della superficie fondiaria e devono essere piantumate con essenze locali o tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie libera.

9) Rapporto di copertura:

35%;

c)Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro; risanamento conservativo; demolizioni; modifica della destinazione funzionale; ristrutturazione edilizia; nuova edificazione, compresi gli ampliamenti; opere minori.

Per i lotti con dimensioni superiori a 1.000 mq, nel caso di realizzazioni di due o più unità abitative, è possibile l'attuazione solo attraverso Permesso di Costruire convenzionato al fine di garantire la sostenibilità dell'intervento.

Art. 32 - Tessuto residenziale a verde privato

Si tratta delle aree sistemate a verde (orti e giardini), prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.

In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni. Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" della Superficie utile Su finalizzato ad adeguamenti funzionali, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

1) pari all'esistente con una possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 20% del volume esistente

2) Rapporto di copertura:
pari all'esistente più il 20%

3) Altezza massima:
pari all'esistente;

4) Distanza minima dai confini:
mt. 5,00 o in aderenza;

5) Pertinenze a verde:
dovranno essere mantenute le alberature esistenti che, nel caso di ampliamenti, dovranno essere integrate fino a raggiungere il rapporto di 1 albero ogni 40 mq. di superficie scoperta.

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro; risanamento conservativo; demolizione; modifica della destinazione funzionale; ristrutturazione edilizia; nuova edificazione per ampliamenti e per volumi accessori; opere minori.

Art. 33- Tessuto prevalentemente artigianale – produttivo

Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/4, U2/8, U3/1, U3/2

Usi regolati: U2/1, U2/2 = max 30%

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori: per ogni azienda è ammesso un alloggio con un massimo di 120 mq. di superficie utile, nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti, fatte salve le maggiori dotazioni esistenti, da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

In ogni caso non sono ammesse le aziende appartenenti alle lavorazioni insalubri di 1° classe, in base all'art 216 del T.U.L.L.S., e successive modifiche e integrazioni.

Le destinazioni funzionali esistenti, diverse da quelle indicate sono consentite, previo parere favorevole dell'ente responsabile dei servizi di zona.

b) Indici urbanistico - ecologici:

1) In caso di nuova costruzione su lotto libero:

mq. 0,50 di superficie coperta dalla costruzione per ogni mq. di superficie fondiaria

2) In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto a quello consentito, purchè vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

3) In caso di edificio esistente con superficie inferiore alla massima consentita, è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

4) Altezza massima degli edifici: mt.10,00, salvo altezze maggiori per soli elementi tecnologici quali comignoli, silos, ecc.

5) distanza minima dai confini per le nuove edificazioni e gli ampliamenti, esclusi i sopralzi che potranno essere realizzati a filo dei fabbricati esistenti:

- mt. 5,00 o in aderenza ai confini, con le modalità previste dall'art.14.6 per tutte le zone omogenee, ad esclusione di quelle residenziali;

- minimo mt. 7,50 dai confini con le zone residenziali.

6) Distanza minima dalle strade per le costruzioni sporgenti dalla quota di campagna:

- dalla strada provinciale:
mt. 20,00 dal ciglio stradale della strada provinciale, definito ai sensi del Decreto legislativo 285/92;
- dalle strade comunali di collegamento intercomunale nelle quali è indicata la fascia di rispetto e per le quali è previsto un calibro fino a mt. 9,00:
mt. 10,00 dal ciglio della strada esistente;
- dalle strade con calibro fino a mt. 7,50:
mt. 9,00 dalla mezzeria della strada esistente;
- dalle strade con calibro fino a mt. 6,00:
mt. 8,00 dalla mezzeria della sede stradale esistente.
- distanza minima tra gli edifici:
in aderenza, o pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00.

8) Le aree non interessate da edificazione o da copertura con manti impermeabili (superfici drenanti), dovranno essere almeno pari al 15% della superficie di pertinenza; per ogni insediamento dovranno essere previste piantumazioni in ragione di 1 albero ogni 50 mq. di superficie scoperta, da mettere a dimora preferibilmente lungo i confini di proprietà.

9) Rapporto di copertura:

50%.

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro; risanamento conservativo; demolizione; modifica della destinazione funzionale; ristrutturazione edilizia; nuova edificazione, compreso l'ampliamento delle attività esistenti; opere minori;

Art. 34 - Tessuto prevalentemente commerciale

Tessuto esistente di recente insediamento, con prevalenza di funzioni commerciali.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, U2/10, U2/11, U2/12, U3/1 (max 30%), U3/2, U5/1, U5/2

Le strutture con superficie di vendita superiori a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura ai sensi dell'art.56 comma 4 delle norme del Ptcp.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, con un massimo di 200 mq di Su (nel caso di un alloggio 120 mq di Su), da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

b)Indici urbanistico - ecologici:

mq.0,50 di superficie coperta per ogni mq. di superficie fondiaria

1) In caso di nuova costruzione su lotto libero:

$U_f = 0,40$ mq/mq

$H = \max 7,50$ ml

2) In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice consentito, purchè vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

3) In caso di edificio esistente con superficie inferiore alla massima consentita, è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

4) Distanza minima dai confini per le nuove edificazioni e gli ampliamenti, esclusi i sopralti che potranno essere realizzati a filo dei fabbricati esistenti:

- mt. 5,00 o in aderenza ai confini, con le modalità previste dall'art.14.6 per tutte le zone omogenee.

5) Distanza minima dalle strade per le costruzioni sporgenti dalla quota di campagna:

- dalla strada provinciale:

mt. 20,00 dal limite di proprietà dell'Amministrazione Provinciale;

- dalle strade comunali di collegamento intercomunale nelle quali è indicata la fascia di rispetto e per le quali è previsto un calibro fino a mt. 9,00:

mt. 10,00 dal ciglio della strada esistente;

- dalle strade con calibro fino a mt. 7,50:

mt. 9,00 dalla mezzeria della strada esistente;

- dalle strade con calibro fino a mt. 6,00:

mt. 8,00 dalla mezzeria della sede stradale esistente.

- distanza minima tra gli edifici:

in aderenza o pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00.

6) Le aree non interessate da edificazione o da copertura con manti impermeabili (superfici drenanti), dovranno essere almeno pari al 15% della superficie di pertinenza; per ogni insediamento dovranno essere previste piantumazioni in ragione di 1 albero ogni 50 mq. di superficie scoperta, da mettere a dimora preferibilmente lungo i confini di proprietà.

7) Rapporto di copertura:50%.

c)Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro; risanamento conservativo; demolizione; modifica della destinazione funzionale; ristrutturazione edilizia; nuova edificazione compreso l'ampliamento; opere minori.

Art. 34bis - Tessuto terziario-turistico

Il tessuto comprende le aree destinate ad insediamenti per attività sportive e ricreative.

a)*Normativa funzionale*

Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9, U5/1, U5/2

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, con un massimo di 200 mq di Su (nel caso di un alloggio 120 mq di Su max).

b) *Indici urbanistico - ecologici*

1) In caso di nuova costruzione su lotto libero:

If= 0,5 mq/mq

H = max 10,0 ml

2) Distanza minima degli edifici dai confini:

- metri 5,00 o in aderenza, con le modalità previste all'art.3

3) Distanza minima tra edifici:

- minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 6,00.

4) Distanza dalle strade:

- dalle strade comunali la distanza è consentita fino a mt. 0,00 o a mt. 5,00 dal ciglio della sede stradale attuale, sede che deve comprendere un marciapiede di almeno mt. 1,50 anche se non esistente, salvo disposizioni diverse dettate dall'A.C. in caso di pianificazione viabilistica particolareggiata;

- per le autorimesse o per le parti di edificio interrato deve essere garantita una distanza minima di mt. 5,00 dalla sede stradale esistente;

5) Recinzioni:

- le recinzioni verso la sede stradale potranno essere realizzate a confine di proprietà, purchè in corrispondenza degli accessi carrai venga garantito un arretramento minimo di mt. 3,00 dal ciglio della strada o di mt. 1,50 dal filo del marciapiede ove esistente, comunque sempre nel rispetto di mt.3,00 dal ciglio.

6) Verde di pertinenza:

la sua superficie non dovrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria.

Le aree libere dovranno avere una adeguata piantumazione con essenze locali o tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

7) Rapporto di copertura: 50%

c) Modalità di attuazione:

La trasformazione dell'ambito deve essere sottoposta a pianificazione attuativa.

In caso di nuova costruzione su lotto libero gli interventi superiori ai 250 mq di Su dovranno prevedere parcheggi di uso pubblico pari ad almeno 10 mq/100 mq Su, da attuarsi attraverso titolo abilitativo.

Capo IV - Ambiti di trasformazione e riqualificazione

Art. 35 - Criteri generali per gli ambiti di trasformazione

Gli Ambiti di trasformazione, indicati emblematicamente ed esemplificativamente dal Documento di Piano, da attuarsi con i successivi piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno delle aree indicate negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli "Indirizzi normativi" del Documento di Piano.

Non sono da considerarsi variante al Documento di Piano rettifiche degli ambiti effettuate con i successivi strumenti attuativi, motivate e argomentate sulla base di valutazioni dettagliate delle condizioni morfologiche e fisico ambientali del suolo, nonché sulla base delle proprietà catastali e dei reali confini di proprietà rilevabili sul posto.

In fase di attuazione, tali rettifiche non potranno in ogni caso modificare in eccesso la Superficie territoriale massima indicata per i singoli Ambiti di trasformazione dal Documento di piano (con particolare riferimento all'elaborato degli "Indirizzi normativi").

Il Documento di Piano definisce per ogni ambito individuato gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (carico urbanistico, funzioni, permeabilità dei suoli e dotazioni ecologico – ambientali), che dovranno essere verificati nell'attuazione degli interventi. Si tratta di indirizzi e suggerimenti che dovranno essere articolati, precisati e dettagliati nella predisposizione e nell'attuazione dei singoli interventi.

Capo V - Tessuto agricolo e ambientale

Art. 36 - Criteri generali per il tessuto agricolo - ambientale

Le zone urbanistiche in cui viene organizzato il territorio extraurbano sono definite complessivamente "tessuto agricolo - ambientale".

Si tratta nel complesso di tre zone urbanistiche:

- "Tessuto agricolo", di cui al successivo art.37.
- "Ambito del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate", di cui al successivo art. 40.
- "Ambiti boscati", di cui al successivo art. 41.

Queste zone sono destinate in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale per favorirne una utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione.

E' quindi considerata all'interno del "tessuto agricolo - ambientale" anche la parte del territorio comunale specificatamente destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola, di cui ai successivi artt. 36 e 37, intesa non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell' equilibrio ecologico complessivo.

L'attuazione delle previsioni del Pgt relativamente al "tessuto agricolo - ambientale" sarà quindi, in generale, di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui venga individuata la necessità di un' utilizzazione pubblica e/o una fruizione sociale di una parte delle aree, o da procedure espropriative per la realizzazione di percorsi e aree di sosta per la fruizione collettiva di parti di interesse ambientale e/o naturalistico.

Nei successivi articoli di cui al presente Capo, per ogni zona del "tessuto agricolo - ambientale" vengono definite:

- a) la normativa funzionale;
- b) i parametri urbanistici ed edilizi;
- c) le modalità di attuazione;
- d) le prescrizioni specifiche.

a) Normativa funzionale

Nella normativa funzionale oltre agli usi previsti vengono prescritti alcuni "usi regolati", ovvero parametri quantitativi (percentuale della Su) che devono essere rispettati nei vari interventi.

Gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza.

b) Parametri urbanistici ed edilizi

In queste zone non sono di norma consentite nuove costruzioni, ad eccezione degli interventi disciplinati dalla LR 12/2005 e finalizzati alla conduzione agricola del fondo. Viene quindi generalmente prescritto l'intervento diretto con indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$ (Indice di Utilizzazione fondiaria esistente); in alcuni casi sono previste limitate integrazioni volumetriche.

c) Modalità di attuazione

Nelle zone del "tessuto agricolo - ambientale" il Pgt si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto.

d) Prescrizioni specifiche

Riguardano indicazioni ed orientamenti di carattere generale da osservare sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo, anche non prescritto dal Pgt.

Art. 37 - Tessuto agricolo

In questo tessuto si applicano le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, della LR 12/2005: il rilascio dei titoli abilitativi è quindi subordinato alla verifica dei requisiti indicati dall'art.60 della legge regionale per l'edificazione dei soli manufatti indicati dall'art. 2. La richiesta di costruzione di nuovi edifici e attrezzature, o di ampliamento di quelle esistenti, deve essere corredata dalla documentazione richieste dalla LR 12/2005.

Sono quindi ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita di prodotti agricoli.

Al fine del computo delle volumetrie realizzabili, in questa zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Su tutte le aree utilizzate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere sugli appositi registri immobiliari.

a) *Normativa funzionale*

Usi previsti: U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5

(le attività agricole; la residenza degli addetti alle attività agricole; le serre per le colture orto e florovivaistiche; le stalle; le attività esistenti negli edifici alla data di adozione del Pgt, anche se diverse da quelle indicate ai punti precedenti)

b) *Parametri urbanistici ed edilizi*

Indici

Gli indici degli interventi, espressi con riferimento alla superficie aziendale totale degli appezzamenti di terreno, anche non contigui, utilizzati dall'azienda si distinguono in:

abitazioni (If)

I nuovi insediamenti devono essere verificati, visto l'articolo 59 della LR 12/2005 sotto il profilo quantitativo, tenendo conto del totale dei lotti e delle aree di pertinenza da vincolare e asservire, applicando i seguenti indici e parametri:

- per l'abitazione dell'imprenditore agricolo, che è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente come previsto dall'art. 59, comma 2, l.r. 12/2005):

a) *Indice di densità fondiaria*, non superiore a 0,01 mc/mq, per un massimo di mc 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; tali terreni concorrono esclusivamente alla determinazione delle volumetrie assentibili;

b) *Indice di densità fondiaria*, non superiore a 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

c) *H*, non superiore a m 7,50 con un massimo di due piani fuori terra (mansarda o sottotetto abitabile compreso) per le abitazioni e non superiore a m 6,00 per le attrezzature (stalle, depositi, serre, ecc.);

Rc, non superiore al 10% dell'area di pertinenza o di asservimento, per le attrezzature e infrastrutture produttive e non superiore al 40% per le serre.

Al fine del computo dei volumi e dei rapporti di copertura, per superficie aziendale è da intendersi la superficie di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Altezza massima per gli edifici:

mt.7,00 salvo maggiori altezze per elementi tecnologici quali silos, ecc.; per le serre mt.4,00 al colmo.

distanza minima degli edifici dai confini e dalle strade:

mt.10,00 ,oppure distanza maggiore ove è indicata la fascia di rispetto;

distanza minima tra gli edifici:

mt.10,00.

Rapporto di copertura:

per le attrezzature destinate alle attività agricole e per le stalle (fienili, depositi di materiali e di attrezzi, stalle, spazi per la conservazione, la lavorazione e la vendita dei prodotti dell'azienda, le attività affini alle precedenti, su parere conforme della Commissione Edilizia):

10% della superficie specificata al punto 4 con un max del 60% della superficie del lotto interessato dall'insediamento;

per le serre destinate alle colture orto-florovivaistiche:

40% della superficie specificata al punto 4 con un massimo dell'80% della superficie del lotto interessato dall'insediamento.

Recinzioni:

Le recinzioni sono ammesse nei modi e con i materiali consentiti dall'art.11 del Ptcp della Provincia di Como.

In ambiti Agricoli è applicato l'art. 11 della Normativa del PTCP in materia di recinzioni.

c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Gli interventi ammessi sono: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro; risanamento conservativo; demolizione; modifica della destinazione funzionale; ristrutturazione edilizia; nuova edificazione compreso l'ampliamento; opere minori.

Nella zona i titoli abilitativi possono essere rilasciati: ai titolari e legali rappresentanti delle aziende agricole con i seguenti requisiti ed i modi previsti dall'art.60 della L.R 12/2005;

Art. 38 – Definizione degli ambiti destinati all'attività agricola

Il territorio agricolo è definito dal Piano delle Regole rispetto alla strategicità delle aree, e suddiviso in categorie riguardanti le tipologie di utilizzo secondo quanto espresso dalla normativa vigente in materia (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como, "Criteri e modalità per l'individuazione delle aree destinate all'attività agricola ai sensi dell'art.15, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione", e D.g.r. 19 settembre 2008 - n.8/8059 della Regione Lombardia, "Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale").

All'interno del territorio agricolo sono individuati gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e gli ambiti di rilevanza per l'attività agricola a scala locale (tav. PR P3 del Piano delle Regole).

Sono inoltre individuate le categorie di utilizzo del suolo agricolo presenti sul territorio di Limido Comasco:

- terreni prevalentemente coltivati a prato e seminativi destinati ad uso foraggero;
- terreni misti coltivati a prato e seminativi ad uso foraggero e seminativi non legati all'uso zootecnico;
- terreni prevalentemente coltivati a seminativi non legati all'uso zootecnico;
- terreni interessati da coltivazioni intensive specializzate.

Le nuove edificazioni in zone contigue agli ambiti agricoli dovranno mantenere una distanza di 100 ml dalle strutture agricole preesistenti, come riportato nella tavola P1 del Piano delle Regole.

Art. 39 - Edifici residenziali in zona agricola

Negli elaborati cartografici sono puntualmente localizzati, con specifica simbologia grafica, gli edifici prevalentemente residenziali esistenti e ricadenti nel "tessuto

agricolo e ambientale" individuati sulla base di uno specifico rilievo degli usi in atto, costituiti prevalentemente da manufatti mono e bifamiliari.

Per tali edifici il piano riconosce la caratterizzazione di residenza civile e non agricola, consentendo il mantenimento delle destinazioni in atto.

Per tali edifici valgono le categorie di interventi edilizi previste al precedente art. 5, fino alla modalità di intervento Ristrutturazione edilizia (Re), di cui al precedente art. 10, con un aumento fino ad un massimo del 20% della Su esistente, da realizzarsi anche in tempi differenti, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi.

In caso di sopraelevazione, questa potrà avvenire a filo dell'edificio esistente.

Per gli edifici di cui al presente articolo sono consentite le recinzioni con zoccolo in muratura altezza massima 50 cm e sovrastante parte trasparente di cm 150, per la sola area di pertinenza.

Art. 40 - Ambito del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Negli elaborati cartografici è individuato il perimetro del "Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate", istituito dalla Regione Lombardia con Legge Regionale n°76 del 16/09/1983, così come recepito dal "Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate" (approvato nel luglio 2007).

Gli interventi consentiti in questo ambito sono quelli previsti dal "Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Pineta di Appiano Gentile e Tradate".

Art. 41 - Ambiti boscati

Gli ambiti boscati, che comprendono le aree a bosco del territorio comunale, sono finalizzati alla protezione, mantenimento e potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale.

In tali ambiti sono vietate nuove costruzioni.

a) *Normativa funzionale:*

Usi previsti: U4/1, U4/2

residenza agli addetti alle attività agricole,

attività agricole,

aree di uso pubblico

b) Parametri urbanistici ed edilizi:

1. Per la nuova edificazione con destinazione funzionale indicata al punto a)

If= 0,005 mq/mq da trasferire nel tessuto agricolo.

2. Per la nuova edificazione con destinazione funzionale indicata al punto b)

10% della superficie aziendale, da trasferire nel tessuto agricolo.

3. Nel caso di demolizione e ricostruzione

Uf = Ufe

c) Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

Le autorizzazioni e le Concessioni edilizie possono essere rilasciate ai titolari ed ai legali rappresentanti delle aziende agricole, con i requisiti ed i modi previsti dall'art.60 della L.R. 12/2005.

d) Prescrizioni specifiche

Per gli eventuali interventi sugli edifici esistenti, si applicano le categorie di interventi edilizi previste al precedente art. 5, fino alla modalità di intervento

Ristrutturazione edilizia (Re), di cui al precedente art. 10.

La vegetazione esistente dovrà essere rigorosamente tutelata e salvaguardata, al fine di aumentare il potenziale ecologico e ambientale del territorio.

Art.41/bis - Ambito PLIS "San Giorgio"

In attesa della nascita del PLIS denominato "San Giorgio" con propria Normativa di Gestione, per il quale saranno coinvolte altresì le amministrazioni di Cislago e Fenegrò, in tali ambiti si applica la Normativa di cui all'art. 38.

Capo VI - Aree per attrezzature e spazi collettivi

Art. 42 Articolazione e attuazione

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria), il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità.

2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente e articolate nelle tavole del Piano dei Servizi (PdS), insieme alle aree a ciò destinate nei piani e nei programmi attuativi, costituiscono dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime previste dal Piano dei Servizi, alla cui disciplina e normativa si rimanda
3. Le dotazioni previste, sulla base delle indicazioni delle norme del PdS, possono essere attuate:
 - a) Direttamente dall'Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento o previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;
 - b) attraverso i piani e i programmi attuativi, secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dai piani.

Capo VII - Ambiti sottoposti a vincoli sovraordinati

Art. 43 - Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono individuate graficamente negli elaborati di Piano, come definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto legislativo 285/92 e dagli artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/92 e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali e alla realizzazione di barriere antirumore.

Ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori. In tali fasce è consentita la realizzazione di:

- parcheggi (non consentiti all'interno di ambiti ricadenti nella rete ecologica provinciale);
- chioschi e impianti per la distribuzione di carburante con i relativi accessori, previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione

comunale, nel limite massimo di una superficie coperta pari al 20% della superficie fondiaria interessata dall'intervento (non consentiti all'interno di ambiti ricadenti nella rete ecologica provinciale);

- realizzazione di pubblici impianti, cabine elettriche e telefoniche;
- realizzazione di recinzioni che, a seconda delle zone omogenee sottostanti, assumano le caratteristiche previste per ogni singolo ambito e potranno essere realizzate alle distanze e con le modalità previste dagli art.3 e art.16 delle presenti norme.

La fasce di rispetto, ove siano sovrapposte al retino di altre zone omogenee, sono computabili ai fini volumetrici delle aree sottostanti.

Per gli edifici esistenti nelle zone di rispetto sono consentite unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale.

In tali fasce di rispetto si applicano in ogni caso le disposizioni e le norme delle citate disposizioni di legge.

Art. 44 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Si tratta degli ambiti vincolati ai sensi della legislazione paesistico - ambientale vigente, ed in particolare dal Dgls 42/2004, corsi d'acqua, individuati nelle tavole del piano.

Il Dgr n.7/7868 dell'01/2002 e successive modifiche determina il reticolo idrico principale e trasferisce ai comuni le funzioni di controllo relative al reticolo idrico minore.

Nel territorio di Limido Comasco non si riscontra la presenza di corsi d'acqua considerati principali.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono vietate:

entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
- gli scavi;

entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti:

- le piantagioni;
- i movimenti di terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formati da pali di legno

Nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua come sopra definite sono ammesse, ai sensi dell' art.95 dell'RD 523 /1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD 523/1904.

Inoltre, in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idrologica e viene vietato qualunque intervento di deviazione, copertura e restringimento delle sezioni idrauliche libere.

Art. 45 - Zone di rispetto di pozzi e sorgenti

1. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione non possono essere approvati -rispettivamente- od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica relazione tecnico-scientifica volta a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero piano attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della SIp o del suolo da investire con l'attività edilizia) o -addirittura- l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

2. La relazione di cui al precedente comma è costituita almeno da:

a) i referti delle analisi condotte -sul terreno di cui si tratta, in un periodo compreso nell'arco di tre mesi antecedente la data di presentazione della relazione- da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovate, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata, tenendo conto tanto delle esigenze di tutela della salute degli addetti e dei cittadini nonché dell'igiene del territorio quanto della vulnerabilità della falda sotterranea in ragione della sua utilizzazione e della sua connessione con il corpo idrico emunto ed immesso nella rete dell'acqua potabile;

- b) l'esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la riduzione o l'interdizione dell'utilizzazione edificatoria del suolo;
- c) l'individuazione dei possibili interventi di confinamento e/o di bonifica del terreno considerato e la valutazione dei relativi effetti e dei relativi costi;
- d) il progetto delle specifiche operazioni di confinamento e/o di bonifica da attuare per rendere la qualità del suolo idonea a consentire gli interventi edilizi previsti dallo strumento urbanistico attuativo o da assentire con titolo abilitativo;
- e) ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.

3. La relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di confinamento e/o bonifica previste dal suddetto progetto, dando -al riguardo- congrue garanzie. Tale impegnativa (da trascrivere nei registri immobiliari) costituisce presupposto necessario per l'approvazione del piano attuativo. Gli interventi edilizi - anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo- potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto da parte degli Enti competenti. L'istruttoria dei piani attuativi può prendere avvio solo una volta ottenuto il certificato di avvenuta bonifica rilasciato dall'Ente competente in materia.

4. In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a del precedente secondo comma e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.

Per le demolizioni di edifici deve essere eseguita la specifica procedura in caso di presenza di amianto.

5. Le disposizioni di cui ai primi quattro commi del presente articolo si applicano solo in presenza di entrambe le seguenti condizioni :

a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo.

b) ove il piano attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino -normalmente- reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi -motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico-sanitario- la necessità.

6. Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono soggette alla disciplina di legge, nonché alle seguenti prescrizioni. Le costruzioni, che -alla data di approvazione del predente Piano delle regole- si trovavano- in tutto od in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere preventivamente autorizzati dalle competenti autorità sanitarie.

Nelle zone di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, di cui all'art. 94 del D.lgs 152/2006:

- a. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;
- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e. aree cimiteriali;

- f. apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali – quantitative della risorsa idrica;
- h. gestione dei rifiuti;
- i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k. pozzi perdenti;
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

7. Le disposizioni del presente articolo prevalgono in senso restrittivo su quelle delle altre norme di attuazione.

8. Gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione di insediamenti produttivi debbono rispettare la vigente disciplina speciale dettata da leggi e regolamenti in materia di emissioni gassose, liquide o foniche.

Eventuali interventi di nuova costruzione o di ricostruzione di edifici con destinazione diversa dalla produttiva, da realizzare su aree prossime a zone ove siano già insediate attività produttive, debbono rispettare la disciplina e le distanze prescritte dalle disposizioni speciali in materia di inquinamento acustico ed il relativo azzonamento; il tutto salvo l'obbligo, a carico dei suddetti insediamenti produttivi, di escludere, o comunque di mitigare, con gli accorgimenti offerti dalla tecnica più avanzata, l'inquinamento acustico.

Art. 46 - Fasce di rispetto cimiteriali

Si tratta delle fasce di rispetto dei cimiteri, delimitate da specifici provvedimenti di approvazione, all'interno delle quali non sono consentite nuove costruzioni.

Per gli eventuali edifici compresi all'interno di tali fasce sono consentiti le modalità di intervento M1 e M2. Se all'interno delle fasce ricadono ambiti di trasformazione previsti dal Piano, l'edificabilità consentita in tali ambiti (secondo i parametri previsti specificatamente dalle norme di piano) potrà essere trasferita all'esterno della fascia di rispetto.

Nelle fasce di rispetto cimiteriali potrà essere costruita, previo il parere positivo degli enti competenti, la realizzazione di:

- servizi di interesse generale (parcheggi e verde);
- infrastrutture provvisorie a servizio del cimitero (chioschi, edicole, fioristi, ecc.);
- impianti pubblici, cabine elettriche e telefoniche.

Sono ammesse recinzioni delle aree di proprietà unicamente in siepe viva o in rete metallica trasparente e paletti in ferro posate su plinti interrati in cls avente un'altezza massima di mt 1,50.

Art. 47 – Fasce di rispetto del depuratore

Le distanze minime dal depuratore consortile cui attenersi in caso di nuove costruzioni verranno definite nelle singole richieste di permesso di costruire sulla base di puntuali valutazioni tecniche effettuate dagli Uffici tecnici comunali utilizzando quale parametro di riferimento – oltre alla normativa di settore vigente – la delibera C.I.T.A.I. del 4 febbraio 1977, là dove questa, al punto 1.2 dell'allegato 4, voce “impianti di depurazione, scelta del sito”, dispone che nell'ipotesi in cui, la distanza minima, come individuata nella tavola QC 1.3 del Documento di Piano, non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi, in ogni caso idonei alla soluzione in via definitiva delle possibili problematiche in tema di immissioni.

I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento non potranno essere approvati -rispettivamente-

od assentiti se i relativi progetti non saranno corredati anche da specifica relazione tecnica attestante il rispetto della corretta distanza minima dal depuratore.

TITOLO III - NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I - Norme Finali

Art. 48 - Immobili condonati

Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata presentata domanda di titolo abilitativo o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 47/85, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

Art. 49 - Edifici in contrasto con il Piano delle Regole

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni del piano, ove non sia previsto l'intervento mediante piano attuativo o la destinazione del piano non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Salvo quanto disposto dal successivo comma, sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie utile Su ed il mantenimento della destinazione d'uso.

Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe di cui al RD 27 luglio 1934, n° 1265 e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.

Nel caso di edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal piano, preordinati all'esproprio, salvo quanto disposto dai successivi commi, sono

consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il mantenimento della destinazione d'uso ovvero la eventuale variazione con Usi con uguale Carico urbanistico Cu.

Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza mutamento della destinazione d'uso, ovvero con Usi con uguale Carico urbanistico Cu.

Art. 50 - Componente geologica del Piano delle Regole

Il piano è corredato da uno studio geologico specialistico esteso a tutto il territorio comunale, finalizzato ad un giudizio sulla fattibilità geologica a fini edificatori, come previsto dalla legislazione regionale vigente.

Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della DGR 29/10/2001 – n. 7/6645, che si intendono qui integralmente trascritte.

Si rimanda alle prescrizioni previste dallo studio geologico (Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano) per ogni rilascio di autorizzazioni o concessioni edilizie.

Art. 51 - Facoltà di deroga

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione della Variante dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le presenti Norme.

Capo II - Norme transitorie

Art. 52 - Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del Piano delle Regole

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie concesse in data antecedente l'adozione del piano, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuove concessioni o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con il presente piano.