

**Comune di Veniano**  
(Provincia di Como)



**PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO**

**PIANO DELLE REGOLE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**R3<sup>■</sup>**

*Progettazione urbanistica:*

*dicembre 2010*

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*  
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*  
con  
Dott. arch. Nicola Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 2254-A*

*Valutazione Ambientale Strategica V.A.S.:*

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n°. 165-A*  
Dott. arch. Giovanna Moretti *iscr. albo di Como n°. 1984-A*  
con  
Dott. arch. Marco Malinverno *iscr. albo di Como n°. 2121-A*

ADOZIONE	D.C.C. 17.04.10 n°. 2
COMPATIBILITA' P.T.C.P.	P.D. 07.09.10 n. 15/42559
OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE	D.C.C. 05.10.10 n°. 21

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

# SOMMARIO

<b>TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.</b>	<b>4</b>
Art. 1 - IL P.G.T.	4
Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	4
<b>TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE</b>	<b>5</b>
Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ	5
Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI	7
Art. 5 - DISTANZE	8
Art. 5 bis - ALLINEAMENTI	9
Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	10
Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO	10
Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	11
Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	12
Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO	13
Art. 9bis - COSTRUZIONI ACCESSORIE	13
Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	13
Art. 10bis - ACCESSI CARRAI	14
Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI	15
Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	15
Art. 13 - VALENZA PAESISTICA	16
Art. 13bis - INGEGNERIA NATURALISTICA	16
Art. 14 - PIANI ATTUATIVI	16
Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE	17

<b>TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI</b>	<b>18</b>
Art. 15 - AMBITI OMOGENEI	18
Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO	20
Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	20
Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE	23
Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO	23
Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE	24
Art. 17.3 - P.A.V.R – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE	25
Art. 17.4 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE- PRODUTTIVA	26
Art. 17.5 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	27
Art. 18 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	29
Art. 18.1 - A.T.R. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RESIDENZIALE	29
Art. 18.2 - R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE	31
Art. 18.3 - R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVA	32
Art. 18.4 - R.F.G. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DI INTERESSE GENERALE	34
Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE	36
Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA	36
Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA	37
Art. 20 - AREE AGRICOLE	39
Art. 20.1 - A.A.C – AMBITI AGRO-COLTURALI STRATEGICI	39
Art. 21 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE	43
Art. 21.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE	43
Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO	44
<b>TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ</b>	<b>46</b>
Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	46
Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE	47
Art. 24 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	47

<b>TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI</b>	<b>48</b>
Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	48
Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA	48
Art. 27 - RETICOLO IDRICO	48
Art. 28 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	49
Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	49
Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	49
a) Cabine di trasformazione	49
b) Elettrodotti	50
Art. 31 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE	51
Art. 32 - PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO G. E TRADATE	51

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

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

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

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

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

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

Esso, ispirandosi ai principi e ai criteri dettati dall'art. 1 pari legge ne determina le modalità di attuazione, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica di cui al P.T.R. approvato con D.C.R. 19.01.10 n° 8/951 (BURL 17.02.10 n. 6), non ché in applicazione dei contenuti di carattere prescrittivo e in conformità con gli orientamenti programmatici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. approvato con D.C.P. 02.08.06 n° 59, pubblicazione B.U.R.L. 20.09.06 n° 38) a mente dell'art. 6 N.T.A. ivi parte integrante e sostanziale. Dovrà altresì attenersi alle disposizioni dettate dal Piano Territoriale del Parco Regionale Pineta di Appiano e Tradate (D.G.R. 07.07.02 n° 7/427 e s.m.i.), del relativo Parco Naturale (D.G.R. 08.02.06 n° 8/1878) e dei Piani di Settore vigenti.

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

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di manufatti pubblici o di interesse pubblico e sempre nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 12/05 (che disapplica l'art. 14 D.P.R. 06.06.01 n° 380 e s.m.i.) con i riferimenti alle fattispecie e a proposito definite dalla C.M. 3210/67.

## TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE

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

Per **densità edilizia** (o indice di edificabilità) si intende il volume espresso in mc che si può costruire su ogni mq di terreno.

La densità edilizia può essere fondiaria o territoriale.

La **densità fondiaria** è il rapporto tra il volume edificabile e l'area del lotto di competenza con esclusione delle strade e degli spazi destinati alle urbanizzazioni sia primarie che secondarie.

La **densità territoriale** è il rapporto tra il volume edificabile e tutta l'area del lotto interessato compresa quella delle urbanizzazioni primarie e secondarie non espressamente previste dalla tavola delle Previsioni di Piano e viabilità.

Per l'attuazione del P.d.R. si utilizza la densità fondiaria nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione diretta dei titoli abilitativi, la densità territoriale negli ambiti assoggettati a preventivo obbligo di Piano Attuativo.

Per **volume edilizio** si intende il volume vuoto per pieno delimitato dall'intradosso di copertura a partire dalle parti interrato se adibite ad attività che richiedono il conseguimento del certificato di agibilità.

Dal computo del volume devono essere esclusi soltanto:

- lo spessore dei muri perimetrali e dei solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e ristrutturazioni assentite dopo il 01.01.2008 alle condizioni stabilite dall'art. 1ter L.R. 26/95, come introdotto dall'art. 12 L.R. 33/07.
- i piani interrati o seminterrati ad uso accessorio e di servizio H max. 2,50 quando la superficie delle pareti interrato è maggiore o uguale a 2/3 dello sviluppo totale delle pareti perimetrali del piano stesso, a 1/2 nel caso di terreni contraddistinti da acclività superiore al 30%;
- le autorimesse, se parti integranti di edifici, non eccedenti mt 1,50 fuori terra, ovvero dotate di un'altezza massima inferiore o uguale a mt 2,50 se ricavati sulla copertura degli edifici stessi;
- logge, loggiati, gallerie entro il limite massimo del 10% della superficie lorda di pavimento complessiva al netto degli stessi, come definita dal successivo art. 6, elevabile al 20% nel caso di porticati, se completamente aperti su almeno due lati entro il limite massimo di profondità pari a mt 1,80;
- gli spazi accessori e di servizio ricavabili nei sottotetti, quando non venga superato all'intradosso della struttura di copertura (sottotravetto), il limite geometrico di altezza media ponderale di mt 1,80, misurato

dalla quota di pavimento corrispondente; è comunque fatta salva la disciplina di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi come dettata dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 cit. escludendo balconi e terrazzi in aggetto, abbaini, se non tipo logicamente e stilisticamente inseriti, nonché superfici finestrate eccedenti i rapporti aeroilluminanti richiesti per il conseguimento dell'agibilità;

- volumi tecnici come definiti dalla D.G.R. 25.09.98 n°. 6/38573 e i vani scala non di servizio interno ed esclusivo al singolo alloggio;
- le opere elencate all'art. 17 punto 3 lett. e) D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storico/artistico e ambientale.

Gli edifici ubicati su terreni in pendenza non possono essere di norma collocati su strutture portanti lasciate aperte ai piani inferiori, fatte salve soluzioni dotate di adeguati requisiti di inserimento ambientale, come comprovato in sede di esercizio della subdelega di tutela del paesaggio ai sensi dell' art. 80 L.R. 12/05cit.

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

Per gli edifici esistenti, non ricadenti in ambito NAF, regolarmente autorizzati o condonati ai sensi di legge, sono sempre ammessi gli interventi contemplati dall'art. 27, primo comma, lettere a), b), c), d), L.R. 12/05 cit., fatta salva la conformità con le destinazioni e le disposizioni rispettivamente previste dalle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme.

Nel caso che detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o definite, come fasce di rispetto stradale nell'elaborato n°. R2<sup>m</sup> "Tavola delle Previsioni di Piano", gli interventi edilizi definiti con le sopraccitate lettere c) e d), sono ammissibili solo se subordinati ad impegnativa di non rivalsa registrata e trascritta sotto forma di atto d'obbligo unilaterale.

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

In ogni caso gli edifici dotati di valori storico-architettonici, tipologici e stilistico-decorativi sostanzialmente integri e leggibili come testimonianza significativa dell'epoca di appartenenza, possono essere oggetto degli interventi contemplati dall'art. 27, lettere a), b) e c), L.R. 12/05 cit.; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla lettera d)

pari articolo alla esclusiva condizione dell'integrale mantenimento dei valori sopra descritti, ove interessino gli elementi esterni degli organismi edilizi.

Sono consentiti i trasferimenti di volume e degli altri parametri edilizi esclusivamente da aree contigue appartenenti a zone definite residenziali o produttive nel presente strumento urbanistico, fatti salvi i disposti del successivo articolo 12.

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

#### **Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI**

L'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino alla linea esterna di posa della radice del tetto nel caso in cui la pendenza non superi il 40%; in caso di pendenza maggiore l'altezza verrà calcolata al colmo.

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

Nel caso di organismi produttivi il recapito superiore si identifica con il piano di imposta della struttura di sostegno alla copertura.

L'altezza media interna dei locali d'abitazione è fissata a m 2,70 riducibili a m 2,40 per gli spazi accessori e di servizio; a m 2,10 per corridoi e ripostigli, fatte salve le disposizioni stabilite dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 cit. A quest'ultimo proposito l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi dovrà garantire le mere dimensioni sufficienti ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dettati dal regolamento d'igiene tipo vigente.

Per i piani terreni con negozi l'altezza minima interna sarà di m 2,70.

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

Sono ammessi soppalchi di superficie massima pari a 1/2 di quella totale del vano stesso, quando sia la parte sottostante che quella sovrastante raggiunga un'altezza minima di mt 2,10.

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



**Art. 5 - DISTANZE**

La normativa distingue:

- distanze dai confini;
- distanze dalle strade;
- distanze dagli altri edifici.

Premesso che le diverse distanze definite nel presente articolo si misurano radialmente su piani orizzontali, si definisce:

- a) **distanza di un edificio dai confini:**  
la misura minore della distanza di tutti i punti dell'edificio dalle linee di confine, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio.
- b) **distanza tra edifici:**  
la misura minore della distanza tra tutti i punti dei due edifici valutata su ciascun piano orizzontale fino alle altezze massime dei due edifici;
- c) **distanza di un edificio dalla strada:**  
la misura minore delle distanze tra tutti i punti dell'edificio ed il confine della proprietà stradale, come definita dal D.P.R. 285/92 e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio;

Nel caso di pensiline , balconi, o in genere sbalzi, inferiori o uguali a m 1,50, la distanza si calcola dal filo esterno della muratura di ancoraggio dello sporto stesso.

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

La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di mt 10,00.  
È possibile la costruzione di edifici con pareti poste a distanze inferiori ai m 5,00 dai confini del lotto , solo mediante la stipula di convenzione con i confinanti che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00.

L'edificazione in aderenza è sempre ammessa. Nel caso di lotti contermini non edificati, essa va regolamentata con una convenzione di contiguità fra i confinanti.

Le costruzioni potranno essere realizzate in tempi diversi.

Le distanze determinate dalla collocazione di componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, pergolati, depositi attrezzi max mq 4,00 di s.l.p. ed h. max mt 2,20 ) non stabilmente ancorate al terreno, nonché accessori interrati, debbono rispettare le specifiche disposizioni del Codice Civile.

Sono consentite distanze fra edifici, e dai confini ove interessati, inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi, fatto salvo il rispetto degli specifici riferimenti al Codice Civile:

1. edifici pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 40 L.R. 12/05 e s.m.i.;

2. edifici previsti dai piani attuativi;
3. edifici appartenenti a fondi finitimi, ma posti in dislivello, tale da ricomprendervi l'ingombro massimo (estradosso copertura) dell'edificio più basso;
4. edifici inseriti nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) come descritti nel successivo Titolo III delle presenti norme, tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 D.M. 1444/68, in particolare primo comma punti 1) e 2);
5. Opere di superamento delle barriere architettoniche;
6. opere descritte al settimo comma, ultimo punto del precedente art. 3;
7. Costruzioni interrato.

Le distanze minime degli edifici, anche per le parti interrato, dal confine esistente o di previsione di strade riservate al traffico veicolare urbano ed extraurbano di attraversamento debbono essere di mt 5.00, salvo prescrizioni più restrittive in conformità al D.P.R. 26.04.93 n° 147, come modificato dal D.P.R. 16.09.96 n° 610, e indicato nell'elaborato n° R2 ■ *"Tavola delle Previsioni di Piano"*.

La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di interesse agro-silvo pastorale ovvero di tipo locale a fondo cieco o comunque contraddistinti da sedimi storici entro tessuti insediativi consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dalle specifiche norme del Codice Civile.

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

Nel rispetto del Codice Civile e dei parametri volumetrici attribuiti ai singoli ambiti omogenei, per ampliamenti non eccedenti il 100% del fronte dell'edificio originario, e per sopraelevazioni prevalgono gli allineamenti preesistenti interessati dai predetti interventi al fine di conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche.

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

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

**Superficie coperta** è la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani (se diversi tra loro), al netto di gronde, balconi, ecc., fino ad uno sporto massimo di mt 1,50.

Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare interamente.

Nel caso che la **superficie reale** di un lotto fosse superiore a quella **catastale**, si deve assumere come termine di riferimento, ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale.

Tale situazione deve essere comunque documentata con accurato rilievo asseverato con perizia giurata da un tecnico abilitato.

Per **superficie lorda di pavimento** si intende la sommatoria della proiezione orizzontale dei vari piani costituenti l'edificio compresi eventuali soppalchi.

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria sono escluse le superfici ricondotte ai casi di non computabilità volumetrica, individuati dall'art. 3 delle presenti norme.

## Art. 7 - **DESTINAZIONI D'USO**

Con destinazione d'uso degli immobili si intende il complesso di funzioni per loro non negate dallo strumento urbanistico generale. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; accessorie quelle che ne specificano e rendono possibile l'esplicazione; compatibili quelle integranti e di servizio.

La variazione d'uso degli edifici è regolata, negli ambiti omogenei contemplati dal presente P.d.R., dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

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

**Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE**

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

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

- a) Strade residenziali di servizio ai singoli lotti compreso marciapiedi;
- b) Spazi di sosta pertinenziali e parcheggi pubblici;
- c) Fognature miste o separate per acque bianche e nere, con obbligo di dispersione nel terreno delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura;
- d) Rete idrica;
- e) Rete del gas;
- f) Pubblica illuminazione, reti ed impianti per l'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione;
- g) Spazi di verde attrezzato;
- h) Canalizzazione telefonica.

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

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

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

i) Gli impianti cimiteriali;

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

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

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

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

Pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

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

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

**Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO**

La costruzione di muri di sostegno, intesi quali manufatti preposti a garantire la protezione statico-strutturale dei versanti naturali esistenti, è ammessa sino ad un'altezza massima di mt 2,50, salvo il caso di rifacimento di manufatti preesistenti più elevati.

Per altezze maggiori dovute a comprovate esigenze di sicurezza delle scarpate o dei terrazzamenti, occorrerà un arretramento minimo di cm 100 per l'imposta dei corpi eccedenti l'altezza massima sopra fissata e così via da inerbire e munire di adeguato corredo vegetale.

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

**Art. 9bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE**

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

Essi dovranno essere collocati in aderenza agli edifici principali o comunque nel rispetto delle disposizioni dettate dai precedenti artt. 5 e 5bis e realizzati utilizzando materiali e finiture coerenti con i tipi riconducibili alla tradizione costruttiva locale.

Negli ambiti A.A.C. (art. 20.1 delle presenti norme) prevalgono le disposizioni ivi all'uopo stabilite.

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

In aggiunta agli spazi destinati a parcheggio pubblico nel presente P.G.T., per ogni nuovo intervento edilizio, è obbligatoria la previsione di appositi spazi nella misura di:

- a) 1 mq. compreso spazio manovra ogni 10 mc computabili di costruzione per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, compreso l'artigianato di servizio;
- b) 1 posto macchina ogni 60 mq di S.L.P. per edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita, negozi, uffici e studi professionali;
- c) 1 posto macchina ogni 80 mq di S.L.P. per edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad essi;
- d) 2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo;

- e) 1 posto macchina ogni 8 posti a sedere per edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, ristorante;
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (ml. 2,50 x 5,00).

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

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari. Relativamente ad edifici costituiti da più di tre unità immobiliari le suddette dotazioni devono essere assicurate all'esterno della recinzione nella misura di almeno 1 posto auto/unità medesima, preferibilmente lungo il fronte strada ed ivi accessibili.

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

Negli interventi di ristrutturazione, ivi compresi quelli di recupero dei sottotetti (Parte II, Titolo IV Capo I L.R. 12/05) ove non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui al precedente comma 1, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa ovvero connesso a modifica delle destinazioni d'uso, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Ai fini di quanto stabilito dal precedente comma, tali dotazioni debbono essere pertinenziate alle rispettive unità immobiliari. Limitatamente alle fattispecie non comportanti aumento delle unità abitative, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di detti spazi idonei, ad assolvere a questi adempimenti si ricorrerà alla monetizzazione versando al Comune una somma pari al costo base a mq di spazio a parcheggio da reperire; tale somma dovrà essere destinata, da parte del Comune stesso alla realizzazione di parcheggi anche in regime di convenzione ai sensi dell'art. 9, commi 4 e 5, L. 122/89 cit..

## **Art. 10bis - ACCESSI CARRAI**

Nei nuovi interventi edificatori ovvero in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione, gli accessi carrai, comunque realizzati con smussi laterali di almeno 45 gradi, dovranno

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

- ml 4,50 se la sede stradale risulta priva di marciapiede;
- ml 2,50 nel caso di esistenza del marciapiede;

In ogni caso gli arretramenti minimi possono essere derogati previa dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive o di sostanziali limitazioni della godibilità della proprietà privata; in tale ipotesi i sistemi di apertura dovranno essere dotati obbligatoriamente di comando a distanza.

## **Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI**

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

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

- mq/ab 26,50 (mc/ab 150) a servizio della attività abitative. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la capacità insediativa deve ricondursi soltanto alle volumetrie effettivamente interessate da modificazione delle destinazioni d'uso o comunque riconducibili alla definizione dettata dall'art. 27 lett. d) L.R. 12/05;
- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- 100% della s.l.p. degli edifici riservati all'attività produttiva terziaria, ridotta al 75% nei Nuclei di Antica Formazione.

In sede di singolo P.A. potranno concordarsi quantità maggiori secondo gli indirizzi specificati nelle schede allegate alla proposta di D.d.P.; analogo trattamento si applica ai titoli abilitativi convenzionati.

Le aree così determinate, da cedersi gratuitamente al Comune, debbono essere reperite all'interno dei comparti oggetto di P.A., qualora la tavola delle Previsioni di Piano ivi le abbia collocate, ovvero in altri ambiti territoriali; in caso contrario le rispettive convenzioni urbanistiche possono prevederne la monetizzazione, anche parziale, ai sensi dell'art. 46, comma 1a) L.R. 12/05, nonché l'impegno a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale almeno di pari valore, anche in aree esterne ai perimetri del P.A. stessi.

Il valore della monetizzazione verrà in ogni caso fissato, per le varie aree, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale conformemente alle leggi vigenti.

## **Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA**

Al fine di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga utilizzata più volte per il calcolo del volume, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici di densità fondiaria previsti dal Piano, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da un atto autocertificato dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate. Occorre l'acquisizione di



analogo atto ogniqualvolta si intendano utilizzare le volumetrie “una tantum”, o similari, ammesse dalle norme degli ambiti omogenei di cui al successivo Titolo III.

Per gli edifici esistenti a partire dalla data di adozione del P.G.T. l'area asservita è quella risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità ivi previsti per la zona in cui sono ubicati, sempre che l'area risulti a tale data appartenente al proprietario dell'edificio.

### **Art. 13 - VALENZA PAESISTICA**

Il D.d.P. del P.G.T. a seguito di verifica di compatibilità con il P.T.C.P., si configura quale atto di maggiore definizione paesistica. Ne deriva, in particolare, che esso abbia meglio precisato la classificazione e l'estensione della rete ecologica provinciale, rispetto al territorio comunale, a mente dell'art. 11, commi 4 e 5 N.T.A. del predetto P.T.C.P..

Nel successivo Titolo III sono ricomprese, relativamente agli ambiti omogenei interessati, le indicazioni dispositive derivanti dagli indirizzi dettati dall'art. 10 delle citate N.T.A. del P.T.C.P. a valere come articolazione comunale del regime normativo paesistico stesso.

L'esame paesistico dei progetti dovrà ispirarsi alle apposite linee guida approvate con D.G.R. 08.11.02 n° 7/11045, preso atto della specifica classificazione paesistica impressa nella tavola A 5.3 del D.d.P..

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

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

In particolare i muri di contenimento terre e di recinzione debbono rivelare paramenti in pietra naturale.

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

### **Art. 14 - PIANI ATTUATIVI**

Agli interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato o riconducibili agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 12 L.R. 12/05 si applicano le indicazioni dettate dal Documento di Piano (D.d.P.) e trovano puntuale riscontro nel Titolo III delle presenti norme. Fatti salvi gli obblighi desunti dal precedente art. 11, ai Piani Attuativi che prevedano

ulteriori impegni finalizzati al conseguimento degli obiettivi descritti all'art. 11, quinto comma, L.R. 12/05 cit., possono essere riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della capacità edificatoria ammessa.

Ogni P.A. determinerà puntualmente la consistenza di tale incremento.

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

A mente dell'art. 56, quarto comma, N.T.A. del P.T.C.P., la localizzazione di medie strutture dotate di superficie di vendita superiore a mq 800 dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

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

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

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

#### **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

##### **IMPIANTO STORICO**

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

##### **IMPIANTO RECENTE**

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

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

**T.P.C.**            Tessuto Produttivo Consolidato

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

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

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

**A.T.R.**            Ambiti di Trasformazione - Residenziale

**A.T.P.**            Ambito di Trasformazione – Produttivo

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

**R.F.P.**            Riqualificazione Funzionale – Produttiva

**R.F.G.**            Riqualificazione funzionale – Interesse generale

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

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

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

#### **AREE AGRICOLE**

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

**AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE**

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

**F.R.**             Fasce di Rispetto

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

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

Comprendono le parti di territorio riconducibili ad agglomerati urbani e sparsi di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05.08.78 n°. 457 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Destinazione**

Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g). Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, primo comma, lett. f) L.R. 12/05.

#### **Prescrizioni**

Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo e, con specifico riferimento ai centri storici di Veniano Inferiore e Superiore, in conformità con le prescrizioni puntuali riportate nell'elaborato *R1.2 del P.d.R "Centri di antica formazione - Rilievo del patrimonio edilizio esistente - sezione strategia degli interventi di recupero"* agli effetti della correlazione con le disposizioni dettate dai punti appresso descritti.

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

a)-alla formazione ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata, e successive modifiche ed integrazioni, nei seguenti casi:

- a.1 comparti individuati da apposita perimetrazione;
- a.2 incremento volumetrico max 10%, per ogni Piano di Recupero, finalizzato ad allineamenti, completamenti o riassetti delle cortine edilizie ad esclusione delle sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inseri

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

- b.1 ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare in ogni caso fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;
- b.2 ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a volume, e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico e funzionale sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;
- b.3 ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1942, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della zona N.A.F.;
- b.4 Nuove costruzioni su aree libere non pertinenziali ad edifici esistenti alla data di avvio del procedimento della formazione del P.G.T. alle seguenti condizioni:
  - densità edilizia non superiore al 50% della densità media dell'isolato o agglomerato di appartenenza;
  - altezza non superiore agli edifici circostanti.

La dotazione minima degli standard urbanistici da reperire obbligatoriamente a mente dell'art. 11 delle presenti norme, può essere pari al 75% della s.l.p. complessiva nel caso di presenza di funzioni miste compatibili.

2. Gli interventi di cui all'art. 14 L. 17.02.1992 n° 179 e successive modifiche e integrazioni, ivi compresi quelli di riqualificazione architettonica finalizzata alla sostituzione di elementi impropri di finitura, con ripristino dei tipi caratteristici della tradizione costruttiva locale sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

### **Prescrizioni speciali**

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

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

I piani di recupero collocati a Veniano Inferiore ed identificati ai sensi del punto 1, lettera a1), del presente articolo sono disciplinati dalle rispettive schede contenute nell'elaborato R1.2 del P.d.R..

### **Modalità di intervento**

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

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

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

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

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

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

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

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

Si applicano le stesse prescrizioni tipologico-costruttive alle nuove costruzioni.

Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di porticati liberi per il riparo delle autovetture in aderenza agli edifici, di norma con copertura in coppi a falda, quando ciò risulti tipologicamente compatibile con il carattere del comparto, l'altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto della copertura non dovrà superare ml 2,70, purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.

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

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

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

#### Destinazione

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

#### Parametri

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

		T.U.C. 1	T.U.C. 2
• Indice di densità edilizia	mc/mq	0,80	0,50
• Altezza massima	mt	9,50	7,50

#### Prescrizioni speciali

- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di autorimesse l'altezza massima



misurata all'estradosso del punto più alto della copertura non dovrà superare ml 2,70, distanza almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti. Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma.

- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono-bifamiliari e saturi alla medesima data, interventi di ampliamento volumetrico per adeguamenti tecnologici funzionali, purché non configurino incremento di unità immobiliari, entro il limite di mc 100.
- Il conseguimento del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente ai sensi del precedente art. 14 per i comparti contrassegnati da apposita perimetrazione della tavola R2<sup>■</sup> del PdR, alle seguenti condizioni:
  1. mapp. 2416, indice territoriale di 1,00 mc/mq con cessione gratuita della sede per la realizzazione del raccordo stradale fra via De Gesperi e via Fontanelle;
  2. mapp. 697 e 653 parte esterna all'ambito ATR-2 con cessione gratuita della sede destinata al suddetto raccordo stradale.
- L'eventuale trasferimento di volume, a mente del precedente art. 3, penultimo comma, riconducibile ai lotti contrassegnati con apposito simbolo nella pari tavola del P.d.R., può esclusivamente avvenire dal mapp. 1233 al mapp. 3494.

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

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

### **Destinazione**

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

### **Parametri**

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.

- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie non coperta.
- Indice di densità edilizia      mc/mq      0,20
- Altezza massima                      mt              7,00

### **Prescrizioni speciali**

- Le costruzioni non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei consolidati. Dovranno altresì ricondursi a soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di appropriato inserimento ambientale.
- Nei limiti previsti dall'art. 10 delle presenti norme è consentita la costruzione per una sola volta di autorimesse, l'altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto della copertura non dovrà superare ml 2,70, distanza almeno mt 5,00 dagli edifici di pertinenza o loro aderenti e salvo un adeguato inserimento architettonico-ambientale purché siano connessi ad edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R. sprovvisti al loro interno di spazi all'uopo predisposti.
- Nel caso di realizzazione di autorimesse aventi le medesime caratteristiche geometriche di quelle di cui al comma precedente utilizzando la volumetria residua o il bonus volumetrico di cui al punto successivo, l'intervento potrà uniformarsi ai dispositivi di distanza di cui al precedente comma.
- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono-bifamiliari e saturi alla medesima data, interventi di ampliamento volumetrico per adeguamenti tecnologici funzionali, purché non configurino incremento di unità immobiliari, con il limite di mc 100.
- Le aree contrassegnate da apposita perimetrazione nella tavola R2<sup>■</sup> del P.d.R. sono suscettibili di edificazione nella misura massima di mc 500 ciascuna, previa sottoscrizione di atto d'impegno a realizzare il percorso pedonale di collegamento fra via Novara e via S. Lorenzo.

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

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

### **Destinazione**

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

### **Parametri**

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

### **Prescrizioni speciali**

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

Al comparto contrassegnato da apposito simbolo nella tavola R2<sup>■</sup> del P.d.R. sono parimenti sottoposti a convenzione integrativa le destinazioni riconducibili alle attività artigianali di servizio, compresa la produzione alimentare, ed alla vendita diretta dei prodotti.

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

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

### **Destinazioni**

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali eccedenti quelle autorizzate, con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; le turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

### **Parametri**

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

### **Prescrizioni speciali**

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, gli interventi edilizi saranno regolati dalla disciplina impressa al precedente art. 17.4. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

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

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

### **Destinazioni**

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

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

### **Parametri**

- Rapporto massimo di copertura 50%, superiore se esistente alla data di adozione della presente P.G.T..
- Altezza massima mt 10,00, salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.
- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.

### **Prescrizioni speciali**

1. Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero o di ampliamento, dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso.
2. Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione. nei seguenti casi:
  - a) ove gli interventi di cui al punto 1 comportino mutamenti alle destinazioni d'uso ovvero alla classe degli esercizi commerciali da vicinato a media struttura di vendita;
  - b) per nuove costruzioni.

Il calcolo delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente a quelle stabilite dall'art. 11 delle presenti norme.

## Art. 18 - **AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

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

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

#### **Destinazioni**

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

#### **Parametri**

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

<b>Comparti</b>	<b>Superficie territoriale mq</b>	<b>Volume max mc</b>	<b>Altezza max mt</b>
<b>1</b>	3.756	1.500	7,50
<b>2</b>	5.247	2.625	7,50
<b>3</b>	6.324	3.000	7,50
<b>5</b>	2.213	1.000	7,50

## **Prescrizioni speciali**

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

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

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

### **A- in generale**

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse pubblico secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi;

### **B – in particolare**

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | ATR 1 | Apprestamento di adeguata fascia filtro piantumata lungo il lato ovest contermine all'insediamento produttivo.        |
| 2 | ATR 2 | Cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione del raccordo stradale fra via De Gasperi e via Fontanelle. |
| 3 | ATR 3 | Concorso finanziario nella realizzazione del progetto di riqualificazione funzionale di via Milanese.                 |
| 4 | ATR 5 | Apprestamento di adeguata fascia filtro lato nord-ovest.  |

**Art. 18.2 - R.F.R. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE**

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

**Destinazioni**

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

**Parametri**

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

Comparti	Superficie territoriale mq	Volume max mc	Altezza max mt
1	2.382	1.200	7,50
2	9.232	2.000	7,50
3	2.072	1.600	7,50
4	3.338	1.600	7,50

**Prescrizioni speciali**

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, rispettivamente perimetrato nella tavola R2<sup>■</sup> del P.d.R. e descritto nelle schede identificative allegate all'elaborato A.0 del D.d.P., secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 pari legge.



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

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

#### **A – in generale**

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi.

#### **B – in particolare**

- |   |     |   |  |
|---|-----|---|--|
| 1 | RFR | 1 | Reperimento in loco aree a parcheggio pubblico                   |
| 2 | RFR | 2 | Concorso finanziario nella riqualificazione di via Ghioldi       |
| 3 | RFR | 3 | Destinazione a edilizia convenzionata                            |
| 4 | RFR | 4 | Concorso finanziario nella riqualificazione di via Monterubiano. |

### **Art. 18.3 - R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVA**

Comprende un ambito accessibile da via del Chiesolo, integrante il compendio industriale contermina a Lurago Marinone.  
Tale comparto risulta peraltro ricompreso nell' "area urbanizzata" secondo i disposti del P.T.C.P..

#### **Destinazioni**

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata (max s.l.p. mq 120 per ogni unità di produzione), secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1<sup>a</sup> classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

### Parametri

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

Comparti	Superficie territoriale mq	Sup. cop. max mq	Altezza max (*) mt.
<b>1a</b>	9.914	4.858	10,00
<b>1b</b>	8.483	4.157	10,00

(\*) Salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.

### Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo come perimetrato nella tavola R2<sup>■</sup> del P.d.R. ed identificato nella scheda descrittiva allegata all'elaborato A.0 del Documento di Piano, secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 pari legge, anche nel caso di modifica delle destinazioni d'uso.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dell'ambito delle aree necessarie a raddoppiare la piattaforma ecologica esistente ed a garantirne adeguata fascia filtro verso il Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

La convenzione urbanistica dovrà in particolare prevedere:

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento edificatorio ivi previsto, ove richiesto, commisurata all'utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio energetico anche utilizzando fonti alternative e soluzioni impiantistiche volte al contenimento del consumo ed al riciclo idrico.

#### **Art. 18.4 - R.F.G. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DI INTERESSE GENERALE**

Identifica il comparto posto in fregio alla S.P. 24, già destinato nel P.R.U.G. vigente ad attrezzature collettive di interesse sovracomunale. Esso rientra nell' "area urbanizzata" del P.T.C.P..

##### **Destinazioni**

Atteso l'interesse generale e polifunzionale attribuito all'ambito non sono consentite le attività primarie (rurali), le secondarie (industriali ed artigianali di produzione), le terziarie costituenti grandi strutture di vendita secondo le definizioni del D.Lgs. 114/98 art. 4 primo comma lett. f), le residenziali eccedenti le soglie sotto indicate.

##### **Parametri**

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

- Edificabilità assoluta predeterminata

Comparti	Superficie territoriale mq	Volume max residenziale mc	S.L.P.max terziario mq	Rapporto di copertura %	Altezza max mt
1	29.456	12.000	2.500	25	9,50

### Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, come perimetrato nella tavola R2<sup>■</sup> del P.d.R. e descritto nella scheda identificativa allegata all'elaborato A.0 del D.d.P., secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 L.R. 12/05.

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

La convenzione urbanistica dovrà in particolare prevedere:

- 1 I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
- 2 La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
- 3 Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
- 4 Reperimento all'interno del perimetro d'ambito e cessione gratuita di almeno mq 10.000 da destinare a strutture pubbliche di interesse generale.

## **Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE**

### **Art. 19.1 - P.A.U. – PROTEZIONE AMBIENTALE URBANA**

Comprende ambiti comunali che, per caratteristiche morfologico-ambientali e collocazione territoriale, rappresentano significative dotazioni naturali preposte alla protezione degli agglomerati urbani. Essi fungono da corridoi ecologici, quale sistema del verde di connessione fra il territorio rurale e quello edificato, come identificato nel Piano dei Servizi.

#### **Destinazioni**

Considerata la definizione e le caratteristiche della zona non sono consentite nuove costruzioni se non connesse alle necessità di manutenzione e conservazione dei luoghi e degli elementi strutturali del paesaggio, ovvero legate alle attività agricole (professionali ed amatoriali) eventualmente in essere ed alle esigenze di recupero ed ampliamento del patrimonio edilizio esistente nei limiti sotto stabiliti.

#### **Parametri**

1. Ampliamenti, da richiedersi una sola volta, per ragioni di adeguamento tecnologico-funzionale, di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.d.R., dotati di requisiti geometrici e di destinazione d'uso suscettibili di certificato di agibilità, come dettati dal Titolo III del vigente Regolamento d'Igiene Tipo, pari a:
  - residenziali mc 100 max ed altezza come esistente;
  - produttivi incremento della superficie coperta non superiore al 50% della superficie esistente e comunque non eccedente 100 mq.
- 2.1 Ampliamenti di edifici esistenti alla medesima data dotati di una superficie coperta utile di almeno mq 9, pari a mc 21 da richiedersi una sola volta, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e di servizio compatibile, assicurando soluzioni progettuali che valorizzino le caratteristiche architettoniche e i materiali propri della tradizione costruttiva locale e che non pregiudichino la fisionomia degli assetti originali di natura morfologico/paesistico e tipologico/ambientale.
- 2.2 Ampliamento di edifici esistenti alla medesima data e funzionali al settore agricolo entro le soglie parametriche assegnate agli A.A.C. (art. 20.1 delle presenti norme). A tale fine e per ogni insediamento riconoscibile alle suddette attività resta intesa la computabilità delle aree.
- 4 Interventi di protezione della natura, sia "antropica che naturale" e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, murature a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

### **Prescrizioni speciali**

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dagli artt. 5 e 5bis delle presenti norme.

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

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche; l'altezza massima non potrà superare di norma i mt 2,50 salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 delle presenti norme; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

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

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

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

Comprende il compendio territoriale sud-est<sup>9</sup>imitro fo ai comuni di Fenegrò e Lurago Marinone, coincidente con la componente locale dell'istituendo PLIS denominato "S. Giorgio".

Esso è contraddistinto da un sistema di superfici prevalentemente boscate, dove, ai valori naturalistici e paesistici, è stata storicamente associata una presenza antropica che ha originariamente recitato un ruolo fondamentale di moderatore ambientale, fra esigenze di sopravvivenza economica e di attento approccio allo sfruttamento delle risorse. Scopo di queste norme è quello di fornire un adeguato contributo all'apprestamento di efficaci misure protezionistiche orientate al rilancio di attività umane sostenibili e compatibili con l'impianto naturale e le relative necessità di presidio e di arresto dei fenomeni di degrado e dissesto.

#### ***Destinazioni e parametri***

Non è ammesso qualsiasi intervento di alterazione fisica e morfologica dei luoghi se non rivolto alla loro conservazione e valorizzazione anche finalizzati al ripristino dei manufatti esistenti sotto il profilo della sicurezza statico – strutturale, comunque con criteri di rigoroso restauro conservativo e di fruizione, facendo salve le funzioni compatibili (agro-

colturali-allevatorie, forestali e orto-floro-fruttivivaistiche, agrituristiche, escursionistiche, ristoro-ricettive di presidio e di protezione, didattico-colturali).

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

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

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

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

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

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

### ***Prescrizioni speciali***

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

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

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

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

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche. L'altezza massima non potrà superare di norma i metri 2,50, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente

documentate; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

La salvaguardia delle alberature “monumentali” e la coltivazione del bosco è regolata dalla L.R. 8/76 e successive integrazioni e modifiche.

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

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

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

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

#### **Destinazioni**

Non sono consentiti gli interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60<sup>1</sup> L.R. 12/05, fatto salvo quanto stabilito al paragrafo “*Prescrizioni speciali*” del presente articolo, nonché la scelta di tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, e comunque in conformità con le prescrizioni dettate dall'art. 11, nono comma, N.T.A. del P.T.C.P..

---

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

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale,

al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione (2);

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

2. Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

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

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

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

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

G. & G. Studio di Architettura-Urbanistica e Pianificazione Territoriale - Via Rovelli, 51 – 22100 Como



## Parametri

A mente dell'art. 61 L.R. 12/05 "Norma di prevalenza" si acquisisce la disciplina dettata dall'art. 59, pari legge che così recita:

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

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

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

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

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

*Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.*

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

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

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

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

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti dettati dall'art. 11 NTA del PTCP cit. comma 8 lett. a) punto 2, nonché comma 9 lett. b) "il rispetto degli indici massimi di edificabilità .... deve essere comunque verificato computando la disponibilità da parte del legittimo richiedente, di terreni

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

L'altezza massima non può eccedere mt 6,50 anche per le infrastrutture ed attrezzature produttive.

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

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

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

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali ed abitazioni, pari ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,00, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

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

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

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

### **Prescrizioni speciali**

- È fatta salva l' "efficacia della L.R. 31.01.92 n°. 3 concernente l'attività agrituristica”.
- Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62, comma 1bis, L.R. 12/05 cit. al fine di conservare attività che possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti della L.R. 12/05 stessa, Parte II, Titolo III, è ammessa la costruzione di

volumi tecnici di servizio al fondo per il ricovero delle relative attrezzature, nei limiti di una per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo anche in sostituzione di analoghe costruzioni realizzate con materiali impropri e precari. In conformità alla morfologia dei luoghi, tali manufatti dovranno essere interrati o seminterrati di superficie non eccedente i 10 mq e di altezza media interna non superiore a mt 2,20. Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista oppure legno e coperture ricondotte ai tipi costruttivi ed ai materiali locali tradizionali. In ogni caso non potranno comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.

- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 62 L.R. 12/05 sono ammessi gli interventi ivi elencati per gli edifici esistenti; quelli non funzionali all'attività agricola alla data di adozione del presente adeguamento, possono essere ampliati "una tantum", secondo i seguenti limiti:
  - a. Pari a 100 mc. se già dotati dei requisiti geometrici per la licenza d'uso finalizzati a misure di adeguamento tecnologico-funzionale.
  - b. Pari a mc 24 max se dotati di una superficie coperta utile di almeno mq 12, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e di accessorio compatibile; l'altezza media non eccedente mt 2,40 o maggiore se in essere.

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

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

- Tutti gli interventi sopra descritti dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica". Analogamente particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.
- In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

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

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

Comprende tutti gli immobili destinati alle tipologie rubricate, sia esistenti che di progetto, individuati, anche ai fini della verifica di computabilità di cui all'art. 9 L.R. 12/05 nel Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla tavola S 2.1 ivi parte integrante, ed al relativo inventario, elaborato S 2.2.

Annovera inoltre le dotazioni derivanti dall'approvazione dei piani attuativi e dei titoli abilitativi convenzionati, nella misura stabilita, per le varie destinazioni d'uso, dall'art. 11 delle presenti norme; in relazione agli ambiti A.T. ed R.F. esse sono esplicitate nelle rispettive schede identificative corredanti l'elaborato A.0 del D.d.P..

#### **Destinazioni**

- a) Costruzioni ed attrezzature per l'istruzione quali: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, da ricondurre al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni.
- b) Attrezzature di interesse comune quali:  
edifici religiosi, culturali, congressuali, espositivi, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri (P.T., protezione civile, mense e ristoranti, ecc..).
- c) Spazi pubblici attrezzati a parco per gioco, svago e feste, impianti sportivi.
- d) Parcheggi pubblici (con adeguata protezione arborea anche preposta alla delimitazione degli stalli, nonché pavimentazione a fondo filtrante).

#### **Parametri**

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

L'altezza degli edifici non potrà superare la misura di mt 9,50 o maggiore se esistente

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

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

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

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

dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di mt 0,50. Qualora fungano da muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.

### **Prescrizioni speciali**

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

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

Gli immobili per servizi religiosi sono regolati dal Titolo IV capo III L.R. 12/05.

La realizzazione di attrezzature ricomprese nell'elenco di cui al paragrafo "Destinazioni" da parte soggetti privati deve essere disciplinata da apposita convenzione che ne assicuri e regolamenti le condizioni d'uso per la collettività.

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

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

### **Parametri**

In tali ambiti è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatto salvo quanto contemplato del paragrafo "Prescrizioni speciali" del presente articolo. Le aree di cui sopra, finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali e rifiuti, discariche, ecc.

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

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

Nelle sole fasce di rispetto stradale ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza e comunque nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica, può essere consentita la realizzazione di attrezzature collettive, ad esempio, chioschi, purché realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di provvisorietà; è altresì ammessa, nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica, la realizzazione di impianti per

la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio. In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario. Analoga procedura si applica alla realizzazione di autorimesse, esclusivamente interrate, previa sottoscrizione di atto d'impegno alla non rivalsa.

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

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

### **Prescrizioni speciali**

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

## TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ

### Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

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

- a) S.P. n° 24 “Appiano Gentile - Mozzate”;
- b) S.P. n° 26 “Vertemate - Guanzate - Veniano”;
- c) S.P. n° 29 “Veniano - Turate”;
- d) comunali e vicinali;
- e) comunali e vicinali di interesse agro-silvo-pastorale;
- f) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale.

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

Tipo C :	S.P. n°24	S.P. n°26
Tipo F :	S.P. n°29 e strade locali urbane	

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

1. Riqualificazione di via Milanese secondo il progetto preliminare 1°lotto approvato con D.G.C. 8.10.07 n° 82 conseguito ente all'Accordo di Programma 23.07.02 sottoscritto con la Provincia.
2. Riassetto viabilità ovest da via dello Sport a via Chiesolo - via Pirelli.
3. Lungo tutti i percorsi di cui alle lett. e) ed f) del precedente art. 22 è obbligatoria una opportuna segnaletica riferita sia all'orientamento che alla conservazione e fruizione del patrimonio naturale e paesaggistico. Nel caso di interventi manutentivi e/o di ristrutturazione è necessario assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con l'assetto originario.

La tavola R2<sup>■</sup> del P.d.R. riporta gli interventi di miglioramento della viabilità comunale ed individua con apposito segno grafico i nuovi raccordi, nonché le opere di razionalizzazione, secondo soluzioni da precisare in sede di progettazione specifica, previo accordo, se del caso, con il competente Ente proprietario, ove sia interessate le S.P. n° 24 - 26 e 29; sarà, in ogni caso, necessario determinare le caratteristiche costruttive e geometrico-funzionali, la sistemazione del verde contermini e le opere di mitigazione degli impatti.

In particolare, relativamente ai tracciati riportati nella cartografia del P.G.T., riconducibili alla tipologia di "percorso pedonale principale di interesse storico-paesistico" dette azioni debbono rispettare la disciplina dettata dall'art. 26 delle norme paesistiche regionali (P.T.R.), riferendosi agli indirizzi ed alle raccomandazioni operative ivi elencate (allegato "Piano di sistema" – parte II) per una attenta progettazione della mobilità dolce e la valorizzazione paesaggistica della rete stradale esistente.

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

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



## **TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI**

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

Il Comune di Veniano è dotato di Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. 22.03.02 n° 22 sulla scorta del testo tipo regionale vigente; esso prevale sulle presenti norme ove in contrasto, fatte salve le disposizioni sovraordinate sulla efficienza energetica, la connessa certificazione e la sostenibilità ambientale (D.Lgs 192/05 e s.m.i.; D.Lgs 115/08; L.R. 24/06; D.G.R. 26.06.07 n° 8/5018 e s.m.i.).

### **Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA**

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

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

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

### **Art. 27 - RETICOLO IDRICO**

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

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

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

In particolare vi si evince che:

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

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

**Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

Il Comune di Veniano è dotato di classificazione acustica del territorio comunale approvata con D.C.C. \_\_\_\_\_ n°. \_\_\_\_\_. Essa costituisce indirizzo cogente per il presente P.G.T.; pertanto gli interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

**Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA****a) Cabine di trasformazione**

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

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

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

## b) Elettrodotti

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

- \* La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni rientra nella disciplina urbanistica regolata dall'art. 2 delle presenti norme.
- \* Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno riconosciuti titoli abilitativi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia con particolare riferimento alla Legge quadro 22 febbraio 2001, n. 36 "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*" pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001. Specifiche indicazioni sono state introdotte dal successivo decreto applicativo: D.P.C.M. 08/07/2003, pubblicato sulla G.U. 200 del 29 agosto 2003, che ha per titolo "*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti*".

Per la determinazione dell'impatto elettromagnetico delle linee ad alta tensione si applicano le equazioni 4.11 (campo magnetico) e 4.8 (campo elettrico) della norma CEI 211-4 con i valori di corrente che il gestore provvede a comunicare.

Al di fuori delle fasce di rispetto, calcolate ai sensi della norma CEI 106/11 e dell'art.6 del DPCM 8/7/2003, verrà garantito il raggiungimento degli obiettivi di qualità ai sensi dell'art. 4 del DPCM 8/7/2003; le aree gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi, gli ambienti scolastici, i luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore ed i nuovi insediamenti, dovranno essere previsti interamente al di fuori dalla fascia di rispetto dei 3µT e dei 5kV/m.

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

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

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

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

**Art. 32 - PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO G. E TRADATE**

Il Comune di Veniano comprende un comprensorio territoriale che costituisce parte integrante del Parco rubricato, come definito all'art. 1 delle presenti norme, la cui perimetrazione è stata riportata nel P.G.T.. Le attività interessanti tali aree devono attenersi esclusivamente alla disciplina ivi dettata.