

COMUNE DI OLGINATE

Provincia di Lecco

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE	deliberazione IC.C.n.11 del 9 maggio 2014
APPROVAZIONE	deliberazione C.C.n. 35 del 16 ottobre 2014
rettifica NTA PR	deliberazione C.C.n.13 del 30 aprile 2015
rettifica NTA PR	deliberazione C.C.n. 7 del 22 febbraio 2017

VARIANTE 2

DOCUMENTO DI PIANO

PIANO DEI SERVIZI

PIANO DELLE REGOLE

all. **A2** VAR2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data 21 marzo 2014
agg. 20 aprile 2014
4 ottobre 2014
16 ottobre 2014
7 giugno 2015
15 febbraio 2017

arch. Marco Tomasi
via A. Diaz, 3 24128 Bergamo
tel. 035 256117
studio@tomasi.bg.it

INDICE

1. Principi	2
2. Contenuti ed ambito di applicazione.....	2
3. Elementi costitutivi del Documento di piano	2
4. Definizioni	3
5. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini.....	5
6. Destinazioni d'uso	6
7. Misure di salvaguardia.....	8
8. Deroghe	8
9. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori.....	8
10. Tutela idrogeologica del territorio	8
11. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio	8
12. Ambiti di trasformazione	9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

1. Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale,
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

2. Contenuti ed ambito di applicazione

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi della legge regionale 12 marzo 2005 n. 12 definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il documento di piano
- il piano dei servizi
- il piano delle regole.

Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Le disposizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme (definizioni, distacchi, destinazioni d'uso) si applicano nel Documento di piano, nel Piano dei servizi e nel Piano delle regole nonché nei piani attuativi e nei programmi integrati d'intervento.

3. Elementi costitutivi del Documento di piano

Sono elementi costitutivi del Documento di piano gli elaborati A2, A10 ed A11.

4. Definizioni

Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area al lordo delle aree destinate alla viabilità (con relative pertinenze) e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie ma compresi i parcheggi pertinenziali.

Superficie coperta (Sc)

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Superficie permeabile (Sp)

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, ecc.) riferita alla superficie fondiaria non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio la parte di muratura perimetrale che supera lo spessore di cm 30.

Sono anche esclusi dal computo:

- i balconi, le terrazze, le coperture praticabili;
- le logge ed i porticati aperti su almeno un lato nel limite del 20% della SLP realizzata;
- le scale e gli ascensori comuni;
- i locali o le loro parti completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre m 0,80, misurato all'intradosso del solaio, purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e con altezza interna netta non superiore a m 2,50; ai fini del calcolo della SLP si considerano fuori terra le parti dei fabbricati che sporgono dal piano di riferimento più di m 0,80, misurato all'intradosso del solaio; qualora il piano di riferimento sia in pendenza si considera l'altezza media, calcolata come di seguito specificato, fermo restando che le parti sporgenti più di m 1,60 dal piano di riferimento sono da considerarsi fuori terra;
- i soppalchi aperti all'interno di vani d'abitazione nel limite di 1/3 della superficie di pavimento del locale;
- i sottotetti o le loro parti con altezza netta inferiore a m 1,80;
- le autorimesse, anche fuori terra, nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di SLP e con altezza netta interna non superiore a m 2,50.

Densità fondiaria (Df)

E' il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria (Sf).

Rapporto di copertura (R)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.

Fabbricato fuori terra

Si considerano fuori terra i fabbricati o le parti di essi sporgenti dal terreno esistente.

Indice di permeabilizzazione (Ip)

E' il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

Distacco dai confini (Dc)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50.

Distacco fra gli edifici (De)

E' la distanza minima, misurata a squadra fra i fabbricati fuori terra o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio senza considerare balconi, pensiline, gronde con sporgenza fino a m 1,50; detta distanza si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

Distacco dalle strade (Ds)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Altezza degli edifici (H)

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di riferimento all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali.

In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento (area delle facciate diviso per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali senza considerare le rientranze inferiori a m 2,50 e/o ad un terzo della lunghezza complessiva della facciata).

In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in ogni punto della facciata essere maggiore del 25% dell'altezza massima consentita per la zona.

Nelle sole zone produttive (zone P) l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

Piano di riferimento

E' il terreno sistemato ove questo non sporga dal profilo del terreno naturale; altrimenti è riferito al terreno naturale.

Pendenza delle coperture

La pendenza delle coperture non potrà essere superiore a 30 gradi.

Indice di conversione in mc

La conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficario (mq/mq) si effettua assumendo che a 30 mq di SLP corrispondano 100 mc.

Edifici esistenti

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT.

Aree libere

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo l'adozione del PGT, né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.

Superficie di vendita

In un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita comprendente quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.

Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili e tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un ottavo della SLP.

5. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza massima del fabbricato con un minimo di 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche. E' ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

Le distanze sono misurate a squadra e sono da applicarsi anche in caso di soprizzo.

Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa la deroga fino a cm 20 dalle distanze minime al solo scopo di migliorare l'isolamento termico del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.

6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola
- servizi.

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- gli alberghi e le attività ricettive;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SLP a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alle funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi.

Oltre alle funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq si SLP a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i magazzini ed i depositi;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:
- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla conduzione del fondo (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

7. Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.

8. Deroghe

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

9. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori

I proprietari delle aree sui quali il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti da dette aree. Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti.

Le aree oggetto di immissione dei diritti altrove maturati sono individuate dal Documento di piano e dal Piano delle regole.

All'atto del trasferimento del diritto volumetrico ad altra area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espreso riferimento ai mappali di provenienza ed, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

10. Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.

11. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

12. Ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua gli Ambiti di trasformazione definendone il perimetro indicativo, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piani attuativi. L'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il piano attuativo anche di superficie inferiore alla totalità dell'area perimetrata quale ambito di trasformazione, fermo restando che il progetto urbanistico dovrà comunque prevedere il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il piano.

Qualora il piano attuativo non comprenda l'intera area dell'ambito di trasformazione le parti non comprese nel piano attuativo potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda la realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione e/o l'assunzione della quota parte degli oneri e dei costi.

In tutti i piani urbanistici attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri. La SLP o la SC edificabile si intende pertanto attribuita in modo omogeneo, sull'intera superficie totale compresa nel piano attuativo.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005. Salvo diversa specificazione del PGT le aree per servizi dovranno essere monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere localizzati nella misura stabilita dal Piano dei servizi.

Gli ambiti di trasformazione previsti sono i seguenti:

Ambito A "Fornasotte"	
modalità d'intervento	piano attuativo di interesse sovra comunale
destinazioni d'uso	<ul style="list-style-type: none">- terziaria (uffici, attività direzionali, centri di servizi, sedi di associazioni e organizzazioni, centri per il tempo libero, benessere e lo sport, attività bancarie, attività alberghiere e ricettive, attività per pubblici esercizi, locali pubblici per gioco, spettacoli e svago);- commerciale (n. 2 Medie Strutture di Vendita;organizzate in forma unitaria non alimentari);- produttiva.
superfici	superficie territoriale mq 133.980; aree edificabili mq 76.650; aree non utilizzabili per ragione idrogeologiche mq 22.880; parco agricolo da cedere al Comune mq 34.460.
parametri edificatori	superficie coperta SC mq 25.000 comprensiva di eventuali

	<p>edifici esistenti confermati; la SC è incrementabile fino al 15% in ragione del miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici;</p> <p>altezza massima (punto esterno più alto) m 9,50 con ammesso, previo studio paesaggistico, l'inserimento di elementi architettonici puntuali di maggiore altezza;</p> <p>la lunghezza massima del totale delle facciate rivolte verso via Milano sarà definita dal piano attuativo;</p> <p>la superficie minima a verde (non pavimentabile) sarà definita dal piano attuativo.</p>
elementi qualitativi ed aree per servizi	<p>Realizzazione di un collegamento con l'ambiente fluviale attraverso un sottopasso ciclopedonale e di connessione ecologica che attraversi la via Milano;</p> <p>Gli edifici dovranno avere prevalentemente copertura a giardino pensile la quota percentuale verrà definita nel piano attuativo. L'insediamento dovrà prevalentemente dipendere da fonti energetiche rinnovabili: la quota percentuale verrà definita nel piano attuativo.</p> <p>Parcheggi alberati (2 mq di aree alberate interne al parcheggio ogni posto auto).</p> <p>Parco agricolo da cedere al Comune mq 34.450 con inedificabilità assoluta.</p> <p>Edificio pubblico da destinare a casa delle associazione ed auditorium pubblico da 200 posti: la SLP complessiva dell'edificio pubblico non sarà inferiore a mq 1.200 e l'area di pertinenza sarà di almeno 3.000 mq; l'edificio pubblico dovrà dipendere da fonti energetiche non rinnovabili per una quota inferiore al 50%.</p> <p>Percorso ciclopedonale lungo ex tracciato ferroviario comprese le connessioni al percorso lungo il fiume attraverso il nuovo ponte sulla via Milano e con Capiate attraverso il riutilizzo dell'ex ponte ferroviario sulla via Milano</p>
prescrizioni	<p>Ogni intervento è subordinato alla caratterizzazione dei suoli ed alla bonifica dell'area ove necessario.</p> <p>La fascia di rispetto di 30 m di profondità lungo la via Milano dovrà essere sistemata prevalentemente a verde e piantumata e sarà definita dal piano attuativo.</p> <p>E' prescritto un unico accesso veicolare in corrispondenza della rotatoria di via Milano – via Lavello.</p> <p>Rinaturalizzazione del corso d'acqua individuato dal RIM che attraversa l'area in direzione est ovest.</p>

Ambito B “Consonno”	
modalità d'intervento	piano attuativo
superfici	mq 60.000 massimo da localizzare nell'ambito del perimetro indicato (esclusi parco pubblico ed aree boscate pubbliche da localizzare) di cui mq 15.000 massimo copribili con edifici, mq 15.000 pavimentabili inclusi strade e parcheggi e mq 30.000 minimo a verde privato.
destinazioni d'uso:	<u>residenza</u> SLP mq 10.000 massimo SC mq 5.000 altezza m 7,5 <u>altre funzioni</u> (ricettivo, ricreativo, assistenziale, sanitario, istruzione, centri di ricerca esclusa residenza) minimo mq 15.000 di SLP, massimo mq 20.000 di SLP in ragione del tipo di funzioni e delle prestazioni ambientali previste. Fra le “altre funzioni” è ammessa, nel limite di 2.000 mq di SLP, la residenza convenzionata da assegnarsi prioritariamente ad ex residenti a Consonno o a nuclei familiari originari di Consonno. superficie coperta mq 10.000 massimo altezza massima m 7,50
elementi qualitativi ed aree per servizi	Cessione di parco pubblico localizzato (mq 62.049). Cessione di aree boscate da localizzare in ragione di 15 mq ogni 1 mq di SLP prevista. Cessione degli immobili della chiesa e della canonica da destinare a servizi religiosi e pubblici. Demolizione integrale del fabbricato posto sulla strada per Consonno (mappale 19) e recupero ambientale del sito con riduzione delle aree pavimentate alla sola strada e sistemazione a verde delle aree.
altri contenuti della convenzione	L'insediamento dovrà dipendere da fonti energetiche non rinnovabili per una quota inferiore al 50%. Provvedimenti per l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque reflue. Ripristino della strada da Olginate. Recupero del tracciato dei sentieri storici da Olginate.

Ambito C “via Contrina”	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 26.460
destinazioni d'uso	produttivo mq 9.000; edificabilità espressa in superficie coperta mq 5.400 SC; altezza massima (punto esterno più alto) m 12.
aree per servizi da cedere	verde pubblico mq 13.280; parcheggio pubblico mq 1.314; percorso ciclo pedonale fra via Contrina e via Grassi.

Ambito D “via Belvedere”	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 7.070
destinazioni d'uso	residenza; SLP mq 2.830; SC mq 1.400; altezza massima m 8,50.

INDICE

1. Elementi costitutivi del Piano dei servizi	2
2. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica	2
3. Zona S2: aree per servizi pubblici	2
4. Zona S3: aree per attrezzature religiose	2
5. Zona S4: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi.....	2
6. Zona S5: parcheggi	3
7. Zona S6: cimiteri.....	3
8. Zona S7: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico	3
9. Aree per la mobilità.....	3
10. Impianti ferroviari	4
11. Percorsi pedonali e ciclabili	4
12. Strade e percorsi storici.....	4
13. Parcheggi	4
14. Edilizia convenzionata	5
15. Varianti al Piano dei Servizi.....	5
16. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici	5
17. Criteri per la compensazione	6
18. Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo	6

PIANO DEI SERVIZI

1. Elementi costitutivi del Piano dei servizi

Sono elementi costitutivi del Piano dei servizi gli elaborati A2 ed A14.

2. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione pubblica.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

R 60%
H 12 m

3. Zona S2: aree per servizi pubblici

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

R 60%
H 12 m

Tali indici non sono applicabili all'interno del perimetro del centro storico o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico: in questi casi prevalgono i gradi d'intervento attribuiti ai singoli immobili.

4. Zona S3: aree per attrezzature religiose

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di edifici di culto ed di attrezzature destinate a servizi religiosi ai sensi del Capo III della L.R. 12/2005.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

R 60%
H m 12 *derogabili per edifici di culto e campanili*

Tali indici non sono applicabili all'interno del perimetro del centro storico (zona R1) o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico: in questi casi prevalgono i gradi d'intervento attribuiti ai singoli immobili.

5. Zona S4: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a parco, per lo sport, per il gioco.

In tali aree, oltre alla conferma dei fabbricati eventualmente esistenti, è ammessa la possibilità di realizzare impianti sportivi all'aperto, manufatti, strutture, aree di

parcheggio e costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

6. Zona S5: parcheggi

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico sono contrassegnate da specifico segno grafico.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

7. Zona S6: cimiteri

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico simbolo: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285 e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

8. Zona S7: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale e per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee al di fuori della zona S7 fermo restando che all'interno dei centri e nuclei storici e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

Per detta area si applicano, salvo quanto sopra specificato, le disposizioni di tutela previste dal Piano delle regole per il sistema ambientale.

9. Aree per la mobilità

Le aree per la mobilità comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, ecc.;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali; i marciapiedi ed i relativi sottopassi e ponti;
- i parcheggi;
- le aiuole e le fasce alberate;
- le piazze, i piazzali, gli slarghi, gli spazi aperti prevalentemente pavimentati.

Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.

I tracciati delle nuove strade e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei servizi.

I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni di sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano.

10. Impianti ferroviari

Il piano individua le aree destinate ad impianti ferroviari comprendenti le linee ferroviarie, gli impianti, i manufatti, gli edifici e le attrezzature connesse al trasporto ferroviario.

Ai sensi dell'articolo 49 del DPR 753/80 è vietata la costruzione, ricostruzione o l'ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie, lungo i tracciati delle linee ferroviarie ad una distanza inferiore a 30 metri, misurata in proiezione orizzontale dalla più vicina rotaia. L'ampliamento o il sopralzo di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso in presenza di specifica deroga rilasciata dal competente comparto ferroviario di appartenenza.

11. Percorsi pedonali e ciclabili

Il piano individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati prevalentemente ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.

I percorsi pedonali e/o ciclabili di nuova formazione dovranno avere una larghezza minima di m 1,50 e massima di m 2,50 salvo casi particolari ove lo stato dei luoghi non lo consenta.

Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel piano, fermi restando i punti di recapito, potrà subire modeste modifiche al tracciato.

12. Strade e percorsi storici

Il piano individua le strade ed i percorsi storici esistenti e/o da ripristinare: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico.

Sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali dove esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.

Dove non siano presenti pavimentazioni tradizionali di pregio è ammessa la realizzazione di nuove pavimentazioni.

13. Parcheggi

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di SLP.

Gli spazi di parcheggio comprendono i parcheggi scoperti all'interno e/o all'esterno della recinzione, le autorimesse ed i relativi spazi di manovra.

Le autorimesse sotterranee realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989 dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti.

I parcheggi pubblici e privati dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta per le autovetture di dimensione minima di m 2,50 x 5,00.

Nei parcheggi privati con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato di una superficie minima di mq 1,5 per ogni posto auto.

In ogni caso il numero dei posti auto realizzati non dovrà essere inferiore a quelli risultanti dalla superficie dell'area destinata a parcheggi divisa per 25.

14. Edilizia convenzionata

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata sono individuati dal Piano dei servizi: in tali aree l'alienazione e l'affitto avverranno a prezzi e canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale per un periodo di 20 anni decorrenti dalla data di rilascio dell'agibilità.

15. Varianti al Piano dei Servizi

Nell'ambito delle specifiche zone S non costituisce variante al Piano dei servizi la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano stesso: in questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

16. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici

Gli interventi soggetti a piani attuativi devono prevedere, in rapporto alle destinazioni d'uso, la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>dotazione complessiva di aree per servizi</i>	<i>di cui dotazione di aree per parcheggi pubblici</i>
<i>residenza</i>	<i>30 mq ogni 40 mq di SLP</i>	<i>5 mq ogni 40 mq di SLP</i>
<i>alberghiero e ricettivo</i>	<i>20% della SLP</i>	<i>10% della SLP</i>
<i>terziario e direzionale</i>	<i>100% della SLP</i>	<i>50% della SLP</i>
<i>commercio: esercizi di vicinato; pubblici esercizi</i>	<i>100% della superficie di vendita</i>	<i>50% della superficie di vendita</i>
<i>commercio: medie strutture di vendita</i>	<i>150% della superficie di vendita</i>	<i>100 % della superficie di vendita</i>
<i>produttivo</i>	<i>20% della superficie territoriale</i>	<i>10% della superficie territoriale</i>

Qualora il Piano dei servizi non localizzi in tutto o in parte le aree per servizi dovrà essere prevista la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 ad esclusione dei parcheggi pubblici per i quali è obbligatoria la realizzazione.

Per le destinazioni d'uso commerciale, terziaria, direzionale, ricettiva e pubblici esercizi la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico prevista dalla suddetta tabella si applica in caso di cambio d'uso, di ampliamento e di nuova costruzione.

17. Criteri per la compensazione

Le aree classificate nelle zone S1, S2, S4, S5 e quelle destinate alla mobilità (nuove strade, allargamenti stradali, percorsi ciclopedonali, parcheggi) non comprese negli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano e negli Interventi specifici individuati dal Piano delle regole hanno un diritto edificatorio pari a 0,15 mq di SLP per ogni mq di area: tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 9 delle NTA del Documento di piano, essere trasferiti nelle zone R2 ed R3.

Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.

18. Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo

Per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo si rinvia alle disposizioni del "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo" (PUGSS), di cui all'articolo 38 della Legge regionale 26/2003, che costituiscono parte integrante del presente Piano dei servizi.

19. Servitù pubblica per sottoservizi

Il piano individua le aree assoggettate a servitù pubblica per il passaggio di sottoservizi (fognature, acquedotti, impianti di interesse pubblico in genere) da collocarsi nel sottosuolo: in tali aree sono ammessi gli interventi previsti per la zona in cui ricadono a condizione che tali interventi non limitino il passaggio dei sottoservizi e la realizzazione di eventuali ispezioni.

INDICE

1. Elementi costitutivi del Piano delle regole	2
2. Articolazione del territorio comunale.....	2
3. Esame paesaggistico dei progetti.....	2
4. Edifici isolati di valore storico e architettonico	3
5. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti	3
6. Cambio di destinazione d'uso.....	3
7. Limite di arretramento degli edifici.....	4
8. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico.....	4
9. Permesso di costruire convenzionato.....	7
10. Zona R1: centri e nuclei storici storici.....	7
11. Zone R2, R3, R4: residenziali esistenti.....	9
12. Zona R5: piani attuativi residenziali vigenti	9
13. Interventi con prescrizioni specifiche.....	10
14. Zona P1: produttiva esistente.....	16
15. Zona C1: commerciale	17
16. Zona C2: piani attuativi commerciali vigenti	17
17. Il sistema ambientale	17
18. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale.....	18
19. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale	19
20. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale	19
21. Edifici con altre destinazioni esistenti nel sistema ambientale	19
22. Edificazione nel sistema ambientale.....	20
23. Strutture accessorie temporanee nelle zone A1.....	22
24. Ruederi.....	22
25. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive.....	23
26. Distributori di carburante	23
27. Parco regionale Adda Nord	23
28. Piano locale di interesse sovra comunale San Genesio Colle Brianza	24
29. Vincoli	24
30. Piani particolareggiati dei centri storici di Olginate e Capiate" vigenti	24
31. Strutture precarie di pertinenza di fabbricati residenziali.....	25
32. Impianti fotovoltaici	25
33. Asservimento dell'area di pertinenza.....	26
34. Definizioni	26
35. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini.....	29
36. Destinazioni d'uso	29
37. Strutture accessorie per gli esercizi pubblici	31
38. Edifici realizzati prima del 6 agosto 1967	32

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE

1. Elementi costitutivi del Piano delle regole

Sono elementi costitutivi del Piano delle regole gli elaborati A2, A15/1, A15/2, A15/3, A15/4, A15/5, A15/6, A16/1 ed A16/2.

In caso di contrasto fra le tavole di diversa scala prevale la tavola di maggior dettaglio. Tutti gli altri elaborati sono a corredo del PGT.

2. Articolazione del territorio comunale

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- ambiti di trasformazione.

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- zona R1: centri e nuclei storici
- zona R2: residenziali esistenti
- zona R3: residenziali esistenti
- zona R4: residenziali esistenti
- zona R5: piani attuativi residenziali vigenti
- zona P1: produttiva esistente
- zona C1: commerciale
- zona C2: piani attuativi commerciali vigenti.

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole prevalentemente destinate alla produzione agricola e zootecnica
- zona A2: aree di valore ecologico ambientale
- zona A3: aree boscate
- zona A4: aree verdi di mitigazione ambientale.

Per i servizi e le infrastrutture si rinvia al piano dei servizi.

Per gli ambiti di trasformazione si rinvia al documento di piano.

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito ed in ciascuna zona si richiama l'articolo 36 delle presenti NTA.

3. Esame paesaggistico dei progetti

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla "Carta di sensibilità paesaggistica" allegata al PGT. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti", gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui al PTCP della Provincia di Lecco.

Non sono soggetti ad esame paesaggistico gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità 1 (molto bassa) e 2 (bassa) e gli interventi di cui agli articoli 23 e 31 delle presenti norme.

4. Edifici isolati di valore storico e architettonico

Il piano individua gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri storici.

Tali edifici sono sottoposti a tutela attraverso l'attribuzione, a ciascun edificio, di un grado di intervento di cui all'articolo 8.

La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono; per gli edifici nel sistema ambientale, salvo diversa specificazione, sono ammesse le destinazioni residenziali ed agricola.

Il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono.

Per gli edifici isolati di valore storico ed artistico continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nell'“Abaco degli elementi ricorsivi” vigente al momento dell'adozione del PGT.

5. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- centri e nuclei storici e degli edifici isolati di valore storico e architettonico individuati dal Piano delle Regole per i soli interventi che contrastino con il grado d'intervento assegnato dal PGT o che modifichino l'altezza sia in colmo che in gronda;
- ambiti di cui agli interventi specifici;
- ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano;
- edifici non individuati con la lettera R nel sistema ambientale.

6. Cambio di destinazione d'uso

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo: per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria.

Il cambio di destinazione d'uso, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato al reperimento, nell'ambito del lotto o in un raggio di 300 m dai limiti dell'area oggetto d'intervento, della dotazione di parcheggi pubblici nella misura indicata dal Piano dei servizi in rapporto alla destinazione d'uso prevista.

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato, qualora il reperimento non sia realizzabile, è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi fino ad una superficie massima di 100 mq.

7. Limite di arretramento degli edifici

Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dalle sedi viarie: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati

8. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico e artistico

Il piano disciplina le modalità d'intervento di ciascun edificio compreso nei centri e nei nuclei storici o classificato quale edificio isolato di interesse storico e architettonico attraverso l'apposizione di un grado d'intervento, da I a V come di seguito descritti, e di eventuali prescrizioni specifiche relative alle facciate.

Grado I : restauro

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro conservativo delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura di portici e loggiati, balconi; è ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la modifica delle aperture recentemente alterate ed il ripristino di quelle chiuse;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura e di terrazzi in falda; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; i lucernari dovranno avere dimensioni massime non superiori ad 1,2 mq;
- il consolidamento statico anche attraverso la sostituzione, con materiali compatibili alle strutture esistenti, delle parti non recuperabili senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici di interesse storico architettonico quali solai, volte, murature portanti principali, scale, collegamenti orizzontali;
- la modifica delle divisioni interne purché non si alterino di spazi interni significativi;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

Grado II: restauro dell'involucro

E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro conservativo delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti, balconi; sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la modifica delle aperture recenti o recentemente alterate, il ripristino di quelle chiuse, la formazione di singole nuove aperture e la chiusura con serramenti vetrati di portici e loggiati

- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura e di terrazzi in falda; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; i lucernari dovranno avere dimensioni massime non superiori ad 1,2 mq;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo;

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

Grado III: ristrutturazione

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate; in caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta esistente con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; i lucernari dovranno avere dimensioni massime non superiori ad 1,2 mq e di abbaini che dovranno avere una sporgenza, misurata all'estradosso più alto, non superiore a m 1,20 ed una larghezza netta dell'apertura non superiore a m 1; i terrazzi potranno essere aperti preferibilmente nelle falde non prospettanti su spazi pubblici e dovranno avere una dimensione massima non superiore a m 1,20 x 1,20;
- gli interventi di ristrutturazione interna.

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

E' facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere la formazione di nuovi singoli balconi a condizione che il nuovo balcone si inquadri coerentemente nei caratteri compositivi della facciata, non aggetti su spazi pubblici, non ostacoli l'illuminazione e/o la ventilazione di corti e spazi aperti.

Grado IV: ricostruzione

E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o specificati dal piano.

In caso di demolizione ricostruzione o di nuova costruzione prevista dal piano è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato.

Grado V: demolizione

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

Facciate da conservare integralmente

Negli edifici di grado II e III il piano individua con apposito segno grafico le facciate da conservare integralmente per le quali si prevede il restauro conservativo con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti e di chiusura di portici e loggiati, balconi; è ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la modifica delle aperture recentemente alterate ed il ripristino di quelle chiuse.

Per tali facciate è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti e la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto

Facciate da conservare parzialmente

Negli edifici di grado I e III il piano individua con apposito segno grafico le facciate da conservare parzialmente per le quali è previsto il restauro conservativo con divieto di formazione di nuove aperture, di modifica delle esistenti, balconi; sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la modifica delle aperture recenti o recentemente alterate, il ripristino di quelle chiuse, la formazione di singole nuove aperture e la chiusura con serramenti vetrati di portici e loggiati.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

Facciate modificabili

Negli edifici di grado I e II il piano individua con apposito segno grafico le facciate modificabili per le quali è prescritto il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciate. In caso di strutture murarie fatiscenti o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione. E' vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

Deroga alle norme igienico sanitarie

Per gli edifici nei centri e nuclei storici e gli edifici isolati di valore storico architettonico è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie.

I locali d'abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.

9. Permesso di costruire convenzionato

Ove il permesso di costruire debba essere condizionato alla realizzazione obbligatoria di opere di urbanizzazione o alla sola cessione di aree per opere pubbliche, il titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, è accompagnato da un impegno unilaterale da trasciversi a cura e spese degli interessati.

L'impegno è volto a disciplinare la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione indicate dal piano e/o la cessione al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti l'intervento e sarà accompagnato da idonea garanzia, da svincolarsi alla cessione delle aree, ovvero dalla dimostrazione dell'avvenuto frazionamento e cessione delle aree per urbanizzazioni.

10. Zona R1: centri e nuclei storici

Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei storici.

La destinazione d'uso di tale zone è quella residenziale.

Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 8.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole 16/1 e 16/2.

L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelli esistenti salvo specifica previsione del PGT.

Elementi isolati con vincolo integrale o parziale

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifica simbologia gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) di interesse storico, artistico e ambientale soggetti a vincolo di tutela integrale o parziale.

Per gli elementi con vincolo integrale è prescritta la conservazione dell'elemento con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con analoghi materiali e tecniche.

Per gli elementi con vincolo parziale è ammessa la ricostruzione, anche con diverse tecniche e materiali, nel rispetto della giacitura esistente.

Parchi, giardini ed aree verdi di interesse ambientale, storico, botanico

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifico segno grafico i parchi ed i giardini di interesse ambientale e/o storico assoggettandoli a specifiche norme di tutela del patrimonio arboreo e degli eventuali manufatti di pregio di pertinenza (muri perimetrali, cancelli, recinzioni, percorsi, pergolati, ecc.).

In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica, la formazione di costruzioni anche completamente interrato, di strade, di piazzali, di parcheggi, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti ed in genere tutti gli interventi, gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono ammessi, previa autorizzazione e purché non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, i seguenti interventi:

- l'avvicendamento e la sostituzione degli alberi danneggiati, malati, deperenti, pericolanti e/o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino;
- l'integrazione del patrimonio arboreo in coerenza con i caratteri del giardino e con l'impiego di specie vegetali tipiche;
- la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante, di serre completamente vetrate con superficie massima di mq 6 e con altezza massima non superiore a m 2,50; di pergolati e strutture similari aperte su tutti i lati compresa la copertura di superficie massima di 10 mq.

Spazi ineditati

Gli spazi ineditati pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere, recinzioni che frazionino spazi tipologicamente unitari, alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi.

Il piano individua con apposito segno grafico le aree esterne con pavimentazioni tradizionali per le quali è prescritto il mantenimento e, per le parti alterate o mancanti, il ripristino con materiali e tecniche tradizionali.

E' facoltà della Commissione per il paesaggio, allo scopo di migliorare l'inserimento degli interventi nel contesto storico, ammettere modifiche degli spazi esterni.

Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal piano per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature in pietra di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in ciottoli o in lastre di pietra di pregevole fattura;
- ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

Nella zona R1 continuano ad applicarsi le disposizioni contenute nell'“Abaco degli elementi ricorsivi” vigente al momento dell'adozione del PGT.

11. Zone R2, R3, R4: residenziali esistenti

Il piano classifica nella zona R2, R3 e R4 le aree residenziali consolidate: in tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

La destinazione d'uso della zona è quella residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime. E' inoltre ammessa la nuova costruzione nei limiti dei parametri edificatori di zona.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Sui lotti liberi è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

	zona R2
Df	mq/mq 0,50
R	40%
H	m 12
Sp	minimo 30%

	zona R3
Df	mq/mq 0,40
R	25%
H	m 8,50
Sp	minimo 40%

	zona R4
Df	0,25 mq/mq
R	25%
H	m 6,50
Sp	minimo 50%

Nelle zone R2 e R3 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 17 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10%.

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone R2, R3 ed R4 alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di m 0,50 rispetto all'altezza esistente.

12. Zona R5: piani attuativi residenziali vigenti

Il piano conferma i piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT.

Per tali aree si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Per i piani attuativi residenziali dopo la scadenza della convenzione, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme della zona R2.

13. Interventi con prescrizioni specifiche

Il piano identifica con perimetro e numero gli interventi con prescrizioni specifiche: per ciascun intervento il PGT specifica le modalità d'intervento, la destinazione d'uso, i parametri edificatori, le eventuali prescrizioni specifiche e le aree per servizi localizzate. E' facoltà del Comune accettare la cessione anticipata di aree per servizi fermo restando che tale cessione resta confermata anche in caso di mancata attuazione dell'intervento.

La dotazione di parcheggi pubblici indicata dal Piano dei servizi non è monetizzabile e dovrà essere obbligatoriamente realizzata.

Oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove previsto, della monetizzazione delle aree per servizi, per tutti gli interventi di seguito elencati è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Gli interventi previsti saranno attuati tramite obbligatoria progettazione unitaria estesa a tutto il comparto perimetrato e potranno essere realizzati anche per stralci.

Gli interventi previsti dal piano sono i seguenti:

Intervento specifico 1 “Stucchi Casa di Riposo”	
modalità d'intervento	piano di recupero
destinazioni d'uso	residenziale
superficie territoriale	mq 12.774
parametri edificatori	SLP mq 14.000 SC mq 3.000 altezza massima m 13,00
aree per servizi da cedere	parcheggi pubblici da localizzare mq 1.600 realizzazione del collegamento stradale fra via Marconi e via Don Gnocchi Cessione gratuita al Comune di una porzione di immobile, da destinarsi a servizi pubblici e da realizzarsi a totale carico dell'operatore, con una SLP di mq 500 minimo e con un'area di pertinenza di minimo mq 1.000 (compreso il fabbricato). La SLP destinata a servizi pubblici è in aggiunta alla SLP assegnata di mq 14.000.

Intervento specifico 2“via del Pino”	
modalità d'intervento	piano di recupero
destinazioni d'uso	residenziale
superficie territoriale	mq 4.220
parametri edificatori	SLP mq 3.600 SC mq 900 altezza massima m 13,00

Intervento specifico 3 “via Minzoni”	
modalità d'intervento	piano di recupero
destinazioni d'uso	residenziale
superficie territoriale	mq 8.400

parametri edificatori	SLP mq 4.500 SC mq 1.500 altezza massima m 10,00
aree per servizi da cedere	parcheggio pubblico non localizzato di mq 1.057

Intervento specifico 4 “Fonderie S.Martino”	
modalità d’intervento	piano di recupero
destinazioni d’uso	residenziale
superficie territoriale	mq 19.868
parametri edificatori	SLP mq 16.000 SC mq 4.000 altezza massima m 13,00
aree per servizi da cedere	parco pubblico mq 4.000 e parcheggio pubblico mq 1.000 (non localizzati)

Intervento specifico 5 “via Gambate”	
modalità d’intervento	piano attuativo
destinazioni d’uso	residenziale
superficie territoriale mq	mq 7.200
parametri edificatori	SLP mq 3.000 di cui mq 750 relativi all’area da cedere per edilizia residenziale pubblica SC mq 1.500 di cui mq 400 relativi all’area da cedere per edilizia residenziale pubblica altezza massima m 8,50
aree per servizi da cedere	aree per edilizia residenziale pubblica pari al 25% della superficie fondiaria

Intervento specifico 6 “via Diligenza”	
modalità d’intervento	piano attuativo
destinazioni d’uso	residenziale
superficie territoriale mq	mq 5.414
parametri edificatori	SLP mq 2.100 di cui mq 525 relativi all’area da cedere per edilizia residenziale pubblica SC mq 1.350 altezza massima m 8,50
aree per servizi da cedere	Cessione e/o monetizzazione del lotto per edilizia residenziale pubblica con capacità edificatoria di mq 525 di SLP e con superficie fondiaria pari al 25% della superficie fondiaria risultante dal piano attuativo. Dovrà essere prevista la dotazione di servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi: è

	facoltà del Comune ammetterne la monetizzazione parziale o totale (inclusi i parcheggi pubblici).
--	---

Intervento specifico 7 “Aspide”	
modalità d’intervento	piano di recupero
destinazioni d’uso	residenziale
superficie territoriale mq	mq 1.486
parametri edificatori	grado d’intervento III

Intervento specifico 8 “via Albegno”	
modalità d’intervento	piano di recupero
destinazioni d’uso	residenziale
superficie territoriale mq	mq 1.622
parametri edificatori	SLP esistente altezza massima esistenza grado d’intervento III

Intervento specifico 9 “via Adda”	
modalità d’intervento	piano attuativo
destinazioni d’uso	residenza
superficie territoriale	mq 6.630
parametri edificatori	SLP mq 2.600 (inclusi fabbricati esistente eventualmente confermati) di cui mq 600 di SLP da attribuire al lotto di mq 700 di superficie fondiaria da cedere al comune SC mq 1.250 altezza massima m 7,50
aree per servizi da cedere	verde pubblico localizzato mq 3.075 lotto residenziale di mq 700 di superficie fondiaria

Intervento specifico 10 “Fornasette superiore”	
modalità d’intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d’uso	alberghi ed attività ricettive, pubblici esercizi
superficie territoriale	mq 997
destinazioni d’uso	SLP mq 600 in ampliamento altezza massima m 7,50

Intervento specifico 11 “Fornasette inferiore”	
modalità d’intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d’uso	alberghi ed attività ricettive, pubblici esercizi
superficie territoriale	mq 5.792
parametri edificatori	ampliamenti di mq 500 di SLP altezza massima m 10,50

aree per servizi da cedere	parcheggio pubblico localizzato mq 721 verde pubblico localizzato mq 726
----------------------------	---

Intervento specifico 12 “Via Campagnola”	
modalità d’intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d’uso	produttivo
superficie territoriale	mq 11.145
parametri edificatori	si applicano, con riferimento alla superficie fondiaria, i parametri edificatori della zona P1
aree per servizi da cedere	arretramento di m 2,50 per la formazione di nuovo marciapiedi lungo la via Campagnola; area localizzata per verde pubblico di mq 4.532

Intervento specifico 13 “via Diligenza”	
modalità d’intervento	permesso di costruire
destinazioni d’uso	residenziale
superficie territoriale	mq 1.569
parametri edificatori	si applicano i parametri edificatori della zona R3
prescrizioni specifiche	l’intervento è subordinato al declassamento della zona 4di alla zona 3a di fattibilità geologica: tale declassamento sarà conseguente alla realizzazione delle opere di bonifica previste dallo studio geologico di dettaglio ed al loro positivo collaudo.

Intervento specifico 14 “via Amigoni”	
modalità d’intervento	piano attuativo
destinazioni d’uso	residenziale
superficie territoriale	mq 7.503
parametri edificatori	SLP mq 5.600 SC mq 2.000 altezza massima m 13,00
aree per servizi da cedere	parcheggio pubblico e verde pubblico non localizzati mq.3.000

Intervento specifico 15 “via Milano”	
modalità d’intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d’uso	ricettiva e pubblici esercizi
superficie territoriale	mq 4.832
parametri edificatori	SLP in aggiunta alla esistente mq 1.000 altezza massima m 10,50
aree per servizi da cedere	parcheggi pubblici come previsti dal Piano dei servizi

Intervento specifico 16 “via Campagnola”	
modalità d’intervento	permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di marciapiedi lungo la via Campagnola
destinazioni d’uso	produttivo con le limitazioni derivanti dalla zonizzazione acustica vigente
superficie territoriale	2.395
parametri edificatori	SC in ampliamento mq 200, altezza massima non superiore alla esistente

Intervento specifico 17 località Praderigo	
modalità d’intervento	permesso di costruire
destinazioni d’uso	ricovero automezzi senza permanenza di persone
parametri edificatori	superficie coperta mq 30 altezza massima m 3 tettoia aperta su tre lati

Intervento specifico 19 “via Gambate”	
modalità d’intervento	permesso di costruire
destinazioni d’uso	residenza
parametri edificatori	incremento della capacità edificatoria di mq 220 di SLP (in aggiunta alla capacità edificatoria derivante dall’applicazione dell’indice all’area) con un incremento dell’altezza di m 1,50 rispetto all’altezza massima della zona R3.

Intervento specifico 20	
modalità d’intervento	variante a piano attuativo vigente
destinazioni d’uso	residenza e commercio come da piano attuativo vigente
parametri edificatori	incremento di mq 300 di SLP in aggiunta a quanto previsto dalla vigente convenzione con destinazione commerciale.
prescrizioni	gli oneri per l’acquisizione delle aree e per la realizzazione della strada di collegamento con via XXV Aprile sono a carico dei lottizzanti. La convenzione relativa alla variante al piano attuativo in corso dovrà prevedere a carico dei lottizzanti una fideiussione a garanzia dei costi presunti di acquisizione delle aree e di realizzazione di detta strada di collegamento. Le procedure relative all’acquisizione delle aree saranno svolte dall’Amministrazione

	<p>Comunale.</p> <p>E' prevista la cessione dell'area destinata a sede stradale (peduncolo di accesso alla prevista area per servizi) che potrà essere sistemata a parcheggio.</p> <p>La dotazione di aree per servizi dovrà essere incrementata, rispetto a quanto già previsto dalla convenzione vigente, di mq 450 (di cui mq 300 di parcheggi) da cedere e/o asservire ad uso pubblico e /o monetizzare.</p> <p>Tale dotazione pubblica e/o di uso pubblico è in aggiunta ai parcheggi pertinenziali (privati) ai sensi della Legge 122/89.</p> <p>Si precisa che per detto piano attuativo, salvo che per quanto sopra specificato, continuano ad applicarsi i parametri edificatori del PRG vigente al momento della stipula della convenzione originaria.</p>
--	--

Intervento specifico 21 "via Albegno"	
modalità d'intervento	Permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza
parametri edificatori	Ampliamento di mq 200 di SLP dell'edificio esistente. Altezza come esistente.
prescrizioni	Sistemazione del tratto di via Albegno che conduce alla proprietà.

Intervento specifico 22 via "S.Agnese"	
modalità d'intervento	Piano di recupero convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza
parametri edificatori	Volume massimo realizzabile pari al volume esistente fuori terra.
prescrizioni	Tutela delle facciate verso via S.Agnese e via Don Gnocchi.

Intervento specifico 23 "via Manzoni"	
modalità d'intervento	Piano di recupero convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza
parametri edificatori	E' ammesso il soprizzo in allineamento al fabbricato limitrofo su via S. Agnese. Incremento di SLP mq 120.

Intervento specifico 24 "via Gueglia"	
modalità d'intervento	Permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	Residenza
parametri edificatori	Demolizione del fabbricato collocato sul mappale 1201 e traslazione di una capacità

	edificatoria di 360 mq di SLP da realizzarsi entro il perimetro dell'intervento specifico. Altezza massima di m 6,50
prescrizioni	Realizzazione della rotatoria in corrispondenza dell'incrocio fra il Ponte Vittorio Emanuele e via S.Agnese. Realizzazione e collaudo positivo delle opere di sistemazione idrogeologica che permettano la ridefinizione della classe di fattibilità idrogeologica dell'area oggetto della ricollocazione del fabbricato. La trasformazione prevista dal nuovo Intervento Specifico potrà essere attuata solo nel momento in cui si sarà completato l'iter procedurale di revisione del quadro del dissesto vigente e della successiva modifica della classe di fattibilità geologica (da classe 4 a classe 3 o diversa) a seguito di uno studio di dettaglio in conformità alle metodologie di cui all'Allegato 2 della d.g.r. 30 novembre 2011 n. IX/2616 e alla realizzazione e collaudo degli interventi di mitigazione del rischio necessari. La mancata riclassificazione della fattibilità geologica dell'ambito comporta la decadenza delle relative previsioni di trasformazione

Intervento specifico 25 "Vicolo della Torre"	
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazione d'uso	residenza
parametri edificatori	è ammesso il sopralzo di m 1,30 del corpo di fabbrica compreso su tre lati fra pareti più alte

14. Zona P1: produttiva esistente

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nonché l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SLP totale con un massimo di mq 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista.

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura non sono computabili gli impianti e le apparecchiature tecnologiche poste all'aperto e gli impianti e le vasche di depurazione e/o di trattamento dei reflui.

Nella zona P1:

- le pensiline a sbalzo sono escluse dal computo della superficie coperta fino alla profondità di m 3,00; in caso di maggiori sporgenze si computa la sola parte eccedente;
- sono ammesse, per corpi di fabbrica dello stesso edificio all'interno della stessa proprietà, distanze fra pareti inferiori a 10 m purché su entrambe le pareti le aperture esistenti non siano determinanti ai fini del calcolo del rapporto aeroilluminante dei locali.

I parametri edificatori sono i seguenti:

R 80 %

H m 14 all'estradosso della copertura (punto più alto della copertura). Sono ammesse, previa valutazione paesaggistica, altezze maggiori esclusivamente per impianti tecnologici

Per gli edifici con destinazione residenziale in atto esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione con possibilità di ampliamento fino al 20% della SLP con destinazione residenziale esistente alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 60 di SLP per ciascun edificio anche se composto da più unità immobiliari.

15. Zona C1: commerciale

Il piano individua le aree sulle quali esistono o possono essere collocate le medie strutture di vendita (superficie di vendita non superiore a mq 1.500).

Si intendono esistenti le medie strutture autorizzate alla data di adozione del PGT fermo restando che le nuove medie strutture di vendita sono soggette a piano attuativo.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nonché l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati:

Df 1 mq/mq SLP

R 60%

H m 9,00 all'estradosso della copertura

16. Zona C2: piani attuativi commerciali vigenti

Il piano conferma i piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT.

Per tali aree si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Per i piani attuativi dopo la scadenza della convenzione, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme della zona C1.

17. Il sistema ambientale

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole prevalentemente destinate alla produzione agricola e zootecnica

- zona A2: aree di valore ecologico ambientale costituite prevalentemente da aree naturali e comprendenti le aree verdi residuali o di margine, i giardini privati e le pertinenze prevalentemente a verde di fabbricati, le aree aventi funzione di separazione tra le zone, i corridoi naturali, le aree di rispetto, le aree di salvaguardia idrogeologica, le aree di tutela di beni storico culturali. E' ammessa la formazione delle strade, limitatamente a quanto necessario a garantire l'accesso all'insediamento, dei percorsi ciclopedonali e delle recinzioni.
- zona A3: aree boscate alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A4: aree verdi di mitigazione ambientale costituite da barriere alberate di nuova formazione o da potenziare, con funzione di tutela paesaggistica, ambientale e della salute. Tali aree sono destinate esclusivamente alla piantumazione con alberi d'alto fusto, arbusti e siepi coerenti con le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del territorio con divieto di realizzazione di costruzioni anche completamente interrato, di pavimentazioni di ogni genere, di piazzali e di deposito anche temporaneo di materiali. E' ammessa la formazione delle strade, limitatamente a quanto necessario a garantire l'accesso all'insediamento, dei percorsi ciclopedonali e delle recinzioni. Dove indicato dal piano con apposita simbologia è prescritta la realizzazione di opere di protezione acustica.

Le aree classificate nelle zone A2 ed A4 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005.

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato negli articoli 21 e 22, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

18. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

E' vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

19. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale

Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente si deve fare riferimento a larghezze massime di m 2,50.

E' vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica e non dovrà comunque alterare in modo significativo la morfologia del terreno.

20. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale

Il piano individua con la nomenclatura R gli edifici residenziali esistenti nelle diverse zone del sistema ambientale per i quali è ammessa la destinazione residenziale.

Per tali edifici é consentito l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 6,50 e nella misura del 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT e comunque non superiore a 40 mq di SLP per ciascun edificio.

L'ampliamento ammesso potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP esistente maggiorata dell'ampliamento ammesso dal presente articolo.

In caso di demolizione ricostruzione è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato.

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di 50 cm rispetto all'altezza esistente.

Nelle aree di pertinenza di detti fabbricati sono ammessi gli interventi per la realizzazione di recinzioni, strutture accessorie, autorimesse interrate, ecc. al servizio del fabbricato residenziale; le aree di pertinenza sono quelle risultanti catastalmente alla data di adozione del PGT.

21. Edifici con altre destinazioni esistenti nel sistema ambientale

Per gli edifici con destinazione agro silvo pastorale esistenti alla data di adozione del PGT, ad esclusione degli edifici di interesse storico e architettonico di cui all'articolo 4, è ammesso, indipendentemente dai parametri edificatori di zona, l'ampliamento in misura non superiore al 10% della SLP esistente alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 20 di SLP.

Per tutti gli altri edifici posti nel sistema ambientale, esistenti alla data di adozione del PGT e che non fanno parte di aziende agricole attive alla data di adozione del PGT, oltre alla destinazione agricola e ferma restando la possibilità di ampliamento sopra

specificata, è ammessa la destinazione a residenza subordinata ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo.

Per tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale è comunque ammessa la destinazione ad attrezzature rurali, infrastrutture, depositi, magazzini finalizzati alla conduzione del fondo nonché a residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti.

Per tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione e di ampliamento nei limiti sopra richiamati salvo nei casi in cui si tratti di edifici di valore storico e architettonico per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dal grado d'intervento attribuito e salvo quanto specificato per gli edifici contraddistinti dalla lettera R.

L'altezza massima ammessa nel sistema ambientale, salvo quanto specificato per gli edifici contraddistinti con la lettera R, è di m 6,50.

Gli edifici contraddistinti dalla lettera T sono destinati ad attrezzature tecnologiche di interesse comune per le quali si applicano le disposizioni contenute nel Piano dei servizi.

22. Edificazione nel sistema ambientale

Nelle aree agricole sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della LR 12/2005.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, ove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora ne si utilizzino i diritti edificatori.

Al fine di tutelare la valenza paesistica e di evitare la frammentazione delle aree agricole nelle aree comprese nelle classi di sensibilità paesaggistica 3 o maggiore la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005, dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'ampliamento degli edifici

esistenti e/o per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici esistenti.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale sono i seguenti:

<i>abitazione dell'imprenditore agricolo</i>	<i>zona A1: Df 0,02 mc/mq zone A2 ed A4: Df 0,01 mc/mq per terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata in zona A1: Df 0,04 mc/mq altezza massima m 6,50</i>
<i>attrezzature ed infrastrutture agricole</i>	<i>zona A1: R 3% zone A2 ed A4: R 1,5% per le aziende orto-floro-vivaistiche specializzate in zona A1: R 6% zone A3: si applicano i parametri edificatori previsti dall'articolo 59 comma 3 lettera b) della legge regionale 12/2005 con altezza massima di m 4,50</i>
<i>serre</i>	<i>R 30%</i>
<i>tunnel mobili per il foraggio</i>	<i>R 10%</i>

Il rilascio di permessi di costruire per nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale sottoscritto da tecnico abilitato che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciata solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di strutture di protezione delle colture (serre) sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

23. Strutture accessorie temporanee nelle zone A1

Nelle zone A1, al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005, la realizzazione di piccole strutture temporanee ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

Tali strutture sono assimilate ad elementi di arredo delle aree la cui realizzazione è subordinata a comunicazione e ad eventuale autorizzazione paesaggistica in caso di aree vincolate. La comunicazione dovrà essere accompagnata da autocertificazione comprovante la sussistenza delle condizioni previste dal presente articolo, l'attività svolta e contenente l'impegno alla manutenzione delle strutture ed al mantenimento dei fondi di pertinenza.

La realizzazione è subordinata alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione e mantenimento dei luoghi.

Le strutture temporanee dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione del PGT anche se costituita da più mappali contigui;
- superficie coperta massima di mq 10;
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura di m 3,50 ed un'altezza all'imposta di gronda non superiore a m 2,50;
- la distanza minima dai confini di proprietà di 5 m riducibili, in caso di accordo scritto con i confinanti, alle distanze di Codice Civile e fermo restando il rispetto della distanza di m 10 da pareti finestrate;
- la loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie salvo il basamento;
- essere realizzate completamente in legno ed in conformità ai modelli che verranno definiti dall'Ufficio tecnico comunale;
- non essere allacciate ai pubblici servizi.

La posa dei suddetti manufatti è comunque vietata nella fascia di 4 m per lato dai corsi d'acqua mentre nella fascia compresa fra i 4 ed i 10 sono ammesse esclusivamente strutture aperte (prive di pareti) purché non in contrasto con quanto disposto dal vigente Regolamento di Polizia Idraulica.

24. Ruderì

I fabbricati ridotti a rudere potranno essere ricostruiti solo per il volume geometrico esistente e chiaramente riconoscibile al momento della richiesta d'intervento.

L'altezza massima ammessa sarà quella risultante dal rilievo dello stato di fatto al momento della richiesta delle murature o dei loro tratti esistenti e chiaramente

riconoscibili fermo restando che i fabbricati o le loro porzioni crollate perdono ogni diritto volumetrico.

25. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del piano ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto: per tali insediamenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso in cui l'attività produttiva sia concretamente in atto può essere autorizzata l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio anche qualora tutto questo comporti un aumento non superiore al 10% della superficie coperta (SC) esistente alla data di adozione del piano.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la stipula di una convenzione che preveda, in rapporto agli insediamenti circostanti, miglioramenti qualitativi dell'insediamento produttivo.

Nelle aree di pertinenza delle attività produttive, esistenti alla data di adozione del piano, ricadenti nelle zone A2, anche se ricomprese fra le aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche, ad esclusione delle aree ricadenti in Fascia A del PAI (art. 29 delle NdA) e nelle fasce di rispetto del reticolo idrico principale e minore, è ammessa la realizzazione di impianti di depurazione e/o trattamento dei reflui liquidi.

26. Distributori di carburante

La collocazione di distributori di carburante e dei relativi servizi accessori all'utente di cui alla lettera j) dell'articolo 2 della LR 24/2004 è ammessa esclusivamente nelle aree individuate con specifica campitura.

I fabbricati al servizio di tali impianti potranno avere una superficie coperta non superiore mq 80 ed un'altezza massima in gronda di m 3,50 e dovranno rispettare una distanza minima dai confini di m 5.

Le pensiline completamente aperte sui lati potranno coprire un'area non superiore al 30% della superficie fondiaria, avere un'altezza massima, misurata nel punto più alto, di 6 m, essere collocate ad una distanza dai confini di m 5 ed una distanza dalle strade di m 1,50.

Le autorizzazioni per la collocazione di distributori di carburante debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per comprovati motivi di interesse pubblico.

27. Parco regionale Adda Nord

All'interno del territorio del Parco Adda Nord si applicano le disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) vigente.

Eventuali limiti più rigorosi o aggiuntivi a tutela di interessi naturalistico ambientali e paesistico culturali, qualora previsti dal PGT, prevalgono sulle disposizioni del PTC.

Per la "zona di compatibilizzazione", oltre alle disposizioni del PTC, si applicano, per il periodo di validità i contenuti della convenzione attuativa "Costacurta S.p.a.".

Per detta area è ammesso, in aggiunta all'esistente alla data di adozione del PGT, la realizzazione di nuove tettoie aperte con una superficie coperta massima complessiva di mq 1.000.

Alla scadenza della convenzione attuativa, fatte salve diverse disposizioni del PTC e compatibilmente alla classe di fattibilità idrogeologica, si applica quanto previsto dall'articolo 25 delle presenti norme.

28. Piano locale di interesse sovra comunale San Genesio Colle Brianza

Il PGT individua il perimetro del Parco locale di interesse sovra comunale (PLIS) di San Genesio Colle Brianza

Le aree comprese entro tale perimetro sono destinate alla conservazione attiva e passiva di specie animali e vegetali, di associazioni vegetali, di biotopi, di formazioni geologiche, di valori scenici e panoramici, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agro - silvo - zootecniche ed alla fruizione turistica, ricreativa ed educativa compatibili con gli ecosistemi naturali.

All'interno del perimetro del PLIS si applicano le disposizioni del presente PGT salvo disposizioni sovracomunali più restrittive.

29. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale, individuati nella tavola A4 "Carta dei vincoli", sono i seguenti:

- vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali;
- vincoli di rispetto stradale;
- vincoli relativi ad elettrodotti;
- vincoli di rispetto cimiteriale;
- vincoli di rispetto ferroviario;
- vincolo idrogeologico;
- vincoli di rispetto idraulico;
- vincolo di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano.

30. Piani particolareggiati dei centri storici di Olginate e Capiate" vigenti

Con l'entrata in vigore del PGT i Piani particolareggiati dei centri storici di Olginate e Capiate si intendono abrogati ad esclusione delle disposizioni contenute nel "Abaco degli elementi ricorsivi" che continuano ad applicarsi.

La deroga alle disposizioni, anche di carattere prescrittivo, contenute nell'abaco è ammessa per i progetti riconosciuti di valenza architettonica, artistica, culturale.

Tale valenza è riconosciuta dalla Commissione del paesaggio che si assume la responsabilità culturale delle scelte.

I progetti in deroga dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione che identifichi i riferimenti culturali dell'intervento e motivi, dal punto di vista culturale e tecnologico, il ricorso a soluzioni, tecniche e materiali diversi da quelli previsti dall'abaco.

31. Strutture precarie di pertinenza di fabbricati residenziali

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, compresi quelli collocati nel sistema ambientale ed esistenti alla data di adozione della variante 2 al PGT, è ammessa la realizzazione di strutture precarie assimilate ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici con i seguenti requisiti:

- il manufatto non deve comportare la trasformazione edilizio urbanistica dei luoghi;
- il manufatto deve soddisfare esigenze contingenti quindi non perduranti nel tempo;
- il manufatto deve avere caratteristiche dimensionali e strutturali tali da consentirne la facile asportabilità.

Dette strutture devono rispettare le distanze da confini e fabbricati di cui al Codice Civile, non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti, non devono essere in contrasto con le norme di sicurezza e di igiene, non devono recare pregiudizio alla circolazione stradale ed al decoro degli spazi pubblici e privati.

La realizzazione è subordinata ad eventuale autorizzazione paesaggistica in caso di aree vincolate.

Le strutture precarie ammesse sono le seguenti:

- gazebo e pergolati in legno o metallo con funzione di sostegno di rampicanti o coperte esclusivamente con materiali tessili, aperti su tutti i lati o addossati ai fabbricati su un solo lato, con superficie non superiore a 10 mq ed altezza nel punto più alto di m 2,50;
- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi completamente in legno con superficie massima di 6 mq ed altezza nel punto più alto di m 2,50;
- tettoie aperte sui quattro lati in legno o metallo o addossate ai fabbricati su un solo lato in legno o metallo destinate al ricovero di automezzi con superficie massima di mq 20 ed altezza nel punto più alto di m 2,50;
- arredi da giardino quali panchine, vasi, fontanelle, vasche, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni con elementi appoggiati di limitate dimensioni, ecc.;
- barbecue e griglie che occupino una superficie non superiore ad 1 mq fermo restando che la collocazione dovrà evitare disagi ai confinanti per le emissioni.

La superficie delle suddette strutture è computata considerando la proiezione orizzontale del tetto inclusi sporti e canali di gronda.

La posa dei sopraelencati manufatti è comunque vietata nella fascia di 4 m per lato dai corsi d'acqua mentre nella fascia compresa fra i 4 ed i 10 sono ammesse esclusivamente strutture aperte (prive di pareti) purché non in contrasto con quanto disposto dal vigente Regolamento di Polizia Idraulica.

32. Impianti fotovoltaici

L'installazione di impianti di energia rinnovabile mediante fotovoltaico integrati sulla copertura degli edifici o manufatti è ammessa su tutto il territorio comunale.

Gli impianti isolati (non integrati nella copertura) di energia rinnovabile mediante fotovoltaico con potenza non superiore a 20 KW possono essere realizzati in tutte le zone; nelle zone destinate a servizi pubblici sono ammessi impianti con potenza superiore a 20 KW.

La realizzazione degli impianti è consentita previa l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio, ambientale se in zona di vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/04 e, nei casi previsti

dalla disciplina statale e regionale, dell'autorizzazione provinciale o regionale a seconda della tipologia e potenzialità dell'impianto.

Nelle zone A1 e quando si tratti di edifici di valore storico architettonico la collocazione di detti impianti è soggetta al parere della Commissione per il paesaggio.

33. Asservimento dell'area di pertinenza

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato, mediante atto unilaterale d'obbligo, alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno all'asservimento di un'area di pertinenza unitaria e senza soluzione di contiguità, di superficie corrispondente alla misura richiesta dall'entità dell'intervento sulla base degli indici di edificabilità ammessi e del rapporto massimo di copertura.

Prima dell'ultimazione dei lavori e, comunque, non oltre il termine di efficacia del provvedimento abilitativo originario, l'atto di asservimento delle aree ai fini edificatori deve essere trascritto all'Ufficio del Registro e copia dello stesso, riportante gli estremi di registrazione, deve essere trasmessa al Settore Edilizia/Urbanistica del Comune. L'ottenimento del certificato di agibilità è subordinato alla avvenuta trascrizione dello stesso.

34. Definizioni

Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area al lordo delle aree destinate alla viabilità (con relative pertinenze) e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie ma compresi i parcheggi pertinenziali.

Superficie coperta (Sc)

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Superficie permeabile (Sp)

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, ecc.) riferita alla superficie fondiaria non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio la parte di muratura perimetrale che supera lo spessore di cm 30.

Sono anche esclusi dal computo:

- i balconi, le terrazze, le coperture praticabili;
- le logge ed i porticati aperti su almeno un lato nel limite del 20% della SLP realizzata;
- le scale e gli ascensori comuni;

- i locali o le loro parti completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre m 0,80, misurato all'intradosso del solaio, purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e con altezza interna netta non superiore a m 2,50; ai fini del calcolo della SLP si considerano fuori terra le parti dei fabbricati che sporgono dal piano di riferimento più di m 0,80, misurato all'intradosso del solaio; qualora il piano di riferimento sia in pendenza si considera l'altezza media, calcolata come di seguito specificato, fermo restando che le parti sporgenti più di m 1,60 dal piano di riferimento sono da considerarsi fuori terra;
- i soppalchi aperti all'interno di vani d'abitazione nel limite di 1/3 della superficie di pavimento del locale;
- i sottotetti o le loro parti con altezza netta inferiore a m 1,80;
- le autorimesse, anche fuori terra, nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di SLP e con altezza netta interna non superiore a m 2,50.

Densità fondiaria (Df)

E' il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria (Sf).

Rapporto di copertura (R)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.

Fabbricato fuori terra

Si considerano fuori terra i fabbricati o le parti di essi sporgenti dal terreno esistente.

Indice di permeabilizzazione (Ip)

E' il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

Distacco dai confini (Dc)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50.

Distacco fra gli edifici (De)

E' la distanza minima, misurata a squadra fra i fabbricati fuori terra o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio senza considerare balconi, pensiline, gronde con sporgenza fino a m 1,50; detta distanza si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

Distacco dalle strade (Ds)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede

della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Altezza degli edifici (H)

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di riferimento all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali.

In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento (area delle facciate diviso per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali senza considerare le rientranze inferiori a m 2,50 e/o ad un terzo della lunghezza complessiva della facciata).

In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in ogni punto della facciata essere maggiore del 25% dell'altezza massima consentita per la zona.

Nelle sole zone produttive (zone P) l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

Piano di riferimento

E' il terreno sistemato ove questo non sporga dal profilo del terreno naturale; altrimenti è riferito al terreno naturale.

Pendenza delle coperture

La pendenza delle coperture non potrà essere superiore a 30 gradi.

Indice di conversione in mc

La conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficario (mq/mq) si effettua assumendo che a 30 mq di SLP corrispondano 100 mc.

Edifici esistenti

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT.

Aree libere

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo l'adozione del PGT, né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.

Superficie di vendita

In un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita comprendente quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.

Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili e tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un ottavo della SLP.

35. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è pari alla metà dell'altezza massima del fabbricato con un minimo di 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche. E' ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

Le distanze sono misurate a squadra e sono da applicarsi anche in caso di sopralzo.

Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa la deroga fino a cm 20 dalle distanze minime al solo scopo di migliorare l'isolamento termico del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.

In caso di sporgenze di balconi, pensiline, gronda superiori a m 1,50 nell'applicazione dei distacchi dai confini (Dc), fra gli edifici (De) e dalle strade (Ds) si considera la sola parte eccedente tale misura.

36. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola
- servizi.

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi;
- gli alberghi e le attività ricettive;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SLP a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alle funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi.

Oltre alle funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i pubblici esercizi;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq si SLP a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i magazzini ed i depositi;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:
- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla conduzione del fondo (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

37. Strutture accessorie per gli esercizi pubblici

In aderenza ai pubblici esercizi e nelle loro aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di strutture precarie, assimilate ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, con i seguenti requisiti:

- il manufatto non deve comportare la trasformazione edilizio urbanistica dei luoghi;
- il manufatto deve soddisfare esigenze contingenti quindi non perduranti nel tempo;
- il manufatto deve avere caratteristiche dimensionali e strutturali tali da consentirne la facile asportabilità.

Tali strutture potranno essere realizzati con struttura in metallo o legno ed elementi di chiusura verticali e di copertura in teli plastificati o tessili. Le strutture dovranno essere semplicemente appoggiate con ammessa realizzazione di pedana in legno e/o metallo.

Dette strutture devono rispettare le distanze da confini e fabbricati di cui al Codice Civile, non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti, non devono essere in contrasto con le norme di

sicurezza e di igiene, non devono recare pregiudizio alla circolazione stradale ed al decoro degli spazi pubblici e privati.

La realizzazione è subordinata a comunicazione e ad eventuale autorizzazione paesaggistica in caso di aree vincolate.

Le strutture precarie avranno le seguenti caratteristiche:

- altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto inferiore a m 3,00
- superficie massima 50 mq e comunque non superiore al 50% della superficie netta di pavimento interna aperta al pubblico.

La struttura è considerata in aderenza anche se fra essa e il fabbricato dove è collocato l'esercizio pubblico è interposto un marciapiedi aperto al pubblico transito.

La posa dei sopraelencati manufatti è comunque vietata nella fascia di 4 m per lato dai corsi d'acqua a cielo aperto mentre nella fascia compresa fra i 4 ed i 10 sono ammesse esclusivamente strutture aperte (prive di pareti) purché non in contrasto con quanto disposto dal vigente Regolamento di Polizia Idraulica.

38. Edifici realizzati prima del 6 agosto 1967

Fatta salva l'eventuale necessità di regolarizzazione amministrativa gli edifici o le loro parti realizzati prima del 8 agosto 1967 sono, ai fini urbanistici, considerati conformi al presente PGT.

Per detti edifici, per quanto riguarda il distacco dalle strade, è ammesso, nei limiti dei parametri edificatori di zona, il sopralzo e/o l'ampliamento sugli allineamenti esistenti. Gli ampliamenti devono rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile e le eventuali maggiori distanze stabilite dal Codice della Strada.