

COMUNE DI OLGINATE
Provincia di Lecco



Piazza Volontari del Sangue, 1 - 23854 Olginate (LC)

Nuovo PGT adeguato alla L.r. 31/2014 e s.m.i.

Piano delle Regole

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.



Norme

Elaborato modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti alla Variante Generale al Piano di Governo del Territorio adottata con DCC. n. 31 del 05 agosto 2020

Sindaco

Segretario comunale

Adozione degli atti di Pgt

Approvazione degli atti di Pgt

Aprile 2021



Studio Sostenibilità Territoriale

Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano

www.studiososter.it – info@studiososter.it



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Progettisti del PGT

Giovanni Anzanello (Collaborazione)

Comune di Olginate

Marco Passoni
Marina Callegari

Alessandro Neri

Sindaco
Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica,
Attività produttive e Sport
Responsabile Settore Pianificazione e
Gestione del Territorio



TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

1. Contenuto e finalità del piano delle regole	3
2. Prevalenza normativa	4
3. Definizione dei parametri e degli indici edilizi	4
4. Destinazioni d'uso	5
5. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini	14
6. Aree di pertinenza	14
7. Permesso di costruire convenzionato	15
8. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti	15
9. Limite di arretramento degli edifici derivante dalla fascia di rispetto stradale	15
10. Attuazione del PGT	15
11. Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate	16

TITOLO II
DISCIPLINA DELLE AREE OMOGENEE DI
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

12. Suddivisione del territorio comunale in aree omogenee	18
13. Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato ed edificato	19

Capo I
Tessuto edificato di interesse storico-culturale e documentale

14. Edifici isolati di valore storico e architettonico	23
15. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di interesse storico e architettonico	23
16. Area R1: aree dei centri e dei nuclei storici	25

Capo II
Tessuto edificato di recente formazione

17. Area R: aree di carattere prevalentemente residenziale	27
18. Ambiti a prescrizione specifica	28

Capo III
Aree di carattere prevalentemente non residenziali

19. Area P: aree produttive ed artigianali	29
20. Area C: area commerciale	30

Capo IV
Aree prevalentemente non urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato

21. Area VU: aree a verde urbano di connessione ambientale	30
------------------------------------------------------------------	----

Capo V
Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

22. Area AR: aree destinate all'agricoltura	31
23. Area AB: aree boscate	35
24. Area AV: aree verdi per la costruzione della rete ecologica comunale	35



25. Strutture accessorie nelle zone AR	35
26. Edifici residenziali esistenti in aree parzialmente non urbanizzate all'interno ed all'esterno del tessuto urbano consolidato.	36
27. Insediamenti produttivi esistenti esterni al tessuto urbano consolidato.....	36
28. Edifici con altre destinazioni esistenti esterni al tessuto urbano consolidato	37
29. Ruederi	37

TITOLO III
COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI

30. Attività di commercio al dettaglio	37
31. Pubblici esercizi, di locali di intrattenimento e svago e sale da gioco	39
32. Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e amministrative commerciali.....	40
33. Distributori di carburante	40

TITOLO IV
TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI

34. Prowedimenti di salvaguardia ambientale	41
35. Strade e percorsi veicolari esterni al tessuto urbano consolidato.....	41
36. Strutture precarie.....	41
37. Strutture accessorie per gli esercizi pubblici.....	42
38. Edifici realizzati prima del 6 agosto 1967	43
39. Vincoli	43
40. Gestione e tutela del paesaggio.....	43
41. Esame paesaggistico dei progetti.....	43

TITOLO V
NORME SETTORIALI

42. Ambiti soggetti alla disciplina del PTC del Parco regionale Adda Nord	44
43. Siti rete Natura 2000 del Parco regionale Adda Nord e relativa valutazione di incidenza.....	44
44. Parco locale di interesse sovra comunale-Monte di Brianza.....	44
45. Centri per lo svolgimento in via esclusiva di attività in cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici..	44
46. Disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica.....	45
47. Zonizzazione acustica.....	45
48. Ambiti sottoposti ad attenzione per rischio archeologico.....	45
49. Risparmio energetico, prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon.....	45

Allegati

1. Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - Allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695
Ed è integrato dal successivo allegato 2, elaborato dal PGT 2014, che viene riproposto senza modifiche
2. Abaco degli elementi ricorsivi
3. Schede Ambiti a Prescrizione Specifica (APS)
4. Norme geologiche di Piano



TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

1. Contenuto e finalità del piano delle regole

1.1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 e smi e costituisce, congiuntamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, un'articolazione del PGT. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

1.2. il Piano delle Regole contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.r. 12/2005, le norme geologiche di cui all'allegato 4 delle presenti norme.

1.3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

1.4. Il Piano delle Regole è costituito dalla relazione, dalle presenti Norme tecniche di attuazione, dagli allegati 1 (Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - Allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695), 2 (Abaco degli elementi ricorsivi), 3 (Schede Ambiti a Prescrizione Specifica (APS), 4 (Norme geologiche di Piano) e dai seguenti elaborati cartografici:

PR01	Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica	scala 1:5.000
PR02	Carta della sensibilità Paesaggistica	scala 1:5.000
PR03	Carta del Piano delle Regole	scala 1:5.000
PR04	Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp	scala 1:5.000
PR05a	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR05b	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR05c	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR05d	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR05e	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR06	Carta delle modalità di intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione di Olginate	scala 1:1.000
PR07	Carta delle modalità di intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione di Capiate	scala 1:1.000
PR08	Carta del consumo di suolo ai sensi della Lr. 31/2014	scala 1:10.000
Aggiornamento e revisione della Componente geologica, idrogeologica e sismica		
TAV05	Carta della Pericolosità Sismica Locale, con approfondimento di II Livello	scala 1:5.000
TAV06	Carta PAI-PGRA	scala 1:5.000
TAV07	Carta dei vincoli geologici	scala 1:5.000
TAV08	Carta di sintesi degli elementi conoscitivi	scala 1:5.000
TAV09	Carta di fattibilità geologica delle Azioni di Piano	scala 1:5.000
TAV10	Carta di fattibilità geologica delle Azioni di Piano con sovrapposizione delle aree di pericolosità sismica locale	scala 1:2.000

Le tavole PR06 e PR07 sono elaborati del PGT 2014 che vengono riproposti senza modifiche ad eccezione del ridisegno rispetto al nuovo database topografico aggiornato a luglio 2018.



2. Prevalenza normativa

2.1. Gli elementi di cui al *Titolo III - Disposizioni immediatamente operative* del del Piano Paesaggistico Regionale, in particolare: *art. 19 - Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi*, *art. 20 - Rete idrografica naturale fondamentale*, *art. 25 - Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici*, *art. 26 - Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico* e *art. 28 - Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado*, sono indicazioni atte a tutelare la riconoscibilità, la salvaguardia ed il rapporto con il contesto paesaggistico degli elementi qualificanti il territorio comunale di Olginate.

2.2. Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Adda Nord, così come individuato all'interno delle tavole di Piano di Governo del Territorio, sono prevalenti e cogenti, rispetto alle presenti norme, le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Adda Nord ai sensi della D.g.r. 22 dicembre 2000 – n. 7/2869. Eventuali limiti più rigorosi o aggiuntivi a tutela di interessi naturalistico ambientali e paesistico culturali, qualora previsti dal PGT, prevalgono sulle disposizioni del PTC.

2.3. Le presenti Disposizioni attuative integrano la disciplina espressa negli elaborati grafici; in particolare:

- a.) nel caso di discordanza tra elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono: i) nell'ambito degli elaborati grafici con scala diversa, quelli di maggior dettaglio; ii) fra gli elaborati cartografici e le presenti Disposizioni, queste ultime;
- b.) nel caso di difformità tra elaborati appartenenti ad atti diversi del Piano di governo del territorio, prevalgono: x) le previsioni contenute nel Piano dei servizi, per il loro carattere di pubblica utilità; y) e, nel contrasto tra il Documento di piano e il Piano delle regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli;
- c.) nel caso di difformità fra articoli delle Disposizioni attuative prevale l'articolo più restrittivo. Infine, in caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggior specializzazione;

2.4. Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi). In particolare le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione sono disciplinate dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione di cui Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano.

3. Definizione dei parametri e degli indici edilizi

3.1. Per l'edificazione dei suoli si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, riprodotte nell'Allegato 1 delle presenti norme. Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti di dette DTU, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante allo stesso.

3.2. La precisa delimitazione della superficie territoriale e della superficie fondiaria disegnate su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis negli elaborati di Piano sarà effettuata in sede progettuale, in perfezionamento rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCTU, piuttosto che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di va-



riazione pari e non superiore al 5%. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.

3.3. Solo per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento è il Volume Urbanistico VU ricavato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica AU fissata dal presente Piano delle Regole per tutte le destinazioni d'uso nella misura di m 3,00 per ciascun piano.

4. Destinazioni d'uso

4.1. Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

4.2. Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti.

Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

4.3 Per ciascuna area il PGT identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
- c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.

4.4. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto.

Gf. 1 Residenza	Abitazioni Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, locande, affittacamere, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.) secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia.
Gf. 2 Attività di produzione e artigianali	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate, che, oltre gli spazi di produzione, possono comprendere per ogni unità produttiva anche le superfici specificatamente elencate per ogni sotto gruppo funzionale di cui di seguito.



Gf. 2.1.	<p>Attività industriali e artigianali attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none">- gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;- le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;- gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale;- una SL massima con destinazione a spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti di diretta produzione dall'unità locale o con essa affini pari al 30% della SL complessivamente realizzabile;- una SL massima con destinazione a uffici, pari al 30% della SL complessivamente realizzabile. <p>Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Sono assimilabili a tutti gli effetti al gruppo funzionale Gf.2.1.:</p> <ul style="list-style-type: none">- le attività di commercio all'ingrosso non dirette al pubblico di merci e beni di diretta produzione dell'azienda o per le quali venga attestata l'attività primaria di produzione (codice ATECO);- le attività di vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno dei complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi alle seguenti condizioni:<ul style="list-style-type: none">- che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;- che la superficie massima dedicata a tali spazi non superiore al 10% della SL esistente o in progetto e comunque con un limite di 150 mq;- che venga attestata l'attività primaria di produzione (codice ATECO). <p>Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale (Gf 4), e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo comma 5.</p>
Gf. 2.2.	<p>Attività di magazzinaggio, deposito e autotrasporto Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, compresi i depositi e spazi di stoccaggio, anche a cielo aperto solo se consentiti dalla normativa vigente, di merci, materiali e/o manufatti, ivi comprese le officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi, con o senza commercio all'ingrosso degli stessi (ad esempio barche, caravan, autocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.), con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate o esposte.</p>
Gf. 2.3.	<p>Logistica Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>



<p>Gf 3 Attività terziarie</p>	<p>Attività terziarie di produzione di servizi Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 4. Comprende a titolo non esaustivo gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese, le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative, i laboratori e centri di ricerca, le attività di formazione professionale, l'attività di consulenza e supporto sia alla produzione che alla commercializzazione dei prodotti – produzione di servizi informatici e tecnologici. Sono ivi ricomprese “le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari”, così come definite dalla vigente normativa in materia, esercitate da soggetti promotori privati, oltre che tutte le attività aventi la qualifica di “impresa artigianale” dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici sopra specificati. Per ogni unità locale può essere realizzata una SL massima di mq 200 con destinazione residenziale (per il custode, dipendenti o proprietario dell'attività), purché di superficie inferiore a quella dell'unità di produzione di servizi. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.</p>
<p>Gf. 3.1.</p>	<p>Piccole attività terziarie Le attività terziarie aventi $SL \leq mq\ 250$ sono considerate come presenze con-naturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per l'area agricola.</p>
<p>Gf. 3.2.</p>	<p>Medie attività terziarie Medie attività con unità immobiliari aventi $SL > 250$ e $\leq mq\ 500$ mq.</p>
<p>Gf. 3.3.</p>	<p>Grandi attività terziarie Grandi attività con unità immobiliari aventi $SL > 500$ mq. È ricompreso un alloggio di SL non superiore a mq 150 legata all'unità locale per il personale di custodia o per il proprietario imprenditore. Detta superficie è considerata parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
<p>Gf. 3.4.</p>	<p>Attività turistico - ricettive attività pertinenti all'ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi, ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale, e i relativi spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività o con carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica. Comprendono inoltre le aziende pertinenti il turismo ricettivo all'aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3., a cui si rimanda.</p>



	<p>E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di due alloggi o di 150 mq di SL cadauno che dovranno essere pertinenziate.</p>
Gf. 3.5.	<p>Attività artigianale di servizio</p> <p>Sono comprese in questa categoria le attività di fornitura di servizi e/o di produzione per il consumo immediato, svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85), caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, ma non ad esse equiparabili, e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali.</p> <p>A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione artigianato di servizio le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di comiceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stileria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetisti, istituti di bellezza, toelettatura animali, riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività simili.</p> <p>Sono altresì ricompresi gli autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante.</p> <p>Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, da considerarsi come gruppo funzionale Gf2.1.; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l'uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali.</p> <p>In funzione della compatibilità con la destinazione residenziale le attività artigianali di servizio sono distinte in:</p> <p>a. attività artigianale di servizio complementare al produttivo (Gf 3.5/P): attività complementari alla destinazione produttiva, quali carrozzieri, autofficine, gommisti, lattonieri, fabbri, falegnami, vetriere artistiche, tappezzieri, tintori/lavasecco e in genere i laboratori classificati come "insalubri" dalla normativa vigente, e comunque che utilizzano impianti fissi o svolgono attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne, funzionanti in orario notturno oppure che inducono un traffico di autoveicoli pesanti e un numero elevato di addetti o clienti.</p> <p>b. attività artigianale di servizio complementare alla residenza (Gf 3.5/R): sono le attività non ricomprese nella precedente casistica, complementari alla destinazione prevalentemente residenziale.</p>
Gf 3.6	<p>Pubblici esercizi e attività di somministrazione alimenti e bevande</p> <p>Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar, compresi servizio catering per manifestazioni.</p>



	<p>Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, oltre che un alloggio di SL non superiore a mq 150 legata all'unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo</p> <p>Le attività di somministrazione di alimenti e bevande che hanno un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi, delle attività ricettive, degli impianti di distribuzione carburanti, ecc.) sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree destinate all'agricoltura di cui all'art. 21 delle presenti norme.</p>
Gf 3.7	<p>Impianti sportivi</p> <p>Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.</p>
Gf 3.8	<p>Attività ludico-ricreative</p> <p>Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (ad es. baby park, adventure park, paintball, spa, fitness, etc..)</p>
Gf 3.9	<p>Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.</p>
Gf 3.10	<p>Locali di intrattenimento e svago</p> <p>Rientrano in questo gruppo funzionale, con le specificità delle definizioni e delle discipline previste dalla legislazione vigente in materia:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari;</i>- <i>locali di intrattenimento e svago:</i> teatri, cinema, discoteche; e sale da ballo ed altre attività similari assoggettate a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS;- <i>sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito</i> come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3.10.1.	Attività degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL ≤ mq 250
Gf 3.10.2.	Attività degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL > mq 250
Gf 3.10.3.	Locali di intrattenimento e svago
Gf 3.10.4.	Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito
Gf 4 Attività commerciali	<p>Attività di vendita commerciale</p> <p>Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, alimentari e non, esercitate da qualunque tipo</p>



di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.) e dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;

- l'accesso al pubblico o comunque con possibilità di accesso diretto dei clienti. Sono attività commerciali appartenenti al presente gruppo funzionale tutte quelle attività economiche individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998, ad esclusione di quanto previsto dal c. 2 del medesimo articolo, che comprendono sia il commercio al dettaglio che il commercio all'ingrosso (ex let. a), c. 1 art. 4 D.Lgs. n. 114/1998), quest'ultimo ove risulti organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: cash and carry, ecc.) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento. È ricompreso all'interno del presente gruppo funzionale l'esercizio svolto in via esclusiva dell'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center), per le quali si applicano le prescrizioni di cui all'art. 43 delle presenti norme.

Si configura la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione certificata di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, negozi all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo comma 5, nel caso che anche una sola delle condizioni di cui alla definizione Gf. 2.1 venga a mancare.

Non configura destinazione d'uso residenziale l'alloggio di SL non superiore a mq 150 per unità commerciale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le tipologie degli esercizi commerciali, sia di vendita al dettaglio che di commercio all'ingrosso, vengono articolate in funzione dei seguenti parametri dimensionali.

Gf. 4.1.	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita \leq mq 150.
Gf. 4.2.	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 150 e \leq mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.



Gf. 4.3.	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 600 e ≤ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf. 4.4.	Grandi Strutture di vendita (GS) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Gf 5 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura) Attività di cui all'art. 2135 del Codice civile quali la coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
Gf 6 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	Servizi di interesse pubblico o generale Vi rientrano i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche di iniziativa privata, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso così come definito al comma 10 art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché le attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi secondo quanto disciplinato dalla L.R.12/2005 e smi. Per quanto riguarda la classificazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico, le stesse sono articolate e disciplinate dall'art. 2 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi.

4.5. Tabella di disciplina le destinazioni d'uso

Il prospetto tabellare di seguito riportato disciplina le destinazioni d'uso consentite/non consentite per ciascuna zona di cui all'art. 12 delle presenti Norme in cui è suddiviso il territorio comunale, identificando:

- la destinazione principale o specifica, riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare (qualificata con sigla P);
- le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale, sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. (qualificata con sigla C);
- le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale (qualificata con sigla NA);
- le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento (qualificata con sigla L):
 - tra Gf1 e P nei limiti di quanto prescritto dall'art. 19;
 - tra Gf3.5./ReR1 non sono ammessi autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante;
 - tra Gf3.6. e VU nei limiti di quanto prescritto dall'art. 21.4;
 - tra Gf3.10.2. e R1 - R2 - R3 - R4 nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità previo specifico approfondimento tecnico;



- tra Gf 3.10.3. e R1 - R2 - R3 - P - C nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità previo specifico approfondimento tecnico;
- tra Gf 3.10.4. e P - C nei limiti del rispetto della regolamentazione comunale in materia di cui agli artt. 86 e 88 del TULPS;
- tra Gf 4.1. e VU nei limiti di quanto prescritto dall'art. 21.4;
- tra Gf 4.2. e R2 - R3 nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità previo specifico approfondimento tecnico;
- tra Gf 5 e VU - AB - AV nei limiti di quanto prescritto ai corrispondenti artt. 21, 23 e 24;
- tra Gf 6 e AR nei limiti di quanto prescritto dall'art. 22 e comunque previa valutazione di possibili alternative

Destinazioni Zone	R1	R2	R3	R4	P	P bis	C	VU	AR	AB	AV
Gf 1 - Residenza	P	P	P	P	L	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 2 - Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale	NA	NA	NA	NA	P	NA	NA	NA	NA	NA	NA
2.1. - Attività industriali e artigianali	NA	NA	NA	NA	P	NA	NA	NA	NA	NA	NA
2.2. - Attività di magazzinaggio, deposito e autotrasporto	NA	NA	NA	NA	C	NA	C	NA	NA	NA	NA
2.3. - Logistica	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3 - Attività terziarie											
3.1. - Piccole attività terziarie (SL ≤250mq)	C	C	C	NA	C	NA	C	NA	NA	NA	NA
3.2. - Medie attività terziarie (SL >250mq e ≤500mq)	C	C	C	NA	C	NA	C	NA	NA	NA	NA
3.3. - Grandi attività terziarie (SL >500mq)	NA	C	NA	NA	C	NA	C	NA	NA	NA	NA
3.4. - Attività turistico - ricettive	C	C	NA	NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA
3.5./P - Attività artigianale di servizio	NA	NA	NA	NA	C	NA	NA	NA	NA	NA	NA
3.5./R - Attività artigianale di servizio	L	C	NA	NA	C	NA	C	NA	NA	NA	NA
3.6. - Pubblici esercizi e attività di somministrazione alimenti e bevande	C	C	C	C	C	NA	C	L	NA	NA	NA
3.7. - Impianti sportivi	NA	NA	NA	NA	C	NA	C	NA	NA	NA	NA
3.8. - Attività ludico-ricreative	NA	NA	NA	NA	C	NA	C	NA	NA	NA	NA
3.9. - Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione	NA	NA	NA	NA	C	P	NA	NA	NA	NA	NA
3.10.1. - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari (SL ≤250mq)	C	C	C	C	C	NA	C	NA	NA	NA	NA
3.10.2. - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari (SL >250mq)	L	L	L	L	C	NA	C	NA	NA	NA	NA
3.10.3. - Locali di intrattenimento e svago	L	L	L	NA	L	NA	L	NA	NA	NA	NA
3.10.4. - Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito	NA	NA	NA	NA	L	NA	L	NA	NA	NA	NA
Gf 4 - Attività commerciali											
4.1. - Esercizi commerciali di vicinato (VIC) (SV≤150mq)	C	C	C	NA	NA	NA	C	L	NA	NA	NA
4.2. - Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) (SV>150mq e ≤600mq)	NA	L	L	NA	NA	NA	P	NA	NA	NA	NA
4.3. - Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) (SV>600mq e ≤1.500mq)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	P	NA	NA	NA	NA
4.4. - Grandi Strutture di vendita (GS) (SV>1.500mq)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA



Destinazioni	Zone											
	R1	R2	R3	R4	P	P bis	C	VU	AR	AB	AV	
Gf 5 - Agricoltura	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	L	P	L	L	
Gf 6 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	C	C	C	C	NA	NA	C	C	L	NA	NA	

Le destinazioni d'uso definite per ogni area omogenea di zona riportate in tabella, hanno valore prescrittivo, fermo restando le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti soggetti a disciplina specifica del Piano delle Regole, come individuati all'art. 18 delle presenti norme, e le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti disciplinati dal Documento di Piano, per le quali si rimanda alle specifiche schede degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano. Per questi ultimi, la formalizzazione del piano attuativo definirà puntualmente le destinazioni consentite/non consentite.

4.6. Mutamenti 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.

- a.) Sono possibili mutamenti di destinazione d'uso degli immobili conformemente con quanto disciplinato dalle leggi superiori.
- b.) I cambi d'uso, con opere e senza opere, dovranno avvenire in conformità al PGT.
- c.) Per i mutamenti di destinazione d'uso, con e senza opere, la verifica della dotazione territoriale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, per il calcolo delle aree a servizio da garantire, deve essere effettuata secondo quanto previsto dall'art 8 del Piano dei Servizi. Il reperimento dei parcheggi pubblici deve avvenire nell'ambito del lotto o in un raggio di 300 m dai limiti dell'area oggetto d'intervento. 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.
- d.) La verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere effettuata ai sensi dell'art. 10 delle Norme del Piano dei Servizi e non è monetizzabile.
- e.) Fermo restando a quanto previsto dalla let. c.) e dalla let. d.) la rimanente quota di dotazioni territoriali minime, di cui all'art. 8.2. delle Norme del Piano dei Servizi, potrà essere determinata caso per caso rispetto a specifiche necessità valutate in fase attuativa dall'Amministrazione ed eventualmente monetizzata oppure il ricorso a quanto previsto dal c. 6 dell'art. 8 delle Norme del Piano dei Servizi. I gruppi funzionali della precedente tabella, di cui al c. 5 art. 4, qualificati con la sigla L dovranno reperire tutte le dotazioni minime previste dall'art. 8.2. delle norme del Piano dei servizi, oltre ai parcheggi pubblici e pertinenziali di cui agli artt. 9 e 10 delle norme del Piano dei Servizi.
- f.) Fermo restando l'assolvimento di tutti gli adempimenti normativi e regolamentari connessi all'insediamento nei fabbricati esistenti delle attività economiche non configura mutamento di destinazione d'uso:
 - l'utilizzo di locali aventi destinazione Gf 3.1., 3.2. e 3.3. (Attività terziarie), Gf.3.5./R (Attività artigianale di servizio complementare alla residenza), Gf 3.6 (Attività di pubblico esercizio) e Gf 4.1 (Esercizi commerciali di vicinato - VIC) per insediare indifferentemente attività ricomprese all'interno del suddetto insieme di destinazioni funzionali;
 - l'utilizzo di locali aventi destinazione Gf 2.1. (produttivo-artigianale) per insediare attività di artigianato di servizio complementari al produttivo Gf 3.5./P.
- g.) Le attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0) e che abbiano avuto accesso ai finanziamenti previsti dalla legge, non costituiscono cambio di destinazione d'uso in nessuna circostanza.



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

5.1. Fermo restando le definizioni dell'Allegato 1 di cui all'art. 1.4. delle presenti Norme, le distanze da rispettare sono:

- a.) (De) 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;
- b.) (Ds) la distanza minima dei fabbricati dalle dal sedime stradale è di 6,50 m o pari a 5 m in caso di marciapiede esistente salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano;
- c.) (Dc) la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà privata e pubblica (parcheggi di proprietà pubblica o di uso pubblico e spazi di proprietà pubblica con esclusione del sedime stradale) è pari alla metà dell'altezza massima del fabbricato con un minimo di 5 m.

5.2. Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quanto indicato dal precedente comma 5.1.:

- a.) per (De) e (Dc), nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- b.) per (De), (Ds) e (Dc), nel caso di interventi di cui al c. 1-ter dell'art. 2-bis del Dpr 380/01 e s.m.i;
- c.) per (Dc) in caso di edificazione a confine, fermo restando il rispetto della distanza minima fra i fabbricati (De), purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

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

5.4. In caso di sporgenze di balconi, pensiline, gronda superiori a m 1,50 nell'applicazione dei distacchi dai confini privata e pubblica (parcheggi di proprietà pubblica o di uso pubblico e spazi di proprietà pubblica con esclusione del sedime stradale) (Dc), fra i fabbricati (De) e dal sedime stradale (Ds) si considera la sola parte eccedente tale misura.

6. Aree di pertinenza

6.1. Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata saturata quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda (SL) pari a quella massima consentita dal piano.

6.2. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

6.3. Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.

6.4. 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 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 delle stesse, riportante gli estremi di registrazione, deve essere trasmessa al Comune di Olginate. L'ottenimento del certificato di agibilità è subordinato alla avvenuta trascrizione dello stesso.

6.5. E' altresì consentito il trasferimento della superficie lorda (SL) propria di un lotto ad altri lotti con medesima destinazione d'uso principale (ad es. R1 con R1; R2 con R2; R3 con R3, R4 con R4, P con P e C con C) a condizione che la conseguente concentrazione di superficie lorda (SL) avvenga nel rispetto degli altri indici e parametri stabiliti dalla norma d'ambito (IC, altezza dell'edificio, Dc, Df, Ds) e che l'atto notarile costitutivo della relativa *servitus non aedificandi* sia regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, e depositata presso gli uffici comunali secondo le modalità del precedente comma 6.4.

7. 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.

8. 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 di cui all'art. 18 delle presenti norme;
- ambiti di trasformazione individuati dall'Allegato 1 alle Norme del Documento di piano.

9. Limite di arretramento degli edifici derivante dalla fascia di rispetto stradale

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 fatta salva l'eventuale deroga dell'ente gestore.

10. Attuazione del PGT

10.1. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. In mancanza di detti strumenti, i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo sono da considerarsi non trasformabili, ove interessanti aree libere non edificate, mentre per le aree soggette a Piano attuativo che interessano aree urbanizzate, se non dove diversamente specificato, sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione delle attività economiche eventualmente in essere alla data di adozione del PGT, per le quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SL esistente alla data di adozione del PGT, per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo.



10.2. Le superfici devono essere dimostrate con rilievo sottoscritto da tecnico abilitato. L'individuazione della superficie accertata dovrà costituire allegato obbligatorio di ogni Piano Attuativo. In sede di presentazione del piano attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro dei comparti per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o sul campo. Eventuali ulteriori variazioni di natura differente che riguardino una superficie superiore al 5% della superficie del comparto saranno considerate come Varianti.

10.3. Compartecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni e dei servizi

a) I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, secondo quanto disposto dalla vigente normativa statale e regionale di cui al Capo IV, Titolo I Parte II della Lr. 12/2005 e smi

b) I Piani attuativi e i Permessi di costruire convenzionato di cui al presente articolo concorrono all'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi. L'esecuzione dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati comporta:

- la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie, oppure l'asservimento all'uso pubblico, nella misura indicata da Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione con le modalità stabilite dalla legge.

c) Qualora nelle tavole di Piano risulti riportata l'individuazione di aree a servizi all'interno del perimetro dei Piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionato, se non diversamente specificato, l'individuazione è da considerarsi indicativa quanto alla localizzazione ma prescrittiva quanto alla quantità (dato metrico minimo) così come definite nel Piano dei Servizi o dalle rispettive schede di disciplina (ove esistenti), o, ove queste non siano definite per lo specifico comparto, secondo modalità e misure da concordarsi con l'amministrazione comunale in sede di convenzionamento.

d) Per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 150 mc/abitante.

e) La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi e dai Permessi di costruire convenzionati, deve prevedere i contenuti di cui all'art. 46 della Lr. 12/2005 e smi.

11. Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate

In tutte le aree interessate da piani attuativi approvati, individuati con apposita campitura e sigla PAV nelle tavole del Piano delle Regole, e con convenzione vigente alla data di adozione delle presenti norme, anche se non specificatamente individuate nelle tavole del Piano delle Regole, gli interventi edilizi avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo approvato e successive varianti o delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione, dalle disposizioni delle Leggi vigenti.

11.1. Le procedure urbanistiche attivate di cui al precedente comma conservano efficacia fino alla naturale validità della convenzione stessa, nel rispetto degli impegni convenzionali sottoscritti.

11.2. Qualora le aree interessate da piani attuativi approvati e con convenzione non scaduta risultino interessate da previsioni di trasformazione del Documento di Piano vigente o da una nuova previsione di azzonamento nelle more del Piano delle Regole o del Piano dei Servizi vigenti in contrasto od alternativa ad essa, la stessa, in caso di variante sostanziale di cui al precedente comma, dovrà attuarsi in conformità alle nuove previsioni dello strumento urbanistico vigente. È sempre ammesso in tal senso,



su iniziativa del privato o su richiesta dell'amministrazione comunale, l'annullamento del piano attuativo con convenzione urbanistica non scaduta per operare secondo le nuove previsioni del PGT. Tale disposto si applica anche alle convenzioni in essere alla data di adozione delle presenti norme.

11.3. Alla scadenza del naturale termine convenzionale, le aree ricadenti nei Piani Attuativi di cui al presente articolo verranno automaticamente ricomprese nelle zone del tessuto consolidato individuato dal PGT, ove attuate ed ultimate le opere edilizie, le opere di urbanizzazione e comunque tutti gli obblighi convenzionali e laddove sia intervenuta la comunicazione di fine lavori.

11.4. Per le procedure urbanistiche con convenzione vigente in essere alla data di adozione delle presenti norme e non ultimate alla scadenza naturale del termine convenzionale:

- a) ove sia riscontrato il completo soddisfacimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di tutti gli obblighi convenzionali verso l'Amministrazione, nei successivi cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, la realizzazione della residua capacità edificatoria non ancora sfruttata, computata secondo i parametri urbanistico edilizi fissati nel Piano attuativo decaduto, potrà avvenire con idoneo titolo abilitativo. Decorsi i cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, si applicherà integralmente la disciplina definita dallo strumento urbanistico vigente;
- b) ove non sia riscontrato il completo soddisfacimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di tutti gli obblighi convenzionali verso l'Amministrazione, la realizzazione della residua capacità edificatoria non ancora sfruttata, computata secondo i parametri urbanistico edilizi fissati nel Piano attuativo decaduto, dovrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato, finalizzato al completamento degli obblighi convenzionali non corrisposti, piuttosto che equivalenti ove l'Amministrazione stessa non li ritenga ancora strategici per la politica territoriale. Decorsi i cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, è facoltà dell'Amministrazione avvalersi della corresponsione degli obblighi convenzionali e si applicherà integralmente la disciplina definita dallo strumento urbanistico vigente, fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione di prorogare predetto termine per un periodo ulteriore di massimo cinque anni a seguito di motivata richiesta da parte del soggetto proponente ed ove la trasformazione risulti strategica per le ricadute pubbliche derivanti;
- c) ove l'indice di edificabilità territoriale del previgente piano attuativo risultasse inferiore all'indice previsto dal PGT, sarà possibile usufruire della capacità edificatoria fino al nuovo indice corrispondendo i dovuti oneri di urbanizzazione e il contributo di costruzione per la parte di capacità edificatoria aggiuntiva usufruita calcolati rispetto disciplina definita dallo strumento urbanistico vigente. L'utilizzo della SL eccedente è subordinato alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato volto a garantire una compartecipazione all'attuazione delle previsioni della città dei servizi nella misura di 18 mq/ab relativamente alla sola quota di SL eccedente la capacità edificatoria pregressa.

11.5. Quanto al Piano Insediamenti Prodottiti, individuato con apposita perimetrazione e acronimo PIP, vigono, per gli immobili non identificati con la lettera NR, la disciplina dell'Area P, di cui all'art. 19 delle presenti norme, per i restanti immobili vige quanto previsto dal PIP approvato con DCC n. 6 del 23/02/1990.

11.6. I termini di salvaguardia delle procedure di pianificazione adottate alla data di adozione delle presenti norme definiti dal presente articolo si applicano anche ai Permessi di costruire convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, e alle convenzioni riguardanti procedure urbanistiche adottate.



TITOLO II
DISCIPLINA DELLE AREE OMOGENEE DI
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

12. Suddivisione del territorio comunale in aree omogenee

Ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica, il Piano delle Regole ripartisce il territorio comunale nelle seguenti aree territoriali omogenee, caratterizzate da destinazioni funzionali specifiche.

12.1 Aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato, come definito ai sensi dell'art. 10, c. 1 let. a) della Lr. 12/2005 e s.m.i., disciplinate dalle presenti norme, articolate in:

- Tessuto edificato di interesse storico-culturale e documentale, suddiviso in:
 - Aree dei centri e dei nuclei storici - R1;
 - Edifici isolati di interesse storico - architettonico.
- Tessuto edificato di recente formazione, suddiviso in:
 - Aree di carattere prevalentemente residenziale
 - Aree ad alta densità insediativa - R2;
 - Aree a media densità insediativa - R3;
 - Aree a bassa densità insediativa - R4.
 - Aree di carattere prevalentemente non residenziale, suddivise in:
 - Aree produttive ed artigianali esistenti - P;
 - Area per impianti di distribuzione del carburante - Pbis;
 - Area commerciale - C.

12.2. Aree prevalentemente non urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato:

- Aree a verde urbano di connessione ambientale - VU.

12.3. Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato, articolate in:

- Aree destinate all'agricoltura (ex punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi), distinte in:
 - Aree destinate all'attività agricola di interesse strategico - AS;
 - Aree destinate all'attività agricola di interesse generico - AG.
- Aree di rilevanza paesaggistico ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica, distinte in:
 - Aree boscate - AB;
 - Aree verdi per la costruzione della rete ecologica comunale - AV

12.4. Aree nominate dal Piano dei Servizi

12.5. Aree nominate dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione)

12.6 All'interno delle aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole individua inoltre:

- a) i Piani attuativi in corso di vigenza e le ulteriori aree interessate da procedure urbanistiche ed edilizie in essere, disciplinati dall'art. 11 delle presenti disposizioni attuative
- b) le porzioni di tessuto per le quali trovano applicazione, oltre la norma di zona, specifiche prescrizioni di intervento di cui all'Allegato 3 alle presenti norme.



12.7. La suddivisione delle aree di cui ai precedenti commi è riportata nelle tavole del Piano delle Regole e tiene conto dei diversi aspetti che caratterizzano le aree da un punto di vista morfologico, storico - culturali, di densità edilizie, di vocazioni funzionali, di obiettivi e politiche di sviluppo.

12.8. Per ogni area territoriale di cui al precedente comma si applica la corrispettiva disciplina specifica d'ambito conformativa dell'uso dei suoli, rispetto alla quale gli interventi devono risultare conformi e coerenti, oltre che le prescrizioni di carattere generale definite dal seguente articolo 13.

12.9. Gli interventi devono attenersi anche alle norme contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica di Piano, nonché alle prescrizioni contenute: i.) del Piano di zonizzazione acustica, rispetto alla specifica classe di appartenenza di cui alla Carta di azionamento acustico del Piano di zonizzazione acustica vigente; ii.) nel regolamento del Piano Urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS); iii.) nel Documento di Polizia idraulica "Elaborato normativo" dello Studio di aggiornamento e revisione del Reticolo Idrografico minore; iv.) nel Piano Regolatore Cimiteriale.

13. Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato ed edificato

13.1. Disposizioni di carattere edilizio

- a) Salvaguardia delle SL esistenti, il Piano delle Regole consente la conservazione della SL esistente nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale. La SL esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata, dimostrata e asseverata dal richiedente il titolo abilitativo secondo i criteri di calcolo delle presenti norme.
- b) La demolizione degli involucri edilizi comporta automaticamente l'attribuzione delle specifiche destinazioni d'uso ammissibili per la zona in cui i manufatti sono ricompresi.
- c) Recupero della volumetria complessiva (volume totale) esistente negli interventi di demolizione e ricostruzione o cambio di destinazione d'uso di edifici dismessi.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, o di cambio di destinazione d'uso, di edifici, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale, il Piano delle Regole consente il recupero, anche all'interno del lotto di pertinenza, del volume reale esistente secondo la definizione di Volume totale o volumetria complessiva di cui all'Allegato 1 delle presenti norme, dedotte le superfici totali dei piani interrati e seminterrati, alle seguenti condizioni:

- i. L'utilizzo della SL di progetto derivante dall'applicazione della formula $SL = V/3$ è subordinata al rispetto delle norme morfologiche (altezze, distanze, rapporti di copertura e di permeabilità, allineamenti delle cortine stradali) dettate dalle presenti norme per ciascuna area territoriale omogenea in cui è articolato il territorio comunale secondo quanto definito dal precedente articolo.
- ii. Ove la SL di progetto risulti maggiore della SL edificabile mediante l'applicazione dell'indice di edificabilità I_f di zona definito dalle presenti norme per ciascuna zona, l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato e per la sola quota di SL eccedente I_f di zona dovranno essere garantite le dotazioni territoriali minime di seguito prescritte:



- una superficie pari a 1,5 mq per ogni 1 mq di SL realizzabile oltre If di zona, fino a SL esistente;
- iii. Al fine di garantire un adeguato inserimento della trasformazione nel suo contesto, in caso di utilizzo della SL in recupero del volume totale esistente oltre l'indice di edificabilità fondiaria If dovrà essere predisposto, a cura del proponente, specifico studio del traffico e della viabilità di accesso.
- d) Recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale.
Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, così come definiti ai sensi del c. 2 art. 1 della Lr. 7/2017, da destinarsi alla permanenza di persone, è consentito nel rispetto integrale di quanto previsto dalla suddetta legge regionale) e solo all'interno degli ambiti dove il Comune non abbia disposto l'esclusione dell'applicazione della legge stessa.
Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dall'art. 8 delle norme del Piano dei servizi. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.
I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
- e) Zone di confine tra aree residenziali e produttive
Gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia in ambiti confinanti ad attività produttive esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale dovranno prevedere la sistemazione di una fascia alberata di mitigazione avente funzione di zona filtro a separazione delle zone a funzioni non omogenea e l'adattamento delle strutture per contrastare l'inquinamento acustico e ambientale. Di idonea ampiezza da definirsi mediante predisposizione di studio previsionale di impatto acustico. Le alberature, a foglia persistente, devono avere altezza minima di 3 m ed essere previste a distanza tale da determinare una barriera continua di verde
- f) Salvaguardia del verde privato
Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali in materia, ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti una riduzione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

13.2. Disposizioni di carattere ambientale

- a) Disposizioni in materia di qualità dei suoli per gli interventi da effettuarsi su aree utilizzate in precedenza per attività produttive o di deposito.
Per tutti gli interventi da effettuarsi su aree utilizzate in precedenza per attività produttive o di deposito, è prescritto l'obbligo, in capo al soggetto proponente, di effettuare un'indagine preliminare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006, volta ad accertare che lo stato del suolo, sottosuolo, acque sotterranee ed eventuali acque superficiali presentino parametri del terreno compatibili alla destinazione urbanistica, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, al fine di conseguire le previste autorizzazioni da parte degli enti



competenti. Inoltre, nell'ambito delle indagini ambientali a monte del D. Lgs. 152/2006, qualora il Comune intenda avvalersi di ARPA per la validazione dei dati, occorre che la parte pre-disponga e sottoponga ad ARPA un Piano di Indagini Ambientali, concordando con la stessa la data dei campionamenti da effettuare in contraddittorio. In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di caratterizzazione/bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/2006. In funzione dei riscontri e delle situazioni in essere, potranno essere previsti piani di monitoraggio con anche delle attività in essere.

All'interno del piano di indagine previsto deve essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per il suolo e sottosuolo, ai sensi dell'art. 3.2.1. del vigente Regolamento Locale di Igiene. Deve essere verificata inoltre l'eventuale presenza di coperture costruite da lastre di eternit e/o la presenza di altro materiale contenente amianto. Nell'ipotesi che si configuri una situazione che comporti una eventuale bonifica:

- i.) si dovrà tenere in considerazione la Dgr. 31 maggio 2016, n. X/5248 "Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis Lr. 26/2003 – Incentivi per la bonifica di siti contaminati);
 - ii.) le opere edilizie in progetto potranno essere realizzate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, volta a documentare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso ivi previste.
- b) Disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo di cui al RR 23 novembre 2017, n. 17, modificato e integrato dal RR 29 giugno 2018 n. 7 e dal RR 19 aprile 2019 n. 8.

Al fine di conseguire, tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, sono soggetti ai requisiti (misure) di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del RR 17/2017 e s.m.i., e limitatamente alla gestione delle acque pluviali come definite dall'art. 2, c.1, let. h del predetto Regolamento, gli interventi (così come illustrati all'interno dell'Allegato A del Regolamento predetto) di:

- a) nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;
- b) demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendentemente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
- c) ristrutturazione urbanistica comportanti un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione;
- d) pavimentazione e di finitura di spazi di sosta esterni di estensione maggiore di 150 mq e di estensione minore o uguale di 150 mq solo qualora facenti parte di un intervento di cui alle lettere a), b) e c);
- e) pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, con una delle caratteristiche che seguono: di estensione maggiore di 150 mq e di estensione minore o uguale di 150 mq solo qualora facenti parte di un intervento di cui alle lettere a), b) e c).
- f) infrastrutture stradali e autostradali, loro pertinenze e parcheggio, ad esclusione degli interventi di cui all'art. 3 c.3 let. a), b), c) e d).

Le modalità di calcolo da applicare per la definizione delle misure di invarianza idraulica e idro-

logica da adottare al fine di contenere l'entità delle portate scaricate entro i valori massimi ammissibili per le aree assoggettate ai limiti indicati per gli ambiti territoriali a bassa criticità idraulica (Area C), dipendono dalla classe di intervento in cui l'intervento stesso ricade, e indicate nella seguente tabella:

Classe di intervento		Superficie interessata dall'intervento	Coefficiente di deflusso medio ponderale	Modalità di calcolo
0	Impermeabilizzazione potenziale qualsiasi	$\leq 0,03$ ha (≤ 300 mq)	Qualsiasi	Requisiti minimi di cui all'art. 12 comma 1 RR 17/2017 e.s.m.i.
1	Impermeabilizzazione potenziale bassa	Da $> 0,03$ a $\leq 0,1$ ha (da > 300 mq a ≤ 1.000 mq)	$\leq 0,4$	Requisiti minimi di cui all'art. 12 comma 2 RR 17/2017 e.s.m.i.
2	Impermeabilizzazione potenziale media	Da $> 0,03$ a $\leq 0,1$ ha da > 300 mq a ≤ 1.000 mq	$> 0,4$	Requisiti minimi di cui all'art. 12 comma 2 RR 17/2017 e.s.m.i.
		Da $> 0,1$ a ≤ 1 ha (da > 1.000 a ≤ 10.000 mq)	qualsiasi	
		Da > 1 a ≤ 10 ha (da > 10.000 a ≤ 100.000 mq)	$\leq 0,4$	
3	Impermeabilizzazione potenziale alta	Da > 1 a ≤ 10 ha (da > 10.000 a ≤ 100.000 mq)	$> 0,4$	Requisiti minimi di cui all'art. 12 comma 2 RR 17/2017 e.s.m.i.
		> 10 ha (> 100.000 mq)	qualsiasi	

- Nei casi di impermeabilizzazione potenziale bassa, media e alta il progetto di invarianza idraulica e idrologica dovrà contenere gli elementi prescritti dall'art. 10 c. 2 del RR 17/2017 e s.m.i.
- c) Indipendentemente dall'ubicazione territoriale, sono assoggettate ai limiti e alle procedure indicati nel RR 17/2017 e s.m.i. per le aree A, anche le aree inserite nel PGT come Ambiti di Trasformazione o anche come Piani Attuativi previsti nel Piano delle Regole.
 - d) Nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o di esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature, per quanto possibile, dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica, secondo quanto contenuto nella D.G.R. n. 48740 del 29 febbraio 2000 "Approvazione direttiva "quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".
 - e) Buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia
 Per ciò che riguarda le aree non urbanizzabili all'esterno del tessuto urbano consolidato assume particolare rilevanza l'applicazione, nella gestione di suddetti spazi, dei principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" Regione Lombardia – Ersaf (ottobre 2011), infine delle "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale" (2011).



Capo I

Tessuto edificato di interesse storico-culturale e documentale

14. 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 15.

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 si applicano le disposizioni contenute nell'Abaco degli elementi ricorsivi di cui all'Allegato 2 delle presenti norme.

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.

L'installazione di impianti fotovoltaici e solare termico è soggetta al parere della Commissione per il paesaggio

15. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici isolati di interesse storico e architettonico

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

È 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 a 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.

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



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

Grado II: restauro dell'involucro

È 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;

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

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

Grado III: ristrutturazione

È 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.

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

È 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

È 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

È 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.

È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il rimbientamento 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.

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

È 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. È 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.

16. Area R1: aree dei centri e dei nuclei storici

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

Le destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 4 delle presenti norme.

Per tali aree 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 14 delle presenti norme. I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole PR06 e PR07.



Nella zona R1 si applicano le disposizioni contenute nell'Abaco degli elementi ricorsivi di cui all'Allegato 2 delle presenti norme.

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.

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

L'installazione di impianti fotovoltaici e solare termico è soggetta al parere della Commissione per il paesaggio.

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 interrate, 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 inedificati

Gli spazi inedificati 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.

È 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.

Capo II

Tessuto edificato di recente formazione

17. Area R: aree di carattere prevalentemente residenziale

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale ma con presenza significativa di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento dell'adozione del PGT oltre alle aree dismesse individuate dalle schede di rilevamento aree dismesse della Provincia di Lecco ed identificate con idonea campitura all'interno della tavola PR03 e conseguenti tagli alla scala nominale 1:2.000.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, si individuano tre sottoclassi:

- Area R2 - Aree ad alta densità insediativa
- Area R3 - Aree a media densità insediativa
- Area R4 - Aree a bassa densità insediativa

17.1. Per gli edifici residenziali 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. È inoltre ammessa la nuova costruzione nei limiti dei parametri edificatori di zona. In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

17.2. Destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole. Dove consentita la destinazione d'uso, prevista dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole, Gf.4.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) si prescrive la redazione di uno studio viabilistico di dettaglio per valutare i carichi indotti rispetto alla viabilità esistente e di supporto alla progettazione della viabilità, degli accessi e dei parcheggi da realizzare.

Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno delle predette zone sono presenti immobili in cui siano insediate attività di produzione e artigianali con SCIA di inizio attività in corso di validità, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 19 per la zona produttiva e artigianale esistente (P) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione.

Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno delle predette zone siano insediate



attività commerciali, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 20 per la zona commerciale (C) quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione.

17.3. Alla conversione in residenza, si applicano gli indici ed i parametri disposti al successivo 17.5. e con le modalità di cui al precedente 17.1, non essendo ammessa la conservazione della SL esistente ai fini della sua riconversione a residenza.

È soggetta a pianificazione attuativa la conversione di aree con superficie territoriale pari o superiore a mq 2.500. La presente disciplina si applica altresì alle aree libere, autonome da insediamenti edificati, e frazionate in data antecedente alla prima adozione del presente Piano delle Regole.

17.4. Gli impianti di distribuzione del carburante esistenti e le attività di servizio o vendita a questi connesse vengono confermate nelle condizioni attuali e potranno essere oggetto di tutti gli interventi necessari al mantenimento delle attrezzature ed al loro adeguamento alle disposizioni di legge. In caso di cessazione dell'attività in atto le aree occupate dagli impianti possono essere recuperate ad uso residenziale o per le altre destinazioni compatibili come indicato al precedente 16.3. In queste aree è consentita la conservazione della SL esistente ed il suo ampliamento fino ad un massimo del 20%, purché siano rispettati l'indice di copertura e le distanze di cui all'art. 5 delle presenti norme.

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

Area R2				Area R3				Area R4			
IF mq/mq	IC	Altezza m	IPF	IF mq/mq	IC	Altezza m	IPF	IF mq/m q	IC	Altezza m	IPF
0,50	0,40	12	0,30	0,40	0,25	8,50	0,40	0,25	0,25	6,50	0,50

17.6. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Una volta esauriti i piani attuativi, le superfici fondiarie verranno riclassificate come aree del tessuto urbano consolidato, aree R2, R3 e R4, e verrà loro assegnata una capacità edificatoria pari a quella attribuita dal piano attuativo in forza del quale sono state realizzate le edificazioni.

17.7. Edifici produttivi e/o commerciali in zone residenziali, esistenti alla data di adozione del piano insistenti su lotto totalmente privo di edifici residenziali e i cui lotti risultino frazionati alla data di adozione del PGT, con destinazione catastale non residenziale e per le loro pertinenze vigono le prescrizioni di cui al art. 19 e art. 20 ed i relativi servizi dovuti di cui alle norme del Piano dei Servizi.

Qualora il lotto rilevi la presenza di edifici con destinazione catastale residenziale è esclusivamente ammesso per i soli edifici con destinazione catastale produttiva e/o commerciale si applica quanto previsto alle lett. a.) e b.) del DPR 380 s.m.i.

18. Ambiti a prescrizione specifica

Negli ambiti contrassegnati nelle Tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APS si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 3 alle presenti norme; mentre per quanto non specificatamente disciplinato all'interno delle suddette schede, vale la disciplina generale e di tessuto di cui rispettivamente agli artt. 16, 17 e 19 a seconda dell'ambito di



tessuto entro cui ricadono.

È 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 richiesto, della monetizzazione delle aree per servizi, per tutti gli interventi di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 3 alle presenti norme 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 ove espressamente previsto potranno essere realizzati anche per stralci funzionali.

Capo III

Aree di carattere prevalentemente non residenziali

19. Area P: aree produttive ed artigianali

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.

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 SL 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 nel rispetto degli indici di permeabilità IPT/IPF.

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.

parametri edificatori sono i seguenti:

IC = 0,80

Altezza dell'edificio = 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, esistenti alla data di adozione del piano insistenti su lotto totalmente privo di edifici produttivi e i cui lotti risultino frazionati alla data di adozione del PGT, con destinazione catastale residenziale e per le loro pertinenze vigono le prescrizioni di cui al art. 17 previsti per l'Area R2 - Aree ad alta densità insediativa ed i relativi servizi dovuti di cui alle norme del Piano dei Servizi.

Qualora il lotto rilevi la presenza di edifici con destinazione catastale non residenziale è esclusivamente ammesso, per i soli edifici con destinazione catastale residenziale e non pertinenziali ad edifici produttivi e/o commerciali, quanto previsto alle lett. a.) e b.) del DPR 380 s.m.i.



19.1. Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schemature nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schemature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta.

Adeguati interventi di mitigazione dovranno inoltre essere previsti lungo i fronti dei lotti prospicienti gli spazi pubblici o la campagna.

19.2. Il Piano delle Regole riconosce le aree di nuova previsione degli impianti di distribuzione del carburante identificandole come Area Pbis. A queste aree si applicano inoltre le disposizioni contenute all'art. 33 delle presenti norme.

20. Area C: area commerciale

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 4 delle presenti norme.

Si intendono esistenti le medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) e di 2° livello (MS2), ovvero Gf.4.2. e Gf.4.3. di cui all'art. 4 delle presenti norme, autorizzate alla data di adozione del PGT.

La richiesta di medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) e di 2° livello (MS2) dovrà avvenire mediante la presentazione di piano attuativo e si prescrive la contestuale redazione di uno studio viabilistico di dettaglio per valutare i carichi indotti rispetto alla viabilità esistente e di supporto alla progettazione della viabilità, degli accessi e dei parcheggi da realizzare.

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:

IF = 1 mq/mq

IC = 0,60

Altezza dell'edificio = m 9,00

Capo IV

Aree prevalentemente non urbanizzate all'interno del tessuto urbano consolidato

21. Area VU: aree a verde urbano di connessione ambientale

Identifica il sistema di spazi a verde prevalentemente non insediati all'interno dell'antropizzato complementare al tessuto urbano consolidato esistente, comprendenti le aree verdi residuali o di margine, i giardini privati e le pertinenze prevalentemente a verde di fabbricati, deputati a salvaguardare le relazioni cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici.

21.1. Tali aree sono da intendersi "aree non soggette a trasformazione urbanistica" ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi. In tali aree è ammesso:

- a) il mantenimento e/o la formazione di orti, giardini e parchi privati, nonché la sistemazione a verde mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordonature di vialetti e simili;
- b) la realizzazione della viabilità interna ai lotti esistenti, al fine di garantire l'accesso dalla viabilità pubblica e dei parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti;
- c) la realizzazione esclusiva di manufatti e opere di sostegno e/o livellamento, atti a consentire la realizzazione della viabilità interna ai lotti esistenti e la messa in sicurezza dei terreni con forti declivi;
- d) possono essere previsti, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico che dovranno prevedere adeguate mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi.



21.2. Fatto salvo quanto previsto dal seguente comma 4, in tali aree:

- a) è ammessa la ristrutturazione, senza alcuna possibilità d'incremento volumetrico, di manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del PGT;
- b) non è ammesso alcun intervento comportante la variazione, in ampliamento, dell'indice di copertura esistente (IC);
- c) deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo;
- e) sono fatte salve le attività colturali e di vivaio, in esercizio alla data di adozione del PGT, o eventualmente di nuovo impianto,

21.3. Nell'ipotesi di interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico non si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 2, ma dovrà comunque essere garantito un rapporto di copertura inferiore al 15% dei lotti interessati. Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.

21.4. Sono ammesse destinazioni d'uso afferenti ai gruppi funzionali Gf 3.6 e Gf 4.1 limitate alle sole autorizzazioni temporanee di attività di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, comunque nella misura non superiore a 25 mq di superficie coperta, a supporto del sistema di fruizione della rete ecologica comunale; in ogni modo suddette attività dovranno risultare compatibili con il sistema dei vincoli ambientali esistenti ed esterne agli ambiti di disciplina prevalente definiti dal Ptcp provinciale agli artt. 21 (tratti liberi) e 50 (margini non occlusi).

Capo V

Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

22. Area AR: aree destinate all'agricoltura

Identificano le aree all'interno del territorio comunale destinate all'attività agricola ai sensi del punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, nelle quali le trasformazioni del territorio e l'edificazione per le abitazioni dell'imprenditore agricolo avvengono nel rispetto delle disposizioni del titolo III della LR 12/2005 e smi, fermo restando i limiti indicati all'interno del presente articolo.

22.1. Destinazioni d'uso. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella agricola, comprendendovi: i.) tutte le funzioni ed attività ammesse ai sensi della disciplina statale e regionale vigente, attività di trasformazione dei prodotti agricoli e attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia; ii.) la residenza dell'imprenditore agricolo e iii.) le destinazioni d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e di quanto previsto dal successivo art. 24.

22.2. Sono consentite le opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo (con riferimento anche alle opere di cui alla let. d) comma 1 art. 6 Dpr. 380/2001). La conduzione agronomica dei fondi e quanto ammesso in generale in tali ambiti dovrà risultare coerente con i principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" (2011).



22.3. Sono esclusi gli allevamenti zootecnici ove non esistenti alla data di adozione del PGT, salvo quelli nei limiti del fabbisogno familiare del conduttore agricolo e comunque non oltre i 40 capi.

22.4. Prescrizioni comuni di carattere particolare

a). Le tensostrutture e i tunnel agricoli, ove ammessi, la cui altezza non dovrà superare in ogni modo gli 8 mt se non diversamente specificato dalla disciplina maggiormente restrittiva d'ambito, non dovranno essere ancorate al terreno con elementi in cemento e dovranno prevedere colori ed effetti (e.g. plastica opaca) che favoriscano l'inserimento nel contesto paesaggistico. La struttura dovrà essere localizzata ove non interferisca con visuali di particolare interesse provinciale (margini non occlusi e tratti liberi) o dove siano già presenti degli elementi di mascheramento naturale (e.g. quinte arboree, cambiamenti di quota del piano di campagna, etc.) e, possibilmente, a fianco di fabbricati esistenti, pur sempre nel rispetto del rapporto con il contesto edilizio circostante. In caso ciò non sia possibile e, comunque, ogni qualvolta l'inserimento nel contesto lo richieda, la struttura dovrà essere mascherata con una siepe di specie autoctone a sesto d'impianto molto fitto e di altezza a maturità pari ad almeno 2/3 dell'altezza della tensostruttura.

b). L'insediamento delle attività agrituristiche è consentito nel rispetto delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia, con specifico riferimento al Titolo X della L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e successive modifiche e integrazioni, oltre che dei parametri ed indici definiti per le rispettive zone AS e AG. Dovranno essere garantiti le quantità di spazi da destinarsi a parcheggi pertinenziali stabiliti dall'art. 10 delle norme del Piano dei Servizi, da realizzarsi di norma con tecnologie e materiali che non comportino impermeabilizzazione delle superfici.

c). Le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le di-stanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente. L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

d). L'eventuale localizzazione di fabbricati adibiti ad impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento una distanza minima di m 500 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 300, dovendo comunque rispettare i criteri regionali per l'individuazione delle aree idonee di cui alla Dgr. X/1990 del 20/06/2014.

22.5. Dal punto di vista dell'applicazione delle disposizioni prescrittive prevalenti, il Piano delle Regole distingue i seguenti ambiti:

- Area AS: aree destinate all'attività agricola di interesse strategico
- Area AG: aree destinate all'attività agricola di interesse generico

22.6. Area AS: aree destinate all'attività agricola di interesse strategico

a). Il Piano delle Regole recepisce e meglio oggettiva sul territorio comunale, alla scala 1:2.000, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, nei quali si applicano le disposizioni prescrittive prevalenti di cui all'art. 56 delle norme del vigente PTCP

b). Modalità di attuazione degli interventi consentiti

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante titolo abilitativo diretto.

c). Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione in ampliamento entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della Lr. 12/2005 e smi, fermo



restando l'obbligo, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.

d) La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria definiti dal titolo III della LR 12/2005 e s.m.i, a condizione che avvenga in aderenza/adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.

e) In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Altezza H = 6,50 per le abitazioni, m 11,00 per le attrezzature, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai ml. 6.50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

- Distanze: quelle stabilite dall'art. 4 delle presenti norme.

f) Prescrizioni comuni

- Salvo argomentata mancanza di soluzioni alternative, la costruzione delle attrezzature ed infra-strutture produttive connesse allo svolgimento dell'attività agricola di qualsiasi natura e genere, ad eccezione delle strutture di cui alla let. e) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e s.m.i e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), solo se di carattere temporaneo o stagionale e prive di alcuna struttura in muratura, dovrà avvenire in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.

- Gli interventi sul patrimonio edilizio, esistente e di nuova edificazione, dovranno garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie locali, dovranno essere osservati gli indirizzi volti a mitigazione rischi con esse compatibili. E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i..

- Le aree scoperte di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta. L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,70. La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative.

- Gli spazi interrati o seminterrati non computabili ai fini volumetrici possono essere realizzati anche all'esterno del sedime del fabbricato, con una superficie non superiore al 50% della superficie coperta.

g) Le richieste per interventi previsti negli ambiti agricoli di interesse strategico dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che preveda:

- Denominazione e localizzazione dell'azienda;
- Indirizzi produttivi;
- Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali;
- Consistenza del bestiame negli ultimi 5 anni;
- Consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 5 anni;
- Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 5 anni;
- Previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti.

22.7. Area AG: aree destinate all'attività agricola di interesse generico

a) Nelle aree agricole di interesse generico individuati nelle tavole del Piano delle Regole si applicano esclusivamente le disposizioni di cui alle presenti norme comunali.

b) In tali aree sono ammessi solo gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione è fatto obbligo di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui



fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo. E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.. In tali ambiti le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle seguenti disposizioni e prescrizioni.

c) In tali aree sono ammessi solo gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della Lr. 12/2005 e s.m.i, fermo restando l'obbligo nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.

d) La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa, nel rispetto di quanto previsto dai commi 2 e 3 dell'art. 59 della Lr. 12/2005 e s.m.i, solo in aderenza e/o adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, od in prossimità di questi, a condizione che, qualora questi ultimi risultino dismessi, gli stessi dovranno essere riutilizzati nell'ambito degli interventi di nuova edificazione in coerenza con quanto previsto dal presente articolo.

e) In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- Altezza H = 7,50 per le abitazioni, m 11,00 per le attrezzature, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai ml. 7.50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.
- Distanze quelle stabilite dall'art. 4 delle presenti norme.

f) Modalità di attuazione degli interventi consentiti
Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante titolo abilitativo diretto.

g) Prescrizioni particolari
- Gli interventi sul patrimonio edilizio, esistente, dovranno garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie locali e l'utilizzo di materiali con esse compatibili.
- È vietata la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, ad eccezione delle strutture di cui alla let. e) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e s.m.i e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), solo se di carattere temporaneo o stagionale e prive di alcuna struttura in muratura, se non in caso di strutture agricole o edificate esistenti.
- È vietata l'apertura di nuove strade private, le strade e gli altri percorsi esistenti (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario.
- Le aree scoperte private di stretta pertinenza degli edifici esistenti in ambito agricolo generico potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta. Tali aree potranno essere sottoposte a modesti interventi di sistemazione in termini di illuminazione, "arredo" e finitura del fondo da mantenere drenante; gli interventi devono avere caratteristiche e tipologie che si integrano con il paesaggio agrario e non devono arrecare disturbo in termini di inquinamento luminoso e/o acustico. Le opere devono essere autorizzate mediante parere paesaggistico.



23. Area AB: aree boscate

Sono strumenti prevalenti per la gestione delle aree boscate:

- il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del Parco regionale Adda Nord per le aree presenti all'interno del perimetro del Parco;
- il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana del Lario Orientale e Valle San Martino per le aree esterne al perimetro del Parco regionale Adda Nord, approvato con DCP n. 80 del 01 dicembre 2008.

23.1. Sono da intendersi "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" di cui al punto 2 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e s.m.i., pertanto in tali ambiti non sono ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione e della fruizione dell'ambiente naturale.

23.2. Sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005 s.m.i..

23.3. Sono aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale di cui alla tavola PR03 e relativi tagli alla scala nominale 1:2.000

24. Area AV: aree verdi per la costruzione della rete ecologica comunale

Identificano le aree caratterizzate da spazi naturali d'interesse ambientale e paesaggistico che per la loro dimensione ed integrità sono ritenute strategiche per il mantenimento della funzione di salvaguardia paesistica e naturalistico-ambientale del territorio, dunque da assoggettare a particolare tutela.

24.1. Sono da intendersi "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" di cui al punto 2 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e s.m.i., ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005 s.m.i..

24.2. E' consentito l'esercizio delle attività per la conduzione agro-silvo-pastorali dei fondi e quanto ammesso in generale dalla vigente normativa in materia, le quali dovranno garantire un adeguato governo della vegetazione, ma sempre nel rispetto degli indirizzi di tutela ambientale e paesistica, e risultare coerenti con i principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" (2011).

25. Strutture accessorie nelle zone AR

Nelle zone AR, 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 amovibili e prive di strutture in muratura ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti nei limiti del fabbisogno familiare non oltre i 40 capi 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 amovibili e prive di strutture in muratura dovranno avere le seguenti caratteristiche:



- potrà essere realizzata una sola struttura amovibile e priva di strutture in muratura per ciascuna proprietà avente una superficie minima di 500 mq;
- superficie coperta massima di mq 15;
- 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.

26. Edifici residenziali esistenti in aree parzialmente non urbanizzate all'interno ed all'esterno del tessuto urbano consolidato.

Il piano individua con la nomenclatura R gli edifici residenziali esistenti ricompresi nelle zone VU di cui all'art. 21, AR di cui all'art. 22, AB di cui all'art. 23 e AV di cui all'art. 24 per i quali è ammessa la destinazione residenziale.

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

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

È ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL 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 interrato, ecc al servizio del fabbricato residenziale; le aree di pertinenza sono quelle risultanti catastalmente alla data di adozione del PGT.

27. Insediamenti produttivi esistenti esterni al tessuto urbano consolidato

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del piano ricadenti nelle zone nelle zone VU di cui all'art. 21, AR di cui all'art. 22, AB di cui all'art. 23 e AV di cui all'art. 24 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 0,10 dell'indice di copertura (IC) esistente alla data di adozione del piano.

È 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 PGT, ricadenti nelle zone AV, 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 e P3/H ambito RP del PGRA (rif. art. 29 delle NdA del PAI), nelle aree Ee del PAI (art. 9 c. 5 delle NdA del PAI) 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.

28. Edifici con altre destinazioni esistenti esterni al tessuto urbano consolidato

Per gli edifici con destinazione agro silvo pastorale esistenti alla data di adozione del PGT, ad esclusione degli edifici di valore storico e architettonico di cui all'articolo 13, è ammesso, indipendentemente dai parametri edificatori di zona, l'ampliamento in misura non superiore al 10% della SL esistente alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 20 di SL.

Per tutti gli altri edifici posti nelle zone nelle zone VU di cui all'art. 21, AR di cui all'art. 22, AB di cui all'art. 23 e AV di cui all'art. 24, 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.

29. Ruederi

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.

TITOLO III
COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI

30. Attività di commercio al dettaglio

Ai fini delle disposizioni del presente articolo si applicano le seguenti definizioni.

SV (mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e



servizi.

Per la misura della superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio si applicano le modalità di calcolo disposte dalla disciplina regionale in materia (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

30.1. Settore merceologico

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n°114; sono considerati come ricomprese nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario.

30.2. Commercio al dettaglio

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

L'articolazione delle attività commerciali, ovvero il Gruppo Funzionale Gf 4 di cui all'art. 4 delle presenti norme, è così suddivisa:

Gf. 4.1.	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita \leq mq 150.
Gf. 4.2.	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 150 e \leq mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf. 4.3.	Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita $>$ mq 600 e \leq mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf. 4.4.	Grandi Strutture di vendita (GS) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita $>$ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

30.3. Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)

Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esse presenti.

30.4. Grandi strutture di vendita

Le grandi strutture di vendita esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina sono confermate nella condizione di fatto e ne è consentito l'ampliamento entro il limite di edificabilità dell'area. L'eventuale ampliamento è assoggettato al rilascio di permesso di costruire convenzionato.



30.5. Titoli abilitativi richiesti

Procedura per il titolo abilitativo	
Gf. 4.1. - VIC	Titolo abilitativo semplice
Gf. 4.2. - MS1	Piano attuativo
Gf. 4.3. - MS2	Piano attuativo

31. Pubblici esercizi, di locali di intrattenimento e svago e sale da gioco

31.1. L'articolazione dell'attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago, ovvero il Gruppo Funzionale Gf 3.6 e Gf 3.10 di cui all'art. 4 delle presenti norme, sono così definite:

Gf 3.6	Pubblici esercizi e attività di somministrazione alimenti e bevande Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar, compresi servizio catering per manifestazioni. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, oltre che un alloggio di SL non superiore a mq 150 legata all'unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande che hanno un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi, delle attività ricettive, degli impianti di distribuzione carburanti, ecc.) sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree destinate all'agricoltura di cui all'art. 21 delle presenti norme.
Gf 3.10	Locali di intrattenimento e svago Per locali di intrattenimento e svago si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 3.5. e 3.7.

31.2. Sale da gioco

L'apertura di sale da gioco, come definite dalla vigente legislazione in materia, nonché l'utilizzo di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito potrà avvenire solamente nei limiti ed alle condizioni fissati dalle disposizioni delle leggi nazionali e regionali e dalle deliberazioni assunte in materia dalla Regione e dal Comune.



32. Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e amministrative commerciali

Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a rilascio di un titolo abilitativo, la domanda di rilascio di detto titolo deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio.

Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena di revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

33. Distributori di carburante

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale Gf 3.9), ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, impianti per autolavaggio o simili realizzati al coperto, costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SL complessiva non superiore a mq 200), sono assimilati all'artigianato di servizio, e sono ammessi nelle fasce di rispetto stradale.

33.1. Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio della strada, ivi compreso l'eventuale marciapiedi, ad esclusione dello sbalzo della pensilina a copertura degli impianti di erogazione carburanti e del palo recante l'insegna.

Gli impianti di distribuzione dei carburanti sono in ogni caso soggetti al rispetto di quanto previsto dalla legge regionale Lombardia 7 agosto 2008 n. 25 e dai successivi provvedimenti attuativi.

Le autorizzazioni alle installazioni di impianti di distribuzione di carburanti e delle relative costruzioni accessorie vanno considerate di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili e fondati motivi di pubblico interesse.

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e intesi a garantire la sicurezza degli impianti, con esclusione di qualsiasi ampliamento degli impianti stessi.

L'utilizzo delle possibilità edificatorie stabilite dal Piano per l'area nella quale ricadono gli impianti è subordinato alla completa dismissione degli impianti stessi.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R. 7 agosto 2008 n. 25 e dai successivi provvedimenti attuativi.

33.2 Il Piano delle Regole riconosce le aree, di nuova previsione, degli impianti di distribuzione del carburante come Zone Pbis di cui all'art. 19 delle presenti norme. Per queste aree, alla cessazione dell'attività ed alla conseguente dismissione degli impianti con eventuale bonifica, la conversione della destinazione d'uso delle aree sarà ottenuta attraverso l'approvazione di un piano attuativo con contestuale variante della disciplina del Piano delle Regole.



TITOLO IV TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI

34. Prowedimenti di salvaguardia ambientale

Nelle aree VU, AR, AB e AV di cui agli artt. 21, 22, 23 e 24 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. 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. È 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.

35. Strade e percorsi veicolari esterni al tessuto urbano consolidato

Nelle aree AR, AB e AV di cui agli artt. 22, 23 e 24 per la sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente si deve fare riferimento a larghezze massime di m 2,50.

È 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.

36. Strutture precarie

36.1. Nell'area R di cui all'art. 17, nelle aree di pertinenza delle abitazioni, è possibile installare manufatti leggeri prefabbricati per il ricovero degli attrezzi da giardino in deroga alla verifica della superficie coperta e della SL ammissibile purché non superino i 10 mq ed altezza complessiva di m 2,50 (estradosso copertura).

Sono altresì ammessi in deroga alla verifica del rapporto di copertura e SL i manufatti prefabbricati leggeri come definito dal regolamento edilizio (con struttura semplicemente infissa nel terreno e/o ancorata a terra mediante bullonatura) dotati di copertura amovibile purché non superino i 25 mq in pianta ed altezza massima complessiva di m 2,50 (estradosso copertura).

I predetti manufatti dovranno essere installati ad una distanza di minimo 3 m dal confine di proprietà. È ammessa l'installazione a confine previo assenso registrato da parte della proprietà confinante.

Le installazioni proposte dovranno comunque garantire il decoro complessivo.

36.2 Nelle aree VU, AB e AV, di cui agli artt. 21, 23 e 24, nel lotto urbanistico di proprietà, salvo il rispetto delle norme prevalenti e dei vincoli di zona, è ammessa la realizzazione di strutture precarie assimilate ad elementi di arredo con i seguenti requisiti:

- il manufatto non deve comportare la trasformazione edilizia urbanistica dei luoghi;
- il manufatto deve soddisfare esigenze contingenti quindi non perduranti nel tempo;



– il manufatto deve avere caratteristiche dimensionali e strutturali tali da consentire 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 25 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 10 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 25 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 a 1,5 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.

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 edilizia urbanistica dei luoghi;
- il manufatto deve soddisfare esigenze contingenti quindi non perduranti nel tempo;
- il manufatto deve avere caratteristiche dimensionali e strutturali tali da consentire 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 marciapiede 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.

39. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente, salvo deroghe specifiche del gestore del vincolo, si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati all'interno delle carte DP04 Carta dei vincoli e delle tutele, DP05 Carta dei vincoli amministrativi e PR04 Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp

40. Gestione e tutela del paesaggio

40.1. Gli interventi su beni sottoposti a tutela paesaggistica di cui agli art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., così come individuati dalla PR01 Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica, sono soggetti alla disciplina del Decreto stesso, nonché al rispetto delle norme di cui agli art. 80 e seguenti della Lr.12/2005 s.m.i. e sono sottoposti all'ottenimento obbligatorio dell'autorizzazione paesistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. secondo i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche approvati con la DGR n. IX/2727 del 22 dicembre 2011.

40.2. Gli edifici e/o immobili di interesse storico-culturale, indicati con apposita simbologia, sono sottoposti, ove ricorrano i requisiti di cui al c. 1 art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., alle disposizioni della Parte II del medesimo decreto, fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del medesimo decreto. Nello specifico si applicano le disposizioni di protezione e conservazione di cui al capo III del medesimo decreto.

Ove suddetti immobili risultino di proprietà di soggetti diversi da quelli indicati al c. 1 art. 10, per tali edifici sono sempre ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, come definiti dalle vigenti leggi in normativa. Interventi che eccedano tali definizioni, in funzione di quanto previsto dalle specifiche norme di zona di cui al Titolo III, possono essere autorizzati esclusivamente previa verifica di esclusione dell'interesse culturale di cui all'art. 12 o autorizzazione della Soprintendenza

41. Esame paesaggistico dei progetti

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla PR02 Carta di sensibilità paesaggistica del PGT. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" e 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 25 e 36 delle presenti norme.



TITOLO V
NORME SETTORIALI

42. Ambiti soggetti alla disciplina del PTC del Parco regionale Adda Nord

Per la "zona di compatibilizzazione" in aggiunta all'esistente, alla data di adozione del PGT in conformità con l'art. 28 del PTC del Parco Adda Nord, è consentita la realizzazione di nuova SL.

43. Siti rete Natura 2000 del Parco regionale Adda Nord e relativa valutazione di incidenza

Interessano il territorio di Olginate i seguenti rete Natura 2000:

- Zona Speciale di Conservazione IT2030004 Lago di Olginate;
- Zona Speciale di Conservazione IT2030005 Palude di Brivio

Sono da sottoporre a Valutazione di Incidenza:

- i progetti/interventi che ricadano nel buffer di 500 m intorno al Sito;
- i progetti/interventi per cui le valutazioni d'incidenza di piani sovraordinati ne abbiano previsto l'assoggettamento;
- piani/progetti/interventi che possano compromettere la connettività ecologica tra il Sito e le aree naturali circostanti, sia all'interno che all'esterno del Parco Adda Nord;
- piani/progetti/interventi che possano alterare in modo significativo le condizioni ambientali del territorio (ad es. per inquinamento acustico, elettromagnetico, luminoso o atmosferico);
- altri piani/progetti/interventi che l'Ente gestore ritenga possano produrre effetti negativi sulla conservazione del sito, degli habitat e delle specie per cui il sito è stato istituito o sulla rete ecologica di supporto al sito stesso.

Per tutte queste tipologie è necessario attivare la richiesta di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 6 della Direttiva 92/43/CEE s.m.i., del D.lgs. n. 357 del 8/9/1997 s.m.i., dell'art. 25 bis della L.R. n. 86 del 30/11/1983 s.m.i., degli Allegati C e D alla D.G.R. n. 14106 del 8/8/2003 s.m.i. e della D.G.R. n. 7/19018 del 15/10/2004.

44. Parco locale di interesse sovra comunale-Monte di Brianza

Il PGT individua il perimetro del Parco locale di interesse sovra comunale (PLIS) Monte di Brianza istituito dalla Provincia di Lecco con D.g.p. n. 102 del 6 maggio 2014.

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.

45. Centri per lo svolgimento in via esclusiva di attività in cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici

Ove ammesse dalle presenti norme, ai sensi della L.R. 3 marzo 2006 n.6, in abbinamento alle attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center) può essere effettuata solamente la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.), allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate, con esclusione degli ambiti ove è espressamente vietata la localizzazione di attività individuate dagli stessi comuni (ai sensi dell'art. 25, comma 8 nonies, L.r. 12/2005 s.m.i.) suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi.

46. Disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica

Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio e nell'attuazione degli interventi edilizi sono quelle contenute nella componente geologica idrogeologica e sismica integrante il Pgt approvata, secondo le indicazioni della DGR 30/11/2011 – n. IX/2616, che si intendono qui integralmente richiamate e contenute all'interno dell'allegato 4 delle presenti norme.

La disciplina del territorio comunale è integrata dalle norme del Documento di Polizia idraulica contenute all'interno dello studio del reticolo idrografico minore comunale.

47. Zonizzazione acustica

La disciplina del territorio comunale è integrata dalle norme del regolamento di attuazione del Piano di zonizzazione acustica comunale, rispetto alla specifica classe di appartenenza di cui alla carta di azionamento acustico.

48. Ambiti sottoposti ad attenzione per rischio archeologico

All'interno delle aree di rischio archeologico individuate nella tavola DP04 qualsiasi intervento di scavo relativo a progetti edilizi o infrastrutturali deve essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza con un preavviso minimo di 30 giorni inviando copia del progetto o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici.

Qualsiasi rinvenimento di materiali di interesse archeologico o di possibile interesse archeologico nelle aree indicate a rischio e al di fuori di esse, ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, deve essere denunciato entro 24 ore alla competente Soprintendenza, mantenendo inalterato lo stato dei luoghi. Solo nel caso di pericolo di perdita dei beni mobili questi possono essere spostati

49. Reti tecnologie ed impianti di produzione energetica, risparmio energetico, prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon

49.1. I nuovi interventi relativi alle reti tecnologiche ed agli impianti di produzione energetica dovranno rispettare la D.g.r. 10974/09 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica" parte integrante del Piano Paesaggistico Regionale.

49.2. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i requisiti energetici definiti "dall'Aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e al relativo attestato di prestazione energetica" (nuovo Testo unico regionale sull'efficienza energetica degli edifici), approvato con Dduo n. 176 del 12 gennaio 2017, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti Dduo 6480/2015 e Dduo n. 224/2016, che definisce le prestazioni energetiche minime per gli edifici di nuova costruzione e di quelli oggetto di ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello, oltre che per quelli da sottoporre a riqualificazione energetica, e la procedura di calcolo per l'efficienza energetica.

49.3. Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

In fase attuativa e di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti indoor: il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor– ed eventuali s.m.i.



La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle "Linee Guida", andrà certificato dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.