

**Comune di Alzate Brianza**  
**Provincia di Como**

# Piano di Governo del Territorio

*(approvazione prima variante Consiglio Comunale*

*delibera n.18 del 22 luglio 2013)*

## **Variante 2**

### *progettista*

arch. giovanni franchi

### *collaboratori*

arch. barbara floris

arch. irene magni

**giugno 2017**

*adozione Consiglio Comunale*  
*approvazione Consiglio Comunale*

*delibera n. del*  
*delibera n. del*

*il sindaco*

*il segretario*

*il tecnico*

**Piano delle Regole**

**PR3v2 Regole di attuazione**

**INDICE****TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

<b>Capo I</b>	<b>Generalità</b>	
<b>Art. 1</b>	Contenuti delle norme ed elaborati costitutivi del PGT	4
<b>Art. 2</b>	Principi interpretativi	5
<b>Art. 3</b>	Regime legale applicabile alle trasformazioni urbanistiche e edilizie	5
<b>Art. 4</b>	Stato di fatto in contrasto con le prescrizioni del PGT	6
<b>Capo II</b>	<b>Parametri e indici urbanistici e edilizi</b>	
<b>Art. 5</b>	Indici urbanistici	7
<b>Art. 6</b>	Indici edilizi	8
<b>Art. 7</b>	Distanze	10
<b>Art. 8</b>	Aree di pertinenza	12
<b>Art. 9</b>	Utilizzazione degli indici	13
<b>Capo III</b>	<b>Modalità e disciplina degli interventi edilizi e urbanistici</b>	
<b>Art. 10</b>	Principi	15
<b>Art. 11</b>	Manutenzione ordinaria - <b>MO</b>	15
<b>Art. 12</b>	Manutenzione straordinaria - <b>MS</b>	15
<b>Art. 13</b>	Restauro e Risanamento conservativo - <b>RC</b>	15
<b>Art. 14</b>	Ristrutturazione edilizia - <b>RE</b>	16
<b>Art. 15</b>	Nuova costruzione e ampliamento - <b>NC</b>	16
<b>Art. 16</b>	Ristrutturazione urbanistica - <b>RU</b>	17
<b>Capo IV</b>	<b>Prescrizioni generali e speciali</b>	
<b>Art. 17</b>	Criteri generali relativi agli usi del territorio	18
<b>Art. 18</b>	Usi del territorio	18
<b>Art. 19</b>	Usi assimilabili	21
<b>Art. 20</b>	Pertinenze	21
<b>Art. 21</b>	Aree di parcheggio	21
<b>Art. 22</b>	Attrezzature al servizio delle reti tecnologiche	23
<b>Art. 23</b>	Muri di sostegno e recinzioni	24
<b>Art. 24</b>	Tutela dell'ambiente	24
<b>Art. 25</b>	Interventi in ambiti naturali	25
<b>Art. 26</b>	Ambito di rispetto del Santuario della Madonna di Rogoredo e tutela dei beni archeologici	26
<b>Art. 27</b>	Piano di Indirizzo Forestale	26

**TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PGT**

<b>Capo I</b>	<b>Strumenti e programma di attuazione</b>	
<b>Art. 28</b>	Modalità di attuazione del PGT	27
<b>Art. 29</b>	Intervento urbanistico preventivo	27
<b>Art. 30</b>	Intervento edilizio diretto	28

### TITOLO III – SISTEMI E PRESCRIZIONI D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE

#### Capo I Sistemi territoriali e suddivisione in Ambiti

Art. 31	Sistemi territoriali	30
---------	----------------------	----

### TITOLO IV – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

#### Capo I Componenti e disciplina del Sistema Infrastrutturale

Art. 32	Definizione e componenti	31
Art. 33	Infrastrutture ferroviarie	31
Art. 34	Viabilità	31
Art. 35	Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture della mobilità	32
Art. 36	Ambiti per attrezzature di servizio, distribuzione e deposito carburante	34
Art. 37	Ambito per attività volovelistiche	35

### TITOLO V – SISTEMA DEI SERVIZI

#### Capo I Componenti e disciplina del Sistema dei Servizi Piano dei Servizi

Art. 38	Definizione e componenti	37
Art. 39	Il Piano dei Servizi. Criteri per la definizione e la valutazione dei servizi e progetto di assetto dello spazio collettivo	37
Art. 40	Ambiti per servizi di interesse generale	38
	Attrezzature civiche, collettive e sociali – <b>AC</b>	
	Attrezzature per il culto – <b>AR</b>	
	Attrezzature scolastiche – <b>AS</b>	
	Attrezzature per lo sport – <b>VS</b>	
	Verde e verde attrezzato – <b>V</b>	
	Parcheggi – <b>P</b>	
	Parcheggi a servizio di attività produttive e terziarie/commerciali - <b>PP</b>	
Art. 41	Ambiti per servizi di interesse generale a rilevanza sovracomunale	42
	Attrezzature ed impianti tecnologici – <b>ST</b>	
	Servizi speciali e sociali – <b>SS</b>	
	Parco Locale di Interesse Sovracomunale – <b>PLIS</b>	

### TITOLO VI – SISTEMA INSEDIATIVO

#### Capo I Componenti e disciplina del Sistema Insediativo

Art. 42	Definizioni e componenti	46
---------	--------------------------	----

#### Capo II Tessuto urbano di antica formazione

Art. 43	Definizioni e obiettivi	47
Art. 44	Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione	47

<b>Capo III</b>	<b>Tessuto urbano consolidato</b>	
<b>Art. 45</b>	Definizioni e obiettivi	54
<b>Art. 46</b>	Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità	54
<b>Art. 47</b>	Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità	55
<b>Art. 48</b>	Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità	56
<b>Art. 49</b>	Ambito a tessuto urbano prevalentemente produttivo	57
<b>Art. 50</b>	Ambito a tessuto urbano con attività commerciali terziarie	59

<b>Capo IV</b>	<b>Tessuto soggetto a trasformazione</b>	
<b>Art. 51</b>	Definizioni e obiettivi	60
<b>Art. 52</b>	Ambiti di trasformazione. Classificazione, norme generali e criteri di intervento	60
<b>Art. 53</b>	Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto	61
<b>Art. 54</b>	Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a media densità	62
<b>Art. 55</b>	Ambito di trasformazione perequata residenziale	62
<b>Art. 56</b>	Ambito di trasformazione a prevalente destinazione produttiva di nuovo impianto	63
<b>Art. 57</b>	Piani Attuativi Vigenti - PAV	64

## **TITOLO VII – SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE**

<b>Capo I</b>	<b>Componenti e disciplina del Sistema Agricolo e Ambientale</b>	
<b>Art.58</b>	Definizioni, criteri generali e componenti	66
<b>Art.59</b>	Ambito agricolo produttivo	66
<b>Art.60</b>	Ambito agricolo	68
<b>Art.61</b>	Ambito agricolo speciale	70
<b>Art.62</b>	Ambito di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico	71
<b>Art.63</b>	Edifici esistenti in zona agricola non adibiti a uso agricolo	72
<b>Art.64</b>	Ambito di compensazione ambientale	73

## **TITOLO VIII – NORME FINALI E TRANSITORIE**

<b>Capo I</b>	<b>Norme finali</b>	
<b>Art.65</b>	Componente geologica del PGT	74
<b>Art.66</b>	Edifici in contrasto con il PGT	74
<b>Art.67</b>	Immobili condonati	74
<b>Art.68</b>	Poteri di deroga	75
<b>Capo II</b>	<b>Norme transitorie</b>	
<b>Art.69</b>	Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del PGT	76

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I Generalità

#### Art.1 Contenuti delle norme ed elaborati costitutivi del PGT

1. Il Piano delle Regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, all'interno dell'intero territorio comunale, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Individua inoltre le aree destinate all'agricoltura e le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche.

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il Piano delle Regole é inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005 e s.m.i., che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata. Allo stesso modo la Valutazione Ambientale Strategica è parte integrante del PGT.

2. Sono elementi costitutivi del PGT i seguenti elaborati:

#### Elaborati del Documento di piano

<b>DP1.1</b> "Inquadramento territoriale e previsioni infrastrutturali"	scala 1:10000
<b>DP1.2</b> "Rete Ecologica Regionale e Rete Ecologica Provinciale"	scala 1:10000
<b>DP1.3</b> "Aggiornamento della Rete Ecologica Provinciale"	scala 1:5000
<b>DP2</b> "Vincoli urbanistici ed ambientali"	scala 1:5000
<b>DP3</b> "Infrastrutture e mobilità"	scala 1:5000
<b>DP4</b> "Evoluzione storica degli insediamenti"	scala 1:5000
<b>DP5.1</b> "Uso del suolo"	scala 1:5000
<b>DP5.2</b> "Qualità ambientale nel territorio urbano ed extraurbano"	scala 1:5000/1:10000
<b>DP6</b> "Richieste pervenute"	scala 1:5000
<b>DP7</b> "Individuazione delle aree a vocazione agricola, paesaggistico-ambientale ed ecologica e delle aree compatibili con la trasformazione urbanistica"	scala 1:5000
<del><b>DP8</b> "Previsioni di piano"</del>	<del>scala 1:5000</del>
<b>DP 9</b> "Relazione"	
<b>DP10</b> "Rete Ecologica Comunale"	scala 1:5000
<b>DP11</b> "Carta della sensibilità paesaggistica"	scala 1:5000

**Elaborati del Piano dei servizi**

<b>PS1</b>	“Stato di attuazione del PRG e individuazione dei servizi esistenti”	scala 1:5000
<b>PS2.1</b>	“Stato dei sottoservizi – rete idrica/rete elettrica”	scala 1:5000
<b>PS2.2</b>	“Stato dei sottoservizi – rete metano”	scala 1:5000
<b>PS2.3</b>	“Stato dei sottoservizi – rete fognaria”	scala 1:5000
<b>PS3</b>	“Sistema dei servizi e verifica dotazione”	scala 1:5000

**Elaborati del Piano delle regole**

<del><b>PR1A</b></del>	<del>“Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale”</del>	<del>scala 1:2000</del>
<del><b>PR1B</b></del>	<del>“Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale”</del>	<del>scala 1:2000</del>
<del><b>PR1C</b></del>	<del>“Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale”</del>	<del>scala 1:2000</del>
<b>PR2A</b>	“Ambiti del tessuto urbano di antica formazione”	scala 1:1000
<del><b>PR2B</b></del>	<del>“Ambiti del tessuto urbano di antica formazione”</del>	<del>scala 1:1000</del>
<del><b>PR3</b></del>	<del>“Regole di attuazione”</del>	

3. Sono elementi costitutivi della variante al PGT i seguenti elaborati:

**Elaborati del Documento di piano**

<b>DP8v2</b>	“Previsioni di piano”	scala 1:5000
--------------	-----------------------	--------------

**Elaborati del Piano delle regole**

<b>PR1Av2</b>	“Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale”	scala 1:2000
<b>PR1Bv2</b>	“Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale”	scala 1:2000
<b>PR1Cv2</b>	“Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale”	scala 1:2000
<b>PR2Bv2</b>	“Ambiti del tessuto urbano di antica formazione”	scala 1:1000
<b>PR3v2</b>	“Regole di attuazione”	

**Relazione v2****Art.2 Principi interpretativi**

1. Nel caso in cui si riscontri una non corrispondenza tra elaborati progettuali e le regole di attuazione, sono queste ultime a prevalere.
2. Nel caso di non corrispondenza tra elaborati grafici a scale diverse, hanno prevalenza gli elaborati a scala più dettagliata.

**Art.3 Regime legale applicabile alle trasformazioni urbanistiche e edilizie**

1. Ogni attività che comporta trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, prevista dal presente PGT, partecipa agli oneri ad essa relativi nei modi espressamente previsti dalla legge.

2. L'esecuzione di opere è subordinata, secondo quanto stabilito dalle leggi vigenti, al rilascio del titolo abilitativo richiesto.

#### **Art.4 Stato di fatto in contrasto con le prescrizioni del PGT**

1. Gli immobili e i manufatti che alla data di approvazione del presente PGT sono in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo il caso di interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettera a) e b) della L.R. n. 12/05, e salvo quando stabilito dalle norme di zona.

## Capo II Parametri e indici urbanistici e edilizi

### Art.5 Indici urbanistici

Il processo di urbanizzazione e di riqualificazione urbana è regolato dai parametri urbanistici di seguito specificati.

#### 1. **St** = Superficie Territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del PGT; essa è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese:

- a) le aree e gli spazi già di uso pubblico;
- b) le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;
- c) le strade private aperte al pubblico transito;

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano delle regole di attuazione e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

#### 2. **Sf** = Superficie fondiaria (mq.)

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici; essa è costituita dalla quota residua della superficie territoriale, detratte le aree per urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte della superficie oggetto dell'intervento edilizio.

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale, quella individuata dal Piano Regolatore e quella di rilievo, si terrà conto di quella di rilievo, asseverato ai sensi di legge.

#### 3. **S1** = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq.)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti
- b) strade pedonali
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono
- e) pubblica illuminazione

#### 4. **S2** = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq.)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido



- b)** scuole dell'infanzia
  - c)** scuole dell'obbligo (primaria e secondaria di primo grado)
  - d)** attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
  - e)** attrezzature collettive religiose
  - f)** spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
  - g)** spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- 5. Ut** = Indice di Utilizzazione territoriale (mq./mq.)  
La massima superficie lorda di pavimento (Slp) espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St).
- 6. Uf** = Indice di Utilizzazione fondiaria (mq./mq.)  
La massima superficie lorda di pavimento (Slp) espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf).
- 7. It** = Indice di edificabilità territoriale (mc./mq.)  
E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.
- 8. If** = Indice di edificabilità fondiaria (mc./mq.)  
E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf)
- 9. Ip** = indice di permeabilità (%)  
Questo indice esprime il rapporto minimo ammissibile, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile Sp e la superficie fondiaria Sf.
- 10. A** = densità arborea  
Per densità arborea si intende il numero di alberi, con altezza non inferiore a 3,00 m, da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie che concorre a determinare l'edificabilità ammessa con arrotondamento all'unità superiore, secondo quanto specificato dalle norme di zona.

## Art.6 Indici edilizi

Il processo di recupero e di riqualificazione degli edifici nonché degli interventi di ricostruzione e di nuova costruzione è regolato dai parametri edilizi di seguito specificati.

**1. Slp** = Superficie lorda pavimento (mq.)

E' utilizzata per il calcolo del volume edificabile ed è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali - murature, scale, ecc. - e al netto delle seguenti superfici:

**a)** portici e gallerie asservite a uso pubblico. Per i portici e gallerie ad uso privato, aperti almeno su due lati, è ammessa una superficie non computabile ai fini volumetrici  $\leq$  al 10% della superficie coperta totale. Superfici superiori al limite suddetto vengono totalmente conteggiate per il calcolo del volume edificabile.

**b)** terrazze e balconi aggettanti fino a cm. 150; per maggiori dimensioni dell'aggetto vengono conteggiati interamente;

**c)** terrazze coperte, balconi coperti e logge incassate, rispetto al fronte dell'edificio, su almeno tre lati sino alla profondità di cm. 200; nel caso siano incassati per maggiori profondità vengono conteggiati interamente;

**d)** spazi relativi ad impianti tecnologici e vani ascensori;

**e)** spazi completamente interrati almeno su tre fronti e di altezza interna non superiore a mt. 2.50;

**f)** spazi di altezza interna non superiore a mt. 2.50 sottostanti gli edifici, seminterrati su almeno tre fronti, purché l'intradosso della soletta di copertura non sporga più di mt. 1.00 dalla quota naturale del terreno esistente misurata sul fronte di maggiore sporgenza;

**g)** autorimesse seminterrate, fino ad un massimo di cm. 80 fuori terra, purché ricoperte di terreno per uno spessore di almeno cm. 30, questo compreso, fino al limite massimo previsto dalla L. N. n. 122/89.

Gli spazi di cui ai punti e-f dovranno essere adibiti ad usi accessori che non comportino la presenza continuativa di persone, quali ad esempio: cantinole, deposito attrezzi, bici, moto, immondezzai, ripostigli, legnaie ecc.

Gli spazi adibiti invece ad impianti tecnologici, (centrali termiche, autoclavi, depuratori e posti auto, ecc.) nei limiti previsti per legge potranno avere un'altezza adeguata alle prescrizioni normative ed ai regolamenti vigenti.

**h)** sottotetti con soffitto inclinato (pendenza minima 30%) che non presentino altezza massima superiore a mt. 2.40 all'intradosso di colmo.

**i)** gli spazi accessori e di servizio, ricavabili nel sottotetto, quando i limiti geometrici di altezza minima e media interna risultano inferiori ai valori stabiliti dall'art.63, sesto comma L.R. n. 12/05.

## **2. Sc** = Superficie coperta (mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali o da strutture verticali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

**3. Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)**

E' il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**4. H = Altezza**

**a)**E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale (o del marciapiede o del terreno sistemato, se a quota inferiore a quello naturale) sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza utile netta  $\geq$  mt. 2.40) più alto.

**b)**Per solai inclinati si considera la quota media ponderale dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità, o altezza media netta  $\geq$  a mt. 2.40) più alto.

**c)**Su vie o su terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

**d)**L'altezza verso valle degli edifici su terreni in pendenza deve essere verificata per una profondità di mt. 12.00 verso monte, ortogonalmente al fronte a valle.

**5. V = Volume (mc.)**

E' pari alla somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

**Art.7 Distanze****1. Distanza dal ciglio stradale**

**1.1** E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade misurata radialmente, intendendosi per "ciglio stradale" la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili).

**1.2** Nell'art. 35 delle presenti regole di attuazione sono definite le aree di rispetto o fasce di arretramento relative ad assi viari, nell'ambito delle quali non è ammessa l'edificazione.

All'interno degli Ambiti del tessuto soggetto a trasformazione e lungo le strade destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità minore a fondo cieco o limitata al servizio di singoli edifici o insediamenti) gli edifici dovranno sorgere in arretramento dal ciglio stradale come fissato al paragrafo 3) dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e precisamente:

- mt. 5.00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7.00;
- mt. 7.50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7.00 e mt. 15.00;
- mt. 10.00 per strada di larghezza superiore a mt.15.00.

Nell'ambito di piani attuativi è ammessa la concentrazione del volume edificabile su parte del comprensorio d'intervento e possono essere previste distanze in deroga a quelle previste.

## **2. Distanza dei fabbricati dai confini**

**2.1** E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà nel punto più stretto misurata radialmente.

**2.2** E' ammessa l'edificazione a confine, o in aderenza ad altri edifici, esclusivamente:

- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà confinante (per un tratto non superiore all'esistente) e nel rispetto degli altri parametri urbanistici;
- quando proprietari confinanti si accordino con apposita convenzione per costruire a confine o in reciproca aderenza e nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

**2.3** Deve comunque essere evitata la realizzazione di frontespizi nudi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione. Pertanto, quando l'edificazione di due edifici previsti in reciproca aderenza non avvenga contemporaneamente gli eventuali frontespizi debbono essere rivestiti con gli stessi o analoghi materiali e finiture impiegati per le facciate principali.

**2.4** Ove prescritta, la distanza minima dal confine non può essere inferiore a mt. 5.00 e va misurata al netto dei balconi (per aggetti inferiori a mt. 1.50) e della sporgenza di gronde (per aggetti inferiori a mt. 1.50) salvo casi di PA oppure convenzione fra confinanti che garantisca, comunque, il rispetto delle norme sulla distanza tra edifici.

## **3. Distanza fra i fabbricati**

**3.1** E' la minima distanza tra le pareti o strutture dei fabbricati delimitanti la loro superficie coperta misurata radialmente, esclusi i balconi inferiori a mt. 1.50 e altri sporti inferiori a mt. 1.50. Si applica anche a fabbricati insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario.

**3.2** La distanza minima tra pareti o strutture di fabbricati non può essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a mt. 10.00.

**3.3** Nel caso di costruzioni accessorie, la cui altezza non sia superiore a mt. 2.50, è ammessa la costruzione, all'interno del lotto, ad una distanza non inferiore a mt.5.00.

**3.4** Dove previsto dalle presenti norme, nel caso di costruzioni di autorimesse private quale accessorio indipendente dall'edificio principale dovranno essere rispettate le

seguenti distanze: mt. 3.00 dalla costruzione principale, o in alternativa costruite in aderenza ad essa, mt. 5.00 da quelle esistenti in altra proprietà con possibilità di essere costruite a confine fino ad occupare un massimo di 1/3 della lunghezza dello stesso.

Inoltre la presenza di autorimessa, staccata, costruita sul confine, consente al confinante di edificare l'edificio principale a mt. 5.00 dalla stessa senza ulteriore arretramento.

#### **4. Allineamenti preesistenti**

La sopraelevazione e l'ampliamento di edifici esistenti e la formazione di box fronteggianti strade e spazi pubblici è consentita con la ripresa degli allineamenti di facciata, anche se posti a distanza inferiore a quella prevista dalle singole zone, purché siano rispettate quelle minime prescritte dalle norme di zona dai confini di terzi o dagli edifici di terzi.

### **Art.8 Aree di pertinenza**

1. E' definita di pertinenza di un fabbricato l'area allo stesso asservita o da asservire, che va o andrà - in caso di nuova costruzione o di ricostruzione – considerata costituire corpo unico con il fabbricato stesso.
2. L'area di pertinenza è formata esclusivamente dalle porzioni di terreno destinate all'edificazione, a norma sia di PGT che di eventuali piani urbanistici attuativi (PUA), incluse le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, etc.). Per quanto concerne i parcheggi, si considera come area di pertinenza quella definita agli artt. 1 e 2 della L.R. n. 22/99, in modifica dell'art. 9 della L. N. n. 122/89.
3. Nel caso di intervento edilizio diretto, l'area di pertinenza è utilizzata tanto per il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento, realizzata o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura.
4. In caso di fabbricati da realizzare su aree comprese in piani urbanistici attuativi, l'area di pertinenza è individuata con apposita simbologia negli elaborati grafici dei piani medesimi, con l'esclusione di tutte le aree che il piano urbanistico attuativo classifica come pubbliche o di uso pubblico. Il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati relativi al permesso di costruire.
5. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto negli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, il proprietario che intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria del lotto dovrà riportare le aree di pertinenza relative

- all'intervento negli elaborati richiesti per i piani urbanistici attuativi e per il permesso di costruire.
6. Il rilascio del Permesso di costruire o della Scia sono subordinati all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di asservimento, da farsi con atto unilaterale d'obbligo registrato, della superficie di terreno corrispondente alla superficie lorda di pavimento e/o volume ottenuta in base all'applicazione degli indici di edificabilità previsti per l'area interessata.
  7. L'area di pertinenza si definisce saturata quando i fabbricati costruiti hanno utilizzato il massimo della volumetria o della superficie lorda di pavimento consentiti dai rispettivi indici urbanistici.
  8. Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del piano, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti, espressamente utilizzate in applicazione dell'indice di fabbricabilità e nel rispetto del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati l'area di sedime e l'area circostante che risultino alla data di cui sopra di medesima proprietà del fabbricato.

### **Art.9 Utilizzazione degli indici**

1. L'integrale utilizzazione degli indici territoriali e fondiari (Ut e Uf), di cui al precedente Art. 5, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione della stessa area, salvo nei casi di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La volumetria o la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici e edilizi prescritti.
2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si deve o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di PGT vanno comunque rispettati, sia per le costruzioni conservate che per le nuove da edificare.
3. Si intendono alla adozione del PGT come aree libere edificabili, quelle totalmente inedificate e le parti di quelle edificate che non risultino precedentemente utilizzate per la determinazione di SIp o volumetria edificabile.

4. Non è ammesso il trasferimento di volumetria tra aree a diversa destinazione di zona, nonché tra aree non contermini, salvo che nelle zone agricole all'interno di ogni singola azienda produttiva, e nelle Aree di Trasformazione ove puntualmente previsto.

## **Capo III      Modalità e disciplina degli interventi edilizi e urbanistici**

### **Art.10 Principi**

1. Sono interventi edilizi e urbanistici quelli definiti e disciplinati come tali dalle leggi vigenti.
2. Le definizioni di cui agli articoli successivi dettagliano e completano la disciplina vigente; ogni modifica successiva della legislazione statale in materia ne determina l'automatica e conseguente variazione.

### **Art.11 Manutenzione ordinaria - MO**

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera a) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

### **Art.12 Manutenzione straordinaria - MS**

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera b) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.
2. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

### **Art.13 Restauro e Risanamento conservativo - RC**

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza, nel contesto urbano e territoriale, per specifici pregi o caratteri tipologici, architettonici o artistici.



2. Tali interventi consistono, ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., in un insieme di interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
3. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **Art.14 Ristrutturazione edilizia - RE**

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia – RE, sono quelli volti, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### **Art.15 Nuova costruzione e ampliamento - NC**

1. Per interventi di nuova costruzione si intendono, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera e) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., quelli di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio non rientranti nelle categorie definite nei precedenti articoli e precisamente:
  - 1.1 la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 1.6;
  - 1.2 gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - 1.3 la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

**1.4** l'installazione di torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

**1.5** l'installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi magazzini e simili che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

**1.6** gli interventi pertinenziali che agli atti di pianificazione territoriale, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

**1.7** la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

#### **Art.16 Ristrutturazione urbanistica - RU**

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica - RU sono quelli volti, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera f) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche determinanti la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## Capo IV Prescrizioni generali e speciali

### Art.17 Criteri generali relativi agli usi del territorio

1. Nell'articolo successivo vengono definiti i diversi usi urbani del territorio, che costituiscono, opportunamente combinati, le destinazioni d'uso degli Ambiti urbani ed extraurbani e delle Aree di Trasformazione.

### Art.18 Usi del territorio

1. Di seguito viene definita la classificazione dei diversi usi del territorio, effettuata individuando 7 categorie principali di destinazioni d'uso e loro proprie articolazioni. Quando viene previsto l'uso principale, senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi ammesse.

#### 2. Residenza – R

R1 abitazioni;

R2 pensionati, collegi, abitazioni collettive

#### 3. Agricolo – A

A1 abitazioni agricole;

A2 agriturismo;

A3 campi con coltivazioni intensive, impianti e attrezzature per la produzione agricola, rimesse;

A4 allevamenti aziendali;

A5 colture aziendali in serra;

A6 colture agricole ordinarie.

4. Nel caso dell'articolazione funzionale A1, si intendono per abitazioni agricole, gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione aziendale. Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti, singoli o associati:

- coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno i 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro;
- gli imprenditori agricoli, aventi tale qualifica a titolo principale, ai sensi delle leggi nazionali e regionali in materia.

#### 5. Industria e artigianato – I

I1 artigianato produttivo e industria, magazzini;

6. Nell'uso industria e artigianato oltre agli spazi per la produzione in senso stretto, vengono compresi spazi ed edifici:
- per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (attività amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, etc.);
  - per attività volte a produrre e/o creare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, etc.).

7. La quota di SIp destinata alle attività di cui al punto precedente non può superare globalmente il 40% della SIp esistente o di progetto. E' altresì ammessa la presenza di abitazioni destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq di SIp max.

#### **8. Terziario e commercio – T**

T1A Commercio al dettaglio quale esercizio di vicinato, con superficie di vendita fino a 150 mq. di cui all'art. 4, primo comma, lett. d) del D.lgs. n. 114/98, artigianato di servizio, artigianato di servizio ai veicoli, uffici e studi professionali, sportelli bancari ed agenzie assicurative;

T1B Attività per la ristorazione, bar e pubblici esercizi con superficie di vendita fino a 150 mq

T2 Supermercati e medie strutture di vendita con superficie di vendita tra 150 e 1.500 mq. ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera e) del D.lgs. n. 114/98; attività per la ristorazione, pubblici esercizi e commercio complementare per una superficie di vendita tra 150 e 1500 mq;

T3 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extralberghiero, centri congressuali;

T4 Complessi terziari e direzionali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, commercio all'ingrosso;

T5 Attività ludico - ricreative.

9. Non sono consentiti, in tutto il territorio comunale di Alzate Brianza insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita, di cui alle leggi vigenti, con superficie di vendita superiore a 1.500 mq., ovvero per centri commerciali come definiti dalle leggi vigenti.

10. Nel caso dell'articolazione d'uso T1A, con la voce artigianato di servizio si intendono tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere. Sono assimilate all'artigianato di servizio quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

**11.** Nell'articolazione T1A, con la voce artigianato di servizio ai veicoli si intendono le attività di gommisti, meccanici, elettrauto e assimilabili.

Sono escluse le lavorazioni inquinanti e comunque non compatibili con la residenza.

In ogni caso non dovranno essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2.3.1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS."

**12.** Nel caso dell'articolazione d'uso T2, con la voce commercio complementare si intendono attività quali la vendita, la rappresentanza e i servizi per l'auto, la vendita e le esposizioni di prodotti per la casa, di elettrodomestici, di macchine utensili, etc.

### **13. Servizi di interesse generale – S**

S1 servizi e attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie e secondarie di primo grado e scuole speciali)

S2 sedi istituzionali amministrative

S3 servizi di interesse comune civili, culturali, sociali e assistenziali

S4 servizi religiosi

S5 servizi per la cultura e lo spettacolo

S6 attrezzature per lo sport e ricreative, destinate allo svago e al riposo;

S7a parcheggi a raso

S7b parcheggi attrezzati in sottosuolo o in elevazione

S8 servizi ospedalieri e sanitari

S9 servizi speciali

S10 attrezzature tecnologiche e impianti per servizi tecnici urbani

S11 attrezzature cimiteriali

S12 aree a verde attrezzato

S13 piazze

**14.** Nelle articolazioni d'uso S3, S6, S7b e S10 è ammessa, se necessaria, la presenza di un alloggio non superiore a 100,00 mq. di Slp per il personale di custodia.

**15.** Nell'articolazione d'uso S7b è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante, bar, ristoranti, nonché uffici ed attività commerciali connesse all'utenza automobilistica. La Slp destinata a tali attività è proporzionale alla superficie destinata a parcheggio nella misura massima pari al 20% della superficie complessiva a parcheggio.

**16.** Nell'articolazione d'uso S7a è ammessa la presenza di usi complementari quali attività di assistenza meccanica, lavaggio, distribuzione di carburante nella misura massima pari al 10% della superficie complessiva a parcheggio.

### **17. Mobilità - M**

- M1 attrezzature e sedi per la viabilità
- M2 attrezzature e sedi per la mobilità pedonale e ciclabile
- M3 attrezzature e stazioni ferroviarie
- M4 stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburante

### **Art.19 Usi assimilabili**

1. Ove si presenti la necessità di realizzare edifici o organizzare insediamenti, con localizzazione di destinazioni funzionali non specificatamente previste nelle articolazioni d'uso di cui all'articolo precedente, si procede per analogia, assimilando tali nuovi usi a quelli precedentemente elencati che producano medesimi effetti sul territorio, sulla circolazione e che richiedano un'analogia dotazione di parcheggi pertinenziali.
2. La determinazione degli usi assimilabili per analogia spetta al responsabile del procedimento, previo parere della Commissione Edilizia se confermata in essere.

### **Art.20 Pertinenze**

1. Nel caso di pertinenze aperte su tutti i lati o di strutture accessorie di arredo (quali gazebo, berceaux, pergole, ecc...), la distanza minima dal confine e dai fabbricati è quella prevista dal Codice Civile.

### **Art.21 Aree di parcheggio**

Gli spazi per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli si distinguono in privati e pubblici.

1. La dotazione di spazi da riservare a parcheggio privato per gli interventi di nuova costruzione deve corrispondere per ciascuna destinazione d'uso, almeno alle seguenti quantità:

#### **1.1 Residenza:**

1 posto auto/40,00 mq. di Slp e comunque con un minimo di

1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale

#### **1.2 Attività strettamente connesse alla residenza:**

artigianato di servizio e attività assimilabili, studi professionali, attività terziarie, commercio se con Slp  $\leq$  a mq. 400,00; agenzie bancarie con Slp  $\leq$  a mq. 100,00

1 posto auto/50,00 mq. di Slp e comunque con un minimo di

1 posto auto ogni unità immobiliare

**1.3 Le attività terziarie, direzionali o commerciali, che eccedono i limiti indicati al punto 1.2:**

aree nella misura minima corrispondente al 80% della Superficie utile lorda

**1.4 Scuole:**

- scuola dell'obbligo

2 posti auto/1 aula

- altre attività scolastiche

3 posti auto/1 aula

**1.5 Spettacolo, cultura, ristorazione:**

1 posto auto/25,00 mq. di Slp

**1.6 Attrezzature ricettive, cliniche, ospedali e simili:**

1 posto auto/3 posti letto

**1.7 Industria artigianato di produzione o di servizio che ecceda i limiti di cui al punto 1.2:**

1 posto auto/80,00 mq. di Slp complessiva

2. Per gli interventi sugli edifici esistenti, o realizzati con permesso di costruire anteriore alla data di adozione del presente PGT, che comportino variazione di destinazione d'uso, è da reperire la quota di posti auto eventualmente in eccedenza fra quanto previsto ai sensi del punto 1, per le destinazioni preesistenti, e quanto previsto dal medesimo punto per la nuova destinazione da insediare.

Negli interventi di ristrutturazione di interi edifici la quota da reperire non potrà comunque essere inferiore al 50% di quanto previsto per equivalenti superfici di nuova costruzione, salvo quanto più specificatamente previsto per gli Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione - punto 8.

3. Le quantità di cui al punto 1. per le nuove costruzioni sono da intendersi comprensive di quanto previsto dall'art. 2 della L.N. n. 122/89 che in ogni caso deve essere verificata.
4. Nel caso di frazioni superiori al 30% si calcolerà un intero posto auto; la superficie di ogni posto auto deve essere di almeno 12 mq. se in stalli aperti e 18 mq. se in box chiusi (esclusi i parcheggi meccanizzati);
5. Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

6. Le suddette quantità per le nuove costruzioni debbono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di interventi a permesso di costruire, ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione attuativa salvo quanto previsto ai successivi punti.
7. Negli Ambiti del tessuto urbano consolidato possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:
  - a) non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
  - b) siano poste entro un raggio di 300 mt. dall'area oggetto dell'intervento;
  - c) vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trasciversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante.
8. Negli interventi di recupero edilizio, all'interno degli Ambiti del tessuto urbano consolidato di antica formazione, qualora non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi, le quantità di cui al precedente punto 1. gli spazi da riservare a parcheggio potranno essere previsti nelle quantità massime consentite dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico/costruttive, dalla dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza e da eventuali vincoli di carattere monumentale o ambientale, utilizzando, se necessario, anche tecnologie meccanizzate.
9. Negli interventi di recupero edilizio i posti auto previsti ai punti 1.2, 1.5, 1.6, 1.7 potranno essere reperiti anche mediante convenzionamento con strutture di sosta private funzionanti o da realizzarsi a condizione che la durata della convenzione sia legata alla permanenza dell'attività.
10. Le superfici da destinare a parcheggio privato possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, con struttura tradizionale a rampe o impianti meccanizzati.

## **Art.22 Attrezzature al servizio delle reti tecnologiche**

1. Le attrezzature al servizio delle reti tecnologiche (elettrica, telefonica, acquedotto, fognatura, gas metano), comprese le cabine secondarie di trasformazione, sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio comunale e non vengono considerate ai fini del rispetto degli indici degli ambiti omogenei.



2. Le loro collocazioni e tipologie devono essere preventivamente concordate con il Comune e con le Aziende erogatrici del servizio di competenza in modo da risultare rispettose delle leggi vigenti, delle necessità degli utenti, dell'ambiente.

### **Art.23 Muri di sostegno e recinzioni**

1. E' ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali. Viene prescritto in ogni caso l'uso di tipologie e materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.
2. Sono ammessi il consolidamento e la ricostruzione di muri di sostegno esistenti nelle condizioni originarie, con i possibili accorgimenti per migliorare l'inserimento ambientale.
3. E' prescritta la tutela dei muri che rivestono valore di carattere ambientale e/o storico.
4. Le recinzioni prospettanti su spazi pubblici dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima di mt. 2,00 con una zoccolatura di altezza non superiore a mt. 0,50.

### **Art.24 Tutela dell'ambiente**

1. Qualunque intervento sul territorio comunale soggetto a Permesso di costruire o Scia, ai termini delle vigenti disposizioni, non deve danneggiare o deturpare il paesaggio naturale od urbano nonché gli altri beni, siano essi protetti ai sensi del D.lgs. n. 42/04 (ex L. n. 1089/1939, ex L. n. 1497/1939, ex L. n. 431/1985) o siano segnalati dal PGT o siano zone a rischio archeologico.
2. Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica la valutazione ambientale dei progetti viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui al D.g.r. n.8/2121 del 15 marzo 2006.  
Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica vengono utilizzate le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui al D.g.r. n.7/11045 del 8 novembre 2002. Per la determinazione della sensibilità paesaggistica si deve fare riferimento alla tavola DP11 Carta della sensibilità paesaggistica. Si raccomanda inoltre per qualsiasi intervento in tali ambiti di fare esplicito riferimento all'art.16 bis del Piano Paesaggistico Regionale vigente.
3. Il PGT persegue l'obiettivo di tutelare i valori e le risorse naturali, i beni ambientali paesistici nonché i beni che costituiscono testimonianza materiale di civiltà come i

centri storici, l'edilizia minore tradizionale, gli edifici e complessi di archeologia industriale o che documentano un costume edilizio altamente qualificato. A tal fine il Consiglio Comunale, con separate deliberazioni, potrà adottare indicazioni in materia di:

- a) criteri di rispetto, difesa e ripristino del verde e del paesaggio naturale;
  - b) criteri di conservazione e ripristino di tipologie edilizie, di tecniche costruttive, materiali e dettagli per gli interventi edilizi consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dell'ambiente.
4. Tali prescrizioni hanno valore di orientamento operativo per i cittadini e per la Pubblica Amministrazione, per la gestione degli interventi sul territorio.
  5. Ai fini della messa in sicurezza o bonifica e/o ripristino ambientale di siti inquinanti trovano applicazione le disposizioni di cui al D.lgs. n. 152/06.

#### **Art.25 Interventi in ambiti naturali**

1. Nel caso di progettazione e realizzazione di interventi pubblici e privati inseriti in ambiti naturali e finalizzati:
  - alla difesa del suolo;
  - al riassetto idrogeologico;
  - alla regimazione ed alla difesa idraulica (reticolo idrografico minore e principale);
  - alla sistemazione idraulico-forestale ed agricola;
  - alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica;si prescrive l'utilizzo prioritario di tecniche di ingegneria naturalistica.
2. Eventuali opere realizzate con altre tecniche dovranno essere giustificate sulla base di necessità oggettive di natura tecnico-costruttiva e non economica.
3. La progettazione delle opere dovrà far riferimento al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" approvato dalla Regione Lombardia con D.g.r. 6/48740 del 27 febbraio 2000 e s.m.i..
4. Gli interventi di ingegneria naturalistica dovranno necessariamente prevedere l'utilizzo prioritario di specie arboree ed arbustive comprese nell'apposito elenco in allegato al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Tale elenco potrà essere soggetto a modifiche ed integrazioni dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

---

**Art.26 Ambito di rispetto del Santuario della Madonna di Rogoredo e tutela dei beni archeologici**

1. All'interno di tale ambito risulta vietata qualsiasi nuova edificazione anche di carattere agricolo, così come previsto dall'art. 18.3, comma b delle norme tecniche di attuazione del PTCP vigente. Risulta invece consentita qualsiasi attività agricola, ad esclusione degli allevamenti.
2. Il PGT identifica come "Siti di interesse archeologico", nell'elaborato di progetto PR1 Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale, in scala 1:2000, resti di murature di epoca incerta in località Fabbrica Durini – Altura Piantella, due epigrafi di epoca romana presso la chiesa di S. Pietro, strutture di epoca incerta in località Fabbrica Durini presso l'edificio detto il Fornetto e una necropoli, strutture dell'età del ferro ed evidenze di epoca neolitica presso la rotatoria all'incrocio tra S.S. 342 e S.P. 40. Dove non risulta possibile un'individuazione certa delle aree di interesse il PGT raccomanda che qualsiasi intervento che preveda scavi venga prioritariamente inoltrato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per il parere di competenza.

**Art.27 Piano di Indirizzo Forestale (PIF)**

1. A seguito dell'approvazione del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como è prescritta una distanza di salvaguardia non inferiore a 20,00 m fra il nuovo edificato ed i boschi esistenti, finalizzata a contenere potenziali criticità per la reciproca sicurezza ed il disturbo del sistema forestale.

## **TITOLO II ATTUAZIONE DEL PGT**

### **Capo I Strumenti e programma di attuazione**

#### **Art.28 Modalità di attuazione del PGT**

1. Il PGT si attua attraverso interventi urbanistici preventivi e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata.
2. Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PGT indicate nelle tavole DP2 “Vincoli urbanistici e ambientali” - DP8 “Previsioni di piano” - PS3 “Sistema dei servizi” - PR1A-B-C “Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale” - PR2A-B “Ambiti del tessuto urbano di antica formazione” e disciplinate nelle presenti Regole di attuazione.

#### **Art.29 Intervento urbanistico preventivo**

1. E' da effettuarsi obbligatoriamente negli ambiti del territorio comunale individuate nelle tavole di progetto di cui al precedente Art. 28 e previste nelle presenti regole di attuazione.
2. I piani di intervento preventivo (Piani Urbanistici Attuativi) di iniziativa comunale sono:
  - a) Piano Particolareggiato di Esecuzione, di cui all'art. 13 della L.N. n.1150/42 (PPE);
  - b) Piani delle aree destinate ad Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L.N. n. 167/62 (PEEP);
  - c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi di cui all'art 27 della L.N. n.865/71 (PIP);
  - d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L.N. n. 457/78 (PR).
3. I piani di intervento preventivo (Piani Urbanistici Attuativi) di iniziativa privata sono:
  - e) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 10 della L.N. n. 765/67 (PLC);
  - f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L.N. n. 457/78 (PR).

4. I Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui agli artt. 2 e 16 della L.N. n. 179/92 e successive modifiche, nonché alla L.R. n. 12/2005, sono assimilati ai Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente della L.N. n.457/78 e come tali considerati PUA.
5. L'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) avviene nel rispetto delle modalità e delle procedure di cui alla L.R. n. 12/05.

#### **6. Permesso di costruire convenzionato**

**6.1** Il permesso di costruire convenzionato è strumento previsto dal presente PGT e può essere utilizzato, previo parere favorevole della Amministrazione Comunale nei seguenti casi:

- in alternativa al Piano urbanistico attuativo (PUA) per Aree di trasformazione la cui superficie territoriale St complessiva risulti inferiore a 3.000,00 mq. e purché l'impatto urbanistico territoriale determinato dall'intervento non risulti rilevante sentito il parere del responsabile dell'area tecnica;
- in alternativa all'intervento edilizio diretto, negli ambiti a prevalente destinazione commerciale ("Ambito a tessuto urbano con attività commerciali terziarie") la cui attuazione edificatoria comporti, su valutazione dell'Amministrazione comunale e degli uffici competenti, la necessità di adeguare la dotazione locale di aree pubbliche destinate a verde e parcheggi in virtù del nuovo carico urbanistico generato.

**6.2** Il rilascio del permesso di costruire relativo alla procedura di concessione urbanistica convenzionata deve essere preceduto:

- dall'approvazione dello schema di convenzione da parte dell'organo comunale competente;
- dalla stipulazione tra Amministrazione comunale e concessionario della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese del concessionario nei registri immobiliari.

### **Art.30 Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento diretto.
2. Nelle zone dove sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento diretto.
3. L'intervento diretto è realizzabile attraverso titoli abilitativi, nei casi e nei modi previsti dalla vigente legislazione.

**4. Le condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono:**

- la compatibilità dell'intervento alle prescrizioni del PGT;
- l'esecutività del piano di intervento preventivo (Piano Urbanistico Attuativo), qualora previsto dal PGT o richiesto dall'Amministrazione comunale;
- la titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso, dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione;
- nonché i presupposti specifici definiti al capo II e al capo III del testo unico D.P.R. n.380/2001 e sue s.m.i.

## **TITOLO III SISTEMI E PRESCRIZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **Capo I Sistemi territoriali e suddivisione in Ambiti**

#### **Art.31 Sistemi territoriali**

1. La disciplina del territorio comunale definita dalle presenti Regole di attuazione è articolata in riferimento ai seguenti sistemi territoriali:
  - a) Sistema Infrastrutturale
  - b) Sistema dei Servizi
  - c) Sistema Insediativo
  - d) Sistema Agricolo e Ambientale

## TITOLO IV SISTEMA INFRASTRUTTURALE

### Capo I Componenti e disciplina del Sistema infrastrutturale

#### Art.32 Definizione e componenti

1. Con “Sistema infrastrutturale” si intende l’insieme delle zone e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità. E’ composto dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, ivi comprese le attrezzature complementari che ne garantiscono il funzionamento.
2. Il Sistema infrastrutturale si articola nei seguenti ambiti:
  - **infrastrutture ferroviarie;**
  - **Viabilità/percorsi ciclopedonali/riqualificazione assi viabilistici;**
  - **Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture della mobilità;**
  - **attrezzature di servizio, distribuzione e deposito carburante;**
  - **attività volovelistiche.**

#### Art.33 Infrastrutture ferroviarie

1. Il PGT identifica come “Ambiti per infrastrutture ferroviarie”, le aree destinate alle infrastrutture e agli impianti ferroviari, e alla direzionalità connessa con il trasporto su ferro.
2. In questi ambiti ogni intervento è di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione e dell’Amministrazione ferroviaria. Il PGT si attua per intervento edilizio diretto.

#### Art.34 Viabilità

1. Il PGT identifica come “Viabilità”, le aree esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinate alla circolazione e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, compresi i percorsi pedonali e ciclabili, i parcheggi, le piantumazioni e il verde di arredo.



2. L'indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade veicolari, ciclabili e pedonali e dei nodi di confluenza, ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste, dei ponti, dei sottopassi e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.
3. I tracciati di massima della viabilità principale (strade extraurbane secondarie) e i relativi nodi di confluenza, hanno un valore indicativo per la redazione del tracciato vero e proprio, da redigersi da parte degli enti competenti, sulla base di progetto esecutivo. Ove comunque, la localizzazione dei tracciati, così come determinata in sede di progetto esecutivo, avesse a distaccarsi in modo significativo dalle relative disposizioni del PGT, il progetto stesso potrà essere approvato solo con il concerto del Comune, della Provincia e della Regione, ovvero a mezzo di specifico Accordo di Programma cui partecipino i suddetti enti.
4. Le strade di progetto, di ampliamento e di riqualificazione vengono di seguito classificate in categorie, per ognuna delle quali viene individuata la corrispondenza con la classificazione funzionale di cui all'art. 2 della L. n. 285/92 "Nuovo codice della strada".
  - viabilità extraurbana sovracomunale: corrisponde alla strada extraurbana secondaria ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
  - viabilità extraurbana comunale: corrisponde alla strada extraurbana locale ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
  - viabilità urbana principale: corrisponde alla strada urbana di quartiere ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
  - viabilità urbana di distribuzione: corrisponde alla strada urbana di quartiere ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada";
  - viabilità urbana locale: corrisponde alla strada locale (urbana) ai sensi dell'art. 2 del "Nuovo codice della strada".

## **Art.35 Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture della mobilità**

### **1. Linee di arretramento per le infrastrutture ferroviarie**

1.1 Le distanze di rispetto dal tracciato ferroviario sono definite in riferimento all'art. 49 del D.P.R. n. 753/80. In tali aree, salvo deroghe concesse dall'amministrazione competente, non sono ammessi interventi edilizi, ad esclusione della manutenzione

ordinaria – MO, della manutenzione straordinaria – MS, del restauro e risanamento conservativo RC. E' comunque consentita la realizzazione di edifici di servizio ferroviario, di recinzioni, di orti, giardini e parcheggi.

**1.2** Qualora la linea di arretramento ferroviario interessi una zona edificabile di PGT, è consentito il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento realizzabile, applicando gli indici di densità o di utilizzazione a tutta l'area edificabile, con successiva trasposizione della edificabilità sulla superficie avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento ferroviario.

## **2. Fasce di rispetto e linee di arretramento per infrastrutture di viabilità**

**2.1** Le distanze di rispetto dalle infrastrutture per la viabilità sono definite ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 495 del 1991, aggiornato con D.P.R. n. 147 del 1993, in riferimento alle categorie di appartenenza del tracciato stradale secondo le norme in materia stabilite dall'art. 2 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30.04.1992, n. 285).

**2.2** All'esterno del Centro Abitato, nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, il PGT prevede per le infrastrutture di viabilità fasce di rispetto pari a:

- 30,00 m per strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
- 20,00 m per strade di tipo F (strade extraurbane locali).

**2.3** All'interno delle fasce di rispetto sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e per l'ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, nonché per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, manufatti della rete irrigua o di altre reti di servizi, parcheggi). Su tali aree è consentito, fino alla realizzazione delle opere previste, e fatto salvo quanto specificato al successivo Art. 40, l'uso agricolo colturale, con esclusione delle sole colture arboree. Le aree libere devono essere sistemate a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica e la creazione di barriere antirumore. Inoltre si prescrive che gli interventi di cui al primo capoverso del presente paragrafo sono ammessi esclusivamente nelle aree non ricadenti nella rete ecologica provinciale ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP.

**2.4** Nel caso in cui il PGT preveda ambiti destinati a fasce di rispetto internamente ai perimetri di Piano Urbanistico Attuativo, la superficie della suddetta fascia è computabile ai fini del calcolo della possibilità edificatoria.

**2.5** Qualora la linea di arretramento interessi un ambito edificabile di PGT, è consentito il calcolo della volumetria o della superficie lorda di pavimento realizzabile, applicando gli indici di densità o di utilizzazione a tutta l'area edificabile, con

successiva trasposizione dell'edificabilità sulla superficie contigua avente la stessa destinazione di zona, al di là della linea di arretramento.

**2.6** Nelle aree di rispetto stradale (fasce di rispetto e linee di arretramento) non sono ammessi interventi edilizi ad esclusione della manutenzione ordinaria – MO, della manutenzione straordinaria – MS, del restauro e risanamento conservativo RC. E' comunque consentita l'edificazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi e impianti per la distribuzione di carburante, con relativi servizi accessori. Per questi impianti è richiesta la stipula di una convenzione con il Comune o la presentazione di atto unilaterale d'obbligo redatto in conformità allo schema di convenzione approvato dall'Amministrazione.

### **Art.36 Ambiti per attrezzature di servizio, distribuzione e deposito carburante**

1. Le attrezzature di cui al presente comma, definite all'art. 18 comma17 delle presenti regole di attuazione quale uso M4, possono essere localizzate, oltre che negli ambiti di cui al presente articolo e secondo le modalità di seguito specificate, all'interno dei seguenti ambiti territoriali:
  - Viabilità, di cui all'Art. 34;
  - Fasce di rispetto per infrastrutture di viabilità, di cui all'Art. 35 comma 2;
  - Ambito a tessuto urbano prevalentemente produttivo, di cui all'Art. 49;
  - Ambito di trasformazione a prevalente destinazione produttiva di nuovo impianto, di cui all'Art. 56;
2. Nell'articolazione M4 sono ammesse attrezzature. La realizzazione di quest'ultime dovrà essere conforme alle prescrizioni del D.lgs. n. 32/98 in materia di distributori di carburante e successive modificazioni, e dovrà, in base ai relativi regolamenti regionali di attuazione, garantire il rispetto dei requisiti dimensionali, delle distanze e degli altri requisiti qualitativi indicati.
3. In conformità con le normative di cui al comma precedente nei casi di nuova costruzione e di ampliamento si deve garantire il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:
  - Rc (rispetto all'intera area utilizzata): 10% (escluse pensiline);
  - gli interventi sono ammessi solo nelle aree non ricadenti all'interno della rete ecologica provinciale ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PTCP;

- ogni struttura e apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m.5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza dal ciglio stradale;
  - le attrezzature devono avere accessi canalizzati;
  - possono essere annessi esclusivamente autofficine e bar di dimensioni limitate non superiori rispettivamente a 150,00 mq. e 100,00 mq. di SIp ciascuno.
4. Nel caso di interventi di ampliamento o di nuova costruzione di impianti di servizio, distribuzione e deposito carburante, ovvero nel caso di costruzione o ampliamento di strutture per attività connesse quali autofficine e bar, deve essere inoltre garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni di mitigazione ambientale. Deve essere realizzata la piantumazione di una fascia alberata o di un filare a siepe alta lungo i confini del lotto interessato, quale barriera di mitigazione ambientale e visiva verso gli insediamenti confinanti. La scelta delle specie impiegate deve essere indirizzata verso quelle varietà autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore e nella riduzione delle polveri inquinanti. Nel caso di impianti esistenti per la realizzazione della fascia alberata di mitigazione il parametro di densità arborea A prescritto è di 1 albero/100 mq. di superficie interessata; per impianti di nuova localizzazione il parametro di densità arborea A prescritto è di 2 alberi/100 mq. di superficie interessata.
5. Per le attrezzature di servizio, distribuzione e deposito carburante esistenti, realizzate anteriormente alla data di adozione del PGT e che si trovino in contrasto con le presenti norme sono consentite esclusivamente le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.

### **Art.37 Ambito per attività volovelistiche**

1. Il PGT identifica come “Ambito per attività volovelistiche”, le aree destinate all’esercizio di sole attività volovelistiche.
2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria – MO, manutenzione straordinaria – MS, restauro e risanamento conservativo – RC allo scopo di adeguamenti tecnologici e razionalizzazione dei servizi.
3. E’ concesso, attraverso un intervento subordinato a predisposizione di PUE Piano Urbanistico Esecutivo di recupero, la realizzazione di una S.I.p. complessiva pari a mq. 2.000,00 e comprensiva di strutture/edifici già esistenti e/o da mantenersi per la

realizzazione di attrezzature al servizio delle attività di volo a vela. Per attrezzature al servizio delle attività del volo a vela si intendono le strutture adibite al ricovero, manutenzione, riparazione dei velivoli. E' inoltre ammessa la realizzazione di ulteriori mq. 200,00 di S.l.p. da destinare ad uffici, sala conferenze e locali di servizio.

4. Tali interventi dovranno essere predisposti in modo tale da ottenere un inserimento ambientale il più coerente possibile privilegiando soluzioni seminterrate dove tecnicamente e logisticamente possibile ed in ogni caso di limitato impatto ambientale.
5. L'altezza massima consentita sarà pari a mt. 5,00.
6. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in siepe o staccionate in legno o in rete metallica a maglia larga con altezza massima non superiore a mt. 2,00. Sono escluse parti piene in muratura.

## TITOLO V SISTEMA DEI SERVIZI

### Capo I Componenti e disciplina del Sistema dei Servizi Piano dei Servizi

#### Art.38 Definizione e componenti

1. Con “Sistema dei Servizi” si intende l’insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni di interesse generale e che costituiscono il complesso dell’offerta di servizi, pubblici e privati, necessari ad uno sviluppo equilibrato del territorio.
2. Il Sistema dei Servizi si articola nei seguenti ambiti:
  - **Ambiti per servizi di interesse generale;**
  - **Ambiti per servizi di interesse generale a rilevanza sovracomunale.**

#### Art.39 Il Piano dei Servizi. Criteri per la definizione e la valutazione dei servizi e progetto di assetto dello spazio collettivo

1. Il Piano dei Servizi si compone di una parte analitico conoscitiva e di una parte pianificatoria strutturale.
2. La componente “analitico conoscitiva” si costituisce dell’elaborato PS1 “Stato di attuazione del PRG e individuazione dei servizi esistenti”.
3. La componente “strutturale pianificatoria” del Piano dei Servizi configura il quadro complessivo delle aree e delle attrezzature di interesse generale esistenti e di progetto; ne definisce l’assetto territoriale in relazione ai sistemi infrastrutturale, ambientale e delle trasformazioni urbane; ne identifica infine le specifiche categorie che concorrono alla determinazione della dotazione delle quantità minime di servizi.
4. La dotazione di quantità minima di servizi dovrà essere verificata applicando per la componente residenziale la seguente formula:  $\text{volume di progetto residenziale}/150 = \text{abitanti insediabili} \times 55,00 \text{ mq. di servizi di interesse generale}$ . Per la componente produttiva il Piano dei Servizi individua una dotazione minima di aree pari al 10% della S.l.p. edificata; mentre per le destinazioni terziarie e commerciali tale dotazione risulta pari al 100% della S.l.p. di progetto.
5. In tutte le aree di trasformazione individuate dal presente PGT la rappresentazione delle aree per servizi se vincolate comporta l’obbligo di cedere all’interno del Piano

Attuativo le aree indicate. In caso la localizzazione fosse suggerita è ammessa una diversa distribuzione all'interno del comparto oggetto d'intervento.

6. Il Piano dei Servizi definisce inoltre le condizioni minime che dovranno essere rispettate nel contenuto delle convenzioni da stipulare per l'adeguamento, l'ampliamento e la realizzazione di nuove strutture da parte di operatori privati, affinché le stesse possano essere assimilate a strutture pubbliche e rientrare nel computo dei servizi urbanistici.
7. Tali condizioni devono comprendere almeno:
  - i tempi per la realizzazione dell'opera;
  - la durata della convenzione e le condizioni di rinnovo;
  - l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile;
  - l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento e il relativo regime proprietario di tutte le aree;
  - l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento ad essi dei relativi costi;
  - la definizione di un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei vari soggetti coinvolti e l'accollamento dei costi ai vari soggetti attuatori;
  - le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conforme ad analoghe tipologie di servizio ad erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo;
  - il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
  - congrue garanzie finanziarie.

#### **Art.40 Ambiti per servizi di interesse generale**

1. Il PGT identifica come "Ambiti per servizi di interesse generale", con apposita simbologia, nella tavola di progetto PS3 "Sistema dei servizi e verifica dotazione" in scala 1:5.000, le aree e gli eventuali relativi edifici destinati al soddisfacimento di

- servizi di interesse generale, a proprietà e gestione pubblica o privata, a scala urbana locale.
2. Tali ambiti comprendono aree di proprietà pubblica, aree da acquisire alla proprietà pubblica, aree di proprietà privata ma di uso pubblico o sociale, e aree che pur mantenendo un regime privato dei suoli, rivestono un particolare interesse pubblico e/o di carattere ambientale.
  3. Negli ambiti per servizi di interesse generale preordinate, totalmente o parzialmente, all'esproprio per pubblica utilità o all'acquisizione pubblica tramite cessione all'interno delle Aree di Trasformazione, l'attuazione può essere di competenza della Amministrazione pubblica, ovvero può essere demandata ai privati, nei modi di cui al successivo comma 7.
  4. All'interno di questi ambiti il PGT specifica, con apposita sigla, le seguenti categorie:
    - **Attrezzature civiche, collettive e sociali - AC**
    - **Attrezzature per il culto – AR**
    - **Attrezzature scolastiche – AS**
    - **Attrezzature per lo sport - VS**
    - **Verde e verde attrezzato – V**
    - **Parcheggi – P**
    - **Parcheggi a servizio di attività produttive e terziarie/commerciali – PP**
  5. La suddivisione di cui al comma precedente può essere modificata in sede di attuazione del PGT attraverso l'approvazione di specifici progetti delle opere pubbliche, senza che tale modifica comporti variante formale al PGT stesso.
  6. In questi ambiti il PGT si attua, salvo diverse indicazioni, per intervento edilizio diretto. Gli indici e i parametri ecologici ambientali prescritti devono essere rispettati per tutti i casi di nuova costruzione.
  7. La realizzazione e la gestione delle attrezzature e delle aree di cui ai commi successivi può essere sia di competenza pubblica che privata; in questo caso è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio a proprie spese su area pubblica e secondo progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio, garantendone attraverso un apposito convenzionamento, i fini sociali e l'interesse generale del servizio.
  8. **Attrezzature civiche, collettive e sociali – AC**
    - 8.1 *Usi non consentiti*

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9, S10, S11; Mobilità – M, nell'articolazione M3, M4.
    - 8.2 *Indici e parametri ecologici ambientali*



$I_p (Sf) \geq 20\%$

$A \geq 1$  albero/250 mq. di superficie complessiva

**8.3** Gli interventi operativi saranno di norma effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'amministrazione comunale o dagli enti funzionalmente competenti in materia.

**8.4** La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature collettive può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui ai precedenti articoli 37 comma 4-5 e 38 comma 7.

## **9. Attrezzature per il culto – AR**

### **9.1** *Usi non consentiti*

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9, S10, S11; Mobilità – M, nell'articolazione M3, M4.

### **9.2** *Indici e parametri ecologici ambientali*

$I_p (Sf) \geq 15\%$

$A \geq 1$  albero/250 mq. di superficie complessiva

**9.3** In questi ambiti sono ricomprese le aree destinate alle attività religiose e di culto, alla residenza del personale addetto e alle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale ricreativa...) di proprietà e gestione dell'ente istituzionalmente competente. La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di istituto.

**9.4** La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature per il culto può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui ai precedenti articoli 37 comma 4-5 e 38 comma 7.

## **10. Attrezzature scolastiche – AS**

### **10.1** *Usi non consentiti*

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9, S10, S11; Mobilità – M, nell'articolazione M3, M4.

### **10.2** *Indici e parametri ecologici ambientali*

$A \geq 1$  albero/250 mq. di superficie complessiva

**10.3** I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono riferiti alla legislazione scolastica vigente ed in particolare al D.M. 18/12/75. Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi

comunali ed attuati dall'amministrazione comunale o dagli enti funzionalmente competenti in materia.

- 10.4** La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature scolastiche dell'obbligo può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui ai precedenti articoli 39 comma 4-5 e 40 comma 7.

## **11. Attrezzature per lo sport – VS**

### **11.1 Usi non consentiti**

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9, S10, S11; Mobilità – M, nell'articolazione M3, M4.

- 11.2** Nel caso di nuove realizzazioni, la superficie a destinazione d'uso S12 deve essere pari ad almeno il 30% della superficie complessiva.

### **11.3 Indici e parametri ecologici ambientali**

$I_p (Sf) \geq 30\%$

$A \geq 1$  albero/150 mq. di superficie complessiva

- 11.4** I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono riferiti alla legislazione vigente specifica per le singole attività. Gli interventi operativi saranno, di norma, effettuati mediante singoli progetti approvati dagli organi comunali ed attuati dall'amministrazione comunale o dagli enti funzionalmente in materia.

- 11.5** La realizzazione e la gestione delle aree e delle attrezzature per lo sport può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui ai precedenti articoli 39 comma 4-5 e 40 comma 7.

## **12. Verde e verde attrezzato - V**

### **12.1 Usi non consentiti**

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S9, S10, S11; Mobilità – M, nell'articolazione M3, M4.

- 12.2** Nelle articolazioni d'uso S5 e S6 è consentita esclusivamente la creazione di spazi verdi alberati e attrezzati, con percorsi, punti di sosta, aree per il gioco libero, con costruzioni funzionali alla valorizzazione e fruibilità del verde.

### **12.3 Indici e parametri ecologici ambientali**

$I_p (Sf) \geq 85\%$

$A \geq 1$  albero/50 mq. di superficie complessiva

**12.4** Nel caso in cui le aree destinate a verde attrezzato, siano preordinate all'esproprio per pubblica utilità, la realizzazione e la gestione delle stesse è di competenza della Pubblica Amministrazione.

### **13. Parcheggi – P**

#### **13.1** *Usi non consentiti*

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S8, S9, S10, S11; Mobilità – M, nell'articolazione M3, M4.

#### **13.2** *Indici e parametri ecologici ambientali*

$A \geq 1$  albero/100 mq. di superficie complessiva

**13.3** La realizzazione e la gestione delle aree per parcheggi residenziali di uso pubblico può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui ai precedenti articoli 39 comma 4-5 e 40 comma 7.

### **14. Parcheggi a servizio di attività produttive e terziarie/commerciali – PP**

#### **14.1** *Usi non consentiti*

Agricolo – A; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S8, S9, S10, S11; Mobilità – M, nell'articolazione M3, M4.

#### **14.2** *Indici e parametri ecologici ambientali*

$A \geq 1$  albero/100 mq. di superficie complessiva

**14.3** La realizzazione e la gestione delle aree per parcheggi extraresidenziali di uso pubblico può essere sia di competenza pubblica che privata, nel cui caso debbono essere rispettate le condizioni di cui ai precedenti articoli 39 comma 4-5 e 40 comma 7.

## **Art.41 Ambiti per servizi di interesse generale a rilevanza sovracomunale**

1. Il PGT identifica come “Ambiti per servizi di interesse generale a rilevanza sovracomunale”, con apposita simbologia, nella tavola di progetto PS3 “Sistema dei servizi e verifica dotazione” in scala 1:5.000, le aree e gli eventuali relativi edifici destinati al soddisfacimento di servizi di interesse generale a rilevanza sovracomunale, di proprietà e gestione pubblica o privata, a scala urbana territoriale.

### **2. Attrezzature ed impianti tecnologici – ST**

**2.1** Il PGT identifica come “attrezzature ed impianti tecnologici - ST”, con apposita simbologia, nelle tavole di progetto PS3 “Sistema dei servizi e verifica dotazione”, in scala 1:5.000, le aree e gli eventuali edifici, destinati a attrezzature e impianti per la produzione dell’energia elettrica, attrezzature e impianti per il disinquinamento e la depurazione delle acque, impianti e attrezzature per la raccolta e il trattamento dei rifiuti, oltre ad altri impianti tecnologici gestiti dal Comune o da altri Enti competenti.

**2.2** *Usi non consentiti*

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S3, , S4, S5, S6, S7b, S8, S9, S11, S13; Mobilità – M, nell’articolazione M3, M4.

**2.3** *Indici e parametri ecologici ambientali*

$I_p (Sf) \geq 20\%$  o inferiore e/o nullo in funzione della tipologia degli impianti.

**2.4** Deve essere prevista quando possibile una sistemazione a verde e alberature realizzata in modo da costituire fasce di mitigazione ambientale e barriere di protezione dalle emissioni inquinanti e acustiche prodotte dagli impianti tecnici.

**2.5** In questi ambiti il PGT si attua con intervento edilizio diretto. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti è di norma di competenza della Pubblica Amministrazione o degli Enti competenti.

**3. Servizi speciali e sociali – SS**

**3.1** Il PGT identifica come “Servizi speciali e sociali- SS”, con apposita simbologia, nelle tavole di progetto PS3 “Sistema dei servizi e verifica dotazione”, in scala 1:5.000, le aree, le attrezzature e gli edifici destinati a svolgere servizi e funzioni speciali di rilevanza territoriale. In particolare all’interno di questo ambito il PGT individua le attrezzature cimiteriali e le attrezzature per il sociale (Fondazione Clotilde Rango).

**3.2** *Usi non consentiti*

Residenza – R; Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S4, S5, S6, S10, Mobilità – M.

**3.3** Nel caso delle attrezzature cimiteriali gli interventi sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione e preordinati all’esproprio. Di queste aree non fanno parte i relativi ambiti di rispetto di cui all’Art. 35 delle presenti Regole.

**3.4** Per le attrezzature sociali sono ammessi incrementi volumetrici nella misura massima del 25% per meglio adeguare la struttura ai requisiti di legge in materia socio-assistenziale e sanitaria.

**3.5** In questi ambiti il PGT si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, ovvero in aree limitrofe.

#### **4. Parco Locale di Interesse Sovracomunale –PLIS**

**4.1** Il PGT identifica come “Parco Locale di Interesse Sovracomunale”, con apposita perimetrazione, nelle tavole di progetto DP8 “Previsioni di piano” e PS3 “Sistema dei servizi e verifica dotazione” in scala 1:5.000, le aree interessate dalla formazione di un parco di scala sovracomunale, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 86/83.

**4.2** Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale è finalizzato alla valorizzazione morfologico funzionale del territorio, alla tutela e al potenziamento del sistema ecologico e ambientale e alla connessione tra il sistema del verde urbano e il territorio extraurbano.

**4.3** Gli interventi dovranno essere finalizzati: alla salvaguardia del paesaggio agricolo; al recupero delle aree degradate tramite interventi di rinaturazione ambientale ed idrogeologica; alla tutela delle aree e degli ambienti naturali di pregio (aree boscate, corsi d'acqua, etc), nonché alla ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale locale; alla conservazione e al recupero dei percorsi storici paesaggistici; alla creazione e al mantenimento di corridoi ecologici; alla realizzazione di percorsi di fruizione (piste ciclo pedonali, spazi per la ricreazione e la sosta). E' inoltre contenuto il nuovo tracciato viabilistico della variante all'attuale S.P. Arosio/Canzo. Tale intervento dovrà essere il più possibile integrato con il sistema ambientale circostante.

**4.4** Per le aree comprese all'interno del Parco dovranno essere previste e promosse inoltre forme di collaborazione con gli agricoltori per mantenere e/o introdurre le colture tradizionali e biologiche.

**4.5** All'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale è vietata l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, etc.) ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola. E' inoltre vietata la chiusura al transito di pedoni e di biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico esistenti.

- 4.6** Nelle aree comprese all'interno del PLIS è inoltre vietato l'insediamento di attività agricole definite dagli usi A1, A2, A3, A4 e A5 di cui all'Art. 18 comma 3.
- 4.7** Le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale sono disciplinate dalle presenti regole per i diversi ambiti territoriali cui le aree appartengono.

## TITOLO VI - SISTEMA INSEDIATIVO

### Capo I Componenti e disciplina del Sistema Insediativo

#### Art.42 Definizioni e componenti

1. Con “Sistema Insediativo” si intende l’insieme degli ambiti edificati ed edificabili costitutivi dell’organismo urbano. Gli interventi all’interno del Sistema insediativo saranno finalizzati al recupero e alla riqualificazione estensiva e diffusa della città esistente, al miglioramento complessivo delle condizioni urbane e ambientali, attraverso trasformazioni intensive sostenibili e ad alta compensazione ambientale in grado di contribuire alla riqualificazione dei tessuti urbani interni e al ridisegno degli ambiti urbani marginali e di frangia, con particolare attenzione alla qualità ambientale, urbanistica e morfologica dei nuovi insediamenti.
2. Il Sistema Insediativo si articola nelle seguenti componenti:
  - *Tessuto urbano di antica formazione;*
  - *Tessuto urbano consolidato;*
  - *Tessuto soggetto a trasformazione.*

## Capo II Tessuto urbano di antica formazione

### Art.43 Definizioni e obiettivi

1. Si intende l'insieme dei tessuti urbani che presentano un'identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili nei caratteri morfogenetici dell'impianto urbano e in quelli tipomorfologici e architettonici degli edifici e degli spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria della comunità locale.

### Art.44 Ambiti a tessuto urbano di antica formazione

1. Tale ambito è individuato sugli elaborati grafici del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Queste parti del territorio sono identificate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 L.N. n. 457/78.

2. Nelle tavole PR2A-B alla scala 1:1000 sono indicati:
  - gli isolati e le unità minime d'intervento;
  - l'identificazione degli edifici in base alla classificazione del tipo d'intervento consentito;
  - le aree e gli edifici di uso pubblico.

3. L'unità di minimo intervento costituisce la porzione minima necessaria per potere operare con interventi che eccedono il restauro.

Qualora tra unità edilizie contigue esistano condizioni di proprietà frazionata, il perimetro dell'unità può estendersi a contenere le unità interessate, i cui proprietari dovranno congiuntamente intervenire.

Gli interventi ammessi dovranno essere oggetto di progetto globale coordinato, che potrà essere attuato in tempi diversi ed in modo indipendente per ogni singola proprietà immobiliare.

In mancanza di tale progetto non potranno essere autorizzati interventi episodici per singole parti di edificio.

4. *Usi non consentiti*

Agricolo - A; Industria e artigianato - I; Terziario e commercio – T, nell'articolazione T1A esclusivamente per la voce "artigianato di servizio ai veicoli", T2, T3 con



esclusione della porzione del comparto di Villa Odescalchi già esistente, T4, T5; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni, S7b, S9, S10, S11; Mobilità – M. Le destinazioni funzionali esistenti al momento dell'adozione del Piano, non comprese nell'elencazione precedente, sono tollerate, e sugli immobili che occupano potranno essere intraprese solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

5. La classificazione degli interventi e le modalità operative sono quelle di seguito indicati:

**5.1 Conservativi (Cn)** Edifici o complessi edilizi per i quali, in relazione alla consistenza dei beni storici, artistici, monumentali o d'interesse ambientale, sono consentite opere di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia senza demolizione

Gli edifici che ricadono in questa categoria devono assolutamente conservare la loro struttura tipologica. Particolare attenzione dovrà essere posta nell'uso dei materiali. E' vietata la chiusura di logge e porticati.

Gli interventi consentiti a), b), c) sono subordinati a Permesso di costruire o Scia; gli interventi di cui al punto d) sono subordinati a predisposizione di Piano di Recupero.

**5.2 Adeguativi (Ad)** Edifici o complessi edilizi per i quali, in relazione alla permanenza di aspetti di interesse storico, artistico o ambientale, sono consentite opere di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia senza demolizione
- e) ristrutturazione edilizia con demolizione parziale

Gli edifici che ricadono in questa categoria di intervento devono mantenere la sagoma esistente esterna. Per gli interventi di qualsiasi grado ci si dovrà preoccupare della ricomposizione formale e tipologica dei prospetti che risultino, nello stato di fatto, in contrasto con i tipi circostanti.

In caso di ristrutturazione di fienili o di volumi accessori che presentino significativi elementi tipologici e compositivi dei prospetti, tipici dell'architettura rurale, ci si dovrà preoccupare del loro mantenimento e della loro valorizzazione.

Non è consentita la completa demolizione dell'edificio e la sua ricostruzione, seppur

con sagoma e tipi dell'esistente.

Gli interventi di cui al punto e) sono subordinati a predisposizione di Piano di Recupero.

**5.3 Modificativi (Md)** Edifici o complessi edilizi per i quali, in relazione alla permanenza di aspetti di interesse storico, artistico, o ambientale sono consentite opere di:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia senza demolizione
- e) ristrutturazione con demolizione parziale o totale (la ricostruzione deve avvenire senza alterazioni di volumi, di perimetro al piano e di sagoma)
- f) ricomposizione volumetrica (senza aumento di volumi)

Concerne gli edifici modificati o alterati rispetto all'impianto originale. In questi casi è possibile la ricostruzione dell'edificio nel rispetto della superficie coperta e del volume salvo quegli adeguamenti derivanti dalla localizzazione, così da migliorarne la sua conformazione attuale. La ricostruzione dovrà avvenire nel perimetro dell'area di pertinenza e col volume esistente.

Il volume demolito può essere recuperato per il risanamento igienico dell'edificio principale depurato dalle superfetazioni quali scale esterne, servizi igienici ed altri volumi aggettanti, ballatoi chiusi quando risultino estranei alla logica progettuale originaria dell'edificio.

Gli interventi consentiti sono subordinati a Permesso di costruire o Scia sino al punto d), esclusivamente a Piano Esecutivo i punti e) ed f).

- 6.** Nelle aree inedificate di pertinenza degli edifici esistenti sono consentite opere di arredo che non costituiscono nuovo volume aggiuntivo e che non alterino le caratteristiche ambientali e morfologiche dei luoghi.

Gli edifici accessori esistenti devono essere opportunamente adeguati mediante opere tali da renderli omogenei e compatibili con l'insieme costruito.

Tali edifici devono comunque conservare sia la superficie coperta che il volume esistente; in caso di loro abbattimento non è consentito il recupero della volumetria in altra localizzazione.

Sono da considerarsi al servizio del fabbricato principale e non è quindi ammissibile un cambio di destinazione d'uso.

Vi sono ammesse le funzioni che escludono qualsiasi forma di utilizzo con

permanenza continuativa di persona.

7. Per tutti gli interventi il piano individua le seguenti prescrizioni tipo-morfologiche generali:

#### **7.1 Parti esterne, elementi di distribuzione della tipologia e spazi aperti**

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere conservata o ripristinata. Nel caso di pavimentazioni in pietra di pregio esistenti, si prevede la conservazione delle stesse, senza possibilità che vengano sostituite. Quando non è riconoscibile il disegno originario, la nuova pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale; ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere ad un'adeguata sistemazione, garantendo la permeabilità del terreno sottostante.

Dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi decorativi, gli arredi esterni, i muri di recinzione e tutti gli altri elementi che caratterizzano le parti esterne degli edifici.

Il rivestimento delle scale dovrà essere conservato o ripristinato con materiali in uso nella tradizione locale.

Nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate preferibilmente essenze di tipo autoctono.

Nel caso di spazi a parco e giardino storico di pregio occorre garantire la massima tutela e riqualificazione, dato il loro significato storico architettonico e ambientale. Gli interventi devono perciò tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie e rispettare l'andamento naturale del terreno.

Nel caso di verde pertinenziale, orti e giardini privati di significativa consistenza, le aree scoperte non potranno essere pavimentate e ogni intervento previsto sull'unità edilizia deve tendere all'incremento della dotazione arborea.

Nel caso di superfici permeabili pertinenziali, che non rientrano nelle classificazioni sopra esposte, deve essere mantenuto il più alto tasso di permeabilità, con soluzioni e materiali che mantengano inalterata, in superficie ed in profondità, la capacità del suolo di filtrare le acque meteoriche verso le falde acquifere.

#### **7.2 Impianti ed uso di nuove tecnologie**

L'inserimento di ascensori è condizionato al rispetto dell'impianto tipologico e degli schemi di riutilizzo, e non deve comunque interessare ambienti caratterizzati da elementi di valore artistico ed architettonico.

Nei collegamenti fra corpo principale e secondario da ripristinare e quando è necessario sostituire parti di recente costruzione, è ammesso l'uso di tecnologie

moderne, con preferenza per le strutture leggere (ferro e legno). Ciò vale anche per il rifacimento o la realizzazione ex novo di scale e soppalchi.

### **7.3 Negozi e vetrine**

Per la realizzazione di negozi (vetrine ed ingressi in particolare) dovrà essere data la preferenza ai seguenti materiali: ferro, leghe pesanti, ferro-legno, legno.

Le chiusure esterne dovranno essere in legno o ferro; è ammesso l'uso di serrande e cancelletti a maglie aperte.

Non sono ammesse insegne a pannello al di fuori dell'apertura di vetrina

Sono ammesse insegne a bandiera solo nei locali di pubblico ritrovo e negli esercizi di pubblica utilità, escludendo comunque elementi al neon o generanti luce diretta.

E' vietato l'uso dei seguenti materiali: alluminio anodizzato, policarbonati e polimetacrilato di metile che presentino colorazioni fosforescenti o sgargianti.

### **7.4 Parti strutturali**

Le strutture murarie verticali interne ed esterne, devono essere conservate. Sono ammessi consolidamenti e ripristini, nonché tamponature e/o parziali aperture, comunque in conformità con le prescrizioni e gli obiettivi del PGT. In caso dell'irrecuperabilità dei muri mediante tecniche ordinarie, per instabilità e/o imbibizione, sono consentite parziali demolizioni e ricostruzioni che non comportino conseguenze alle strutture orizzontali esistenti.

Le strutture orizzontali devono in generale essere conservate. Sono ammessi consolidamenti, ripristini e sostituzioni parziali o totali dei solai esistenti, nel rispetto delle tecnologie in uso nella tradizione locale.

Le coperture devono essere conservate, ripristinate e sostituite con le stesse modalità di cui sopra. Sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano di falda, di dimensioni limitate al minimo necessario a rendere abitabili i vani corrispondenti, quando questi siano già dotati di altre aperture. Qualora i locali non siano già dotati di pareti finestrate, è consentita la formazione di aperture a cavedio al fine di ricavare finestrate verticali di dimensioni limitate a soddisfare i rapporti illuminanti definiti dal Regolamento locale di Igiene.

### **7.5 Parti non strutturali**

Le coperture dei fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione devono avere caratteristiche di coerenza ambientale ed omogeneità. Dovranno essere a falda inclinata con coppi / marsigliesi in cotto o pietra. Non sono ammessi i corpi tecnici al di sopra delle coperture, mentre la conservazione dei camini, torriotti, altane, ecc..., dovrà essere valutata in sede di progetto.

E' prescritta la conservazione od il ripristino dei cornicioni esistenti. Nei casi in cui è ammessa la sostituzione della copertura con utilizzazione di tecnologie moderne, potrà essere proposto nel progetto, compatibilmente con la composizione della facciata, un nuovo cornicione. Le gronde dovranno essere a sezione tonda e realizzate in rame o lamiera zincata preverniciata.

E' previsto il rivestimento delle murature con intonaco a base di calce. La soluzione a "faccia a vista" potrà essere ammessa solo quando si tratti di edifici sorti con queste finiture. Le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce, con opportuno fissaggio. Saranno utilizzati tinte ottenute da terre naturali. Le gamme previste sono quelle dei colori della terra. Sono vietati rivestimenti con malta di cemento, salvo gli zoccoli degli edifici, e l'uso di tinte sintetiche lavabili. Il colore da usarsi dovrà essere riferito alla valutazione globale di un tratto di strada nel quale è inserito l'edificio in oggetto, sufficientemente ampio per rappresentare una campionatura plausibile della gamma di colori rappresentanti l'ambiente. Esso dovrà essere comunque concordato con gli Uffici competenti anche sulla base di campioni di tinta in loco.

Il restauro di elementi architettonici in pietra come lesene, capitelli, bancali, mensole, cornici ecc..., deve effettuarsi con le più aggiornate tecnologie di pulizia, consolidamento ed indurimento della pietra. Solo in caso di irrecuperabilità di detti elementi si potrà procedere a sostituzioni parziali o totali con pietra dello stesso tipo. In tali casi gli elementi antichi dovranno essere rimossi e conservati all'interno dell'edificio di pertinenza.

Le finestre ed i portoni devono essere mantenuti nelle loro dimensioni, posizioni e caratteristiche, salvo i casi in cui l'analisi storico - critica dell'unità edilizia non evidenzi la necessità di ripristinare una diversa partitura dei prospetti. Gli infissi esistenti dovranno essere restaurati, ripristinati o sostituiti con altri, anche utilizzando tecniche moderne, ma nel rispetto dei materiali tradizionali. E' vietato l'uso di infissi in alluminio anodizzato. L'oscuramento esterno dovrà essere del tipo a persiane all'italiana verso strada e del tipo a persiane all'italiana o antoni verso il cortile. Non è ammesso l'uso di avvolgibili, a meno che non già previsti nel progetto originario.

Le parti in ferro dovranno essere improntate alla massima semplicità e realizzate con ferri pieni (tondi, quadri o piatti).

#### **8. Norme speciali**

Per le cascate "Castagno" e "Platano" individuate con il Piano Attuativo n. 15 e 16, è ammessa la riqualificazione delle stesse con le modalità del Piano di Recupero e conseguente cessione di aree per servizi in località non contermini in prossimità del

campo sportivo oratoriale di Fabbrica Durini, così come individuato sulle tavole PR1 A-B-C “Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale”.

Attraverso il Piano Attuativo viene ammessa la possibilità di insediare anche attività agrituristiche e ricettive.

Solo per la cascina “Platano” è ammesso un incremento volumetrico pari al 15% ai fini di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico. Inoltre in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, con traslazione all'interno del poligono di scorrimento individuato in cartografia, la convenzione dovrà contenere un conguaglio economico derivante dalla differenza tra il costo di ristrutturazione e il costo di nuova costruzione, calcolato al mq di Slp esistente ed a valori attuali determinato in 250,00 €/mq. Tale importo, da riconoscere all'Amministrazione, non potrà essere inferiore al 15% della differenza calcolata.

Resta inteso che in caso di traslazione la superficie territoriale non avrà modifiche dimensionali: la maggiore superficie occupata in traslazione verrà compensata trasformando in area agricola la parte risultante dalla differenza tra il vigente perimetro del tessuto urbano consolidato e la nuova area individuata.

Per le funzioni esistenti sono ammessi esclusivamente interventi MO – MS – RC.

Per le cascine in località Case Nuove, individuate con il Piano Attuativo n. 10 e 11, è ammesso il recupero delle stesse attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero e conseguente cessione di aree per servizi in località non contermini in prossimità del campo sportivo oratoriale di Fabbrica Durini così come individuato sulle tavole PR1 A-B-C “Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale”.

Gli usi non consentiti risultano quelli di cui all'Art. 44 comma 4.

Per le funzioni esistenti sono ammessi esclusivamente interventi MO – MS – RC.

Tutti gli interventi sopra descritti dovranno prioritariamente ripristinare gli impianti storici originari provvedendo alle demolizioni di tutti gli elementi superfetativi.

Per la cascina Guglielmina nell'ambito del piano di recupero dovrà essere ceduto al comune un locale per attività sociali e pubbliche di dimensioni adeguate da convenzionare.

## Capo III Tessuto urbano consolidato

### Art.45 Definizioni e obiettivi.

1. Si intende l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella parte di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia periurbana.
2. All'interno del tessuto urbano consolidato gli interventi sono finalizzati alla conservazione, alla manutenzione qualitativa e al miglioramento delle qualità architettoniche e urbanistiche, con particolare attenzione alle relazioni fisiche tra spazi privati e luoghi di uso pubblico. Si persegue inoltre l'obiettivo di un arricchimento della complessità funzionale urbana (mixité) attraverso interventi volti a favorire una presenza equilibrata di attività fra loro compatibili e complementari.
3. Si articola nei seguenti ambiti:
  - **Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità;**
  - **Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità;**
  - **Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità;**
  - **Ambito a tessuto urbano prevalentemente produttivo;**
  - **Ambito a tessuto urbano con attività commerciali terziarie.**
4. In merito agli usi non consentiti le conseguenti indicazioni valgono esclusivamente per le nuove attività insediabili dalla data di approvazione del PGT. Per le attività già esistenti vengono fatti salvi gli usi in essere.

### Art.46 Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità

1. Il PGT identifica come "Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale ad alta densità", nelle tavole di progetto PR1A-B-C "Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione ad alta densità, connotata da tipologie pluripiano isolate o a blocco, per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria e con limitata dotazione di verde pertinenziale.

**2. Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T2, T4, T5; Mobilità – M, nelle articolazioni M3, M4; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S10, S11.

**3. Mix funzionale – usi regolati**

Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T1/T3: max 40% SIp;

**4. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_f = 1.20 \text{ mc./mq.}$

$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ mt.}$

N. massimo piani fuori terra = 3

$R_c(S_f) \leq 40\%$

$A \geq 1 \text{ albero/200 mq. } S_f$

5. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto. Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L.N. n. 122/89, a condizione che le altezze interne non superino mt. 2,20 e che il nuovo volume sia prioritariamente conglobato in quello esistente curandone l'inserimento tipologico e formale.
6. Per gli edifici mono-bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, per unità abitativa, un aumento una tantum del 15% del volume esistente con un massimo di 100,00 mc. Tale intervento non deve risultare in contrasto con la tipologia originaria dell'edificio.

**Art.47 Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità**

1. Il PGT identifica come "Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità", nelle tavole di progetto PR1A-B-C "Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione a media densità, con tipologie edilizie allineate lungo strada o con tipologie edilizie isolate, disposte all'interno del lotto di pertinenza secondo modalità localizzative per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria.
2. *Usi non consentiti*



Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T1B, T2, T3, T4, T5; Mobilità – M, nelle articolazioni M3, M4; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S10, S11.

**3. Mix funzionale – usi regolati**

Terziario e commercio – T, nell'articolazione T1: max 30% Slp

**4. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

If = 1.00 mc./mq.

H max = 7,50 mt.

N. massimo piani fuori terra = 2

Rc(Sf) ≤ 40%

A ≥ 1 albero/200 mq. Sf

**5. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.**

Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L. N. n. 122/89, a condizione che le altezze interne non superino mt. 2.20 e che il nuovo volume sia prioritariamente conglobato in quello esistente curandone l'inserimento tipologico e formale.

**6. Per gli edifici mono-bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, per unità abitativa, un aumento una tantum del 15% del volume esistente con un massimo di 100,00 mc. Tale intervento non deve risultare in contrasto con la tipologia originaria dell'edificio.**

**7. Per gli edifici con attività produttiva esistente alla data di adozione del PGT è ammesso un incremento una tantum pari al 10% della Slp esistente con un massimo di 150,00 mq per adeguamenti funzionali. Tali interventi dovranno essere attuati attraverso Permesso di costruire convenzionato.**

**Art.48 Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità**

1. Il PGT identifica come "Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a bassa densità", nelle tavole di progetto PR1A-B-C "Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano e periurbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione, con tipologie edilizie unifamiliari e bifamiliari, disposte all'interno del

lotto di pertinenza secondo modalità localizzative prevalentemente indifferenti e non allineate rispetto alla maglia viaria.

**2. Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, nelle articolazioni T1B, T2, T3, T4, T5; Mobilità – M, nelle articolazioni M3, M4; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S10, S11.

**3. Mix funzionale – usi regolati**

Terziario e commercio – T, nell’articolazione T1: max 10% Slp

**4. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano i seguenti indici e parametri

If = 0.60 mc./mq.

H max = 7,50 mt.

N. massimo piani fuori terra = 2

Rc(Sf) ≤ 40%

A ≥ 1 albero/200 mq Sf.

- 5.** Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto. Per gli edifici esistenti privi, alla data di adozione del piano, di autorimesse, è consentita la realizzazione del volume strettamente necessario per raggiungere la dotazione minima di cui alla L.N. n. 122/89, a condizione che le altezze interne non superino mt. 2,20 e che il nuovo volume sia prioritariamente conglobato in quello esistente curandone l’inserimento tipologico e formale.
- 6.** Per gli edifici mono-bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, per unità abitativa, un aumento un tantum del 15% del volume esistente con un massimo di 100,00 mc. Tale intervento non deve risultare in contrasto con la tipologia originaria dell’edificio.

## **Art.49 Ambito a tessuto urbano prevalentemente produttivo**

- 1.** Il PGT identifica come “Ambito a tessuto urbano prevalentemente produttivo”, nelle tavole di progetto PR1A-B-C “Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale”, in scala 1:2.000, le porzioni di territorio, con prevalenza di funzioni d’uso artigianali e industriali, con fabbricati caratterizzati da tipologie edilizie produttive.
- 2. Usi non consentiti**

Agricolo – A; Residenza - R; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S5; Mobilità – M, nelle articolazioni M3.

**3. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,60$  mq./mq.

$H_{max} = 8,50$  mt., misurata sottotrave ad esclusione dei volumi tecnici; per la parte destinata ad uffici è ammessa  $H_{max} = 10,50$  mt.;

$R_c(S_f) \leq 60\%$

$A \geq 1$  albero/200 mq.  $S_f$

- 4.** Risulta inoltre ammesso nei casi di ristrutturazione con demolizione e costruzione e di ampliamento la possibilità di aumentare  $U_f$  fino ad un massimo di 0,90 mq./mq. attraverso l'utilizzo del Permesso di costruire convenzionato. L'intervento dovrà avere un concambio in termini di monetizzazione per la quota eccedente l' $U_f$  ammesso come da comma 3, da quantificarsi in € 100,00/mq. Tale parametro sarà soggetto ad adeguamento ISTAT annuale.

- 5.** Tutte le forme di intervento si attuano mediante Scia o Permesso di costruire. Negli impianti produttivi sono da adottare tutte le precauzioni contro il verificarsi di inquinanti atmosferici, acustici ed idrici, in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla vigente legislazione.

Le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoio, fumaioli, camini, sili, ecc.) potranno raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione non contrasti, a giudizio del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia, con specifici aspetti ambientali.

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio in base all'art. 8 della L.N. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni, l'altezza virtuale degli edifici produttivi viene considerata di 3,00 mt. Qualsiasi frazionamento catastale degli edifici esistenti dovrà garantire la dotazione minima di servizi attraverso l'uso dello strumento della concessione convenzionata.

- 6.** Per gli ambiti, opportunamente identificati da specifico perimetro nelle tavole PR1A-B-C "Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale", sono ammesse superfici commerciali e/o di ristorazione fino al limite massimo di mq. 800,00 di superficie di vendita per edificio esistente all'adozione della variante di PGT. Per le superfici destinate a tali funzioni gli oneri di urbanizzazione saranno quelli applicati alle destinazioni d'uso di tipo commerciale e dovrà essere versato un

contributo aggiuntivo di sostenibilità per opere di interesse pubblico e per compensazioni ambientali pari ad € 100,00 per ogni mq di Slp.

E' altresì prescritto l'adeguamento della disponibilità di aree destinate a parcheggio.

### **Art.50 Ambito a tessuto urbano con attività commerciali terziarie**

1. Il PGT identifica come "Ambito a tessuto urbano con attività commerciali terziarie", nelle tavole di progetto PR1A-B-C "Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di funzioni commerciali e terziarie.

#### **2. Usi non consentiti**

Agricolo – A; Residenza – R; Terziario e commercio T; nelle articolazioni T3, T4, T5; Servizi di interesse generale – S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S11; Mobilità – M, nelle articolazioni M3.

#### **3. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_f \leq 0,60$  mq./mq.

$H_{max} = 10,50$  mt.

$R_c(S_f) \leq 50\%$

$A \geq 1$  albero/200 mq. Sf

4. La sistemazione a verde piantumato e a essenze arbustive, nelle quantità di cui al comma precedente, deve interessare una superficie unitaria pari ad almeno il 15% della Sf.

Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

## Capo IV Tessuto soggetto a trasformazione

### Art.51 Definizioni e obiettivi

1. Per “Tessuto soggetto a trasformazione” si intende l’insieme delle parti di città, di recupero urbanistico o di nuovo impianto, destinate a soddisfare esigenze insediative, produttive, di servizi e di attrezzature di interesse generale, e finalizzate a costituire nuove opportunità di qualificazione dei tessuti urbani esistenti. In esso sono compresi anche i Piani Attuativi vigenti.

### Art.52 Ambiti di trasformazione. Classificazione, norme generali e criteri di intervento

1. Per “Ambiti di trasformazione” si intendono specifici ambiti urbani, individuati nelle tavole di progetto PR1A-B-C “Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale” in scala 1:2.000, con specifica perimetrazione, campitura, sigla e numerazione progressiva, che interessano aree dismesse o comunque di ridefinizione funzionale, parzialmente o totalmente costruite, ed aree di nuovo impianto prevalentemente o del tutto libere da edifici.
2. Gli ambiti di trasformazione sono suddivisi nelle seguenti classi:
  - **Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto e di nuovo impianto a media densità;**
  - **Ambito di trasformazione perequata.** Sono aree a destinazione funzionale in prevalenza residenziale;
  - **Ambito di trasformazione produttiva.** Sono aree a destinazione prevalentemente industriale ed artigianale.
3. Tutte gli ambiti di trasformazione sono soggetti ad intervento urbanistico preventivo (Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata) esteso almeno al perimetro indicato in azionamento. Solo in caso di minima difformità tra la perimetrazione prevista dal PUA e l’individuazione catastale delle proprietà già interessate dallo strumento esecutivo, è possibile modificare il perimetro del piano attuativo, purché l’ampliamento interessi aree aventi destinazione d’uso prevalente non difforme, attraverso le procedure di variante semplificata di cui al comma f) dell’art. 2 della L.R. n. 23/97.

4. Tutta la superficie territoriale compresa all'interno della perimetrazione del PUA, anche su aree non contermini, viene utilizzata ai fini del computo della potenzialità edificatoria, indifferentemente a specifiche destinazioni di zona interne al perimetro stesso, ivi comprese le fasce di rispetto per infrastrutture della mobilità, di cui al Titolo IV, Capo I, Art. 35.

### **Art.53 Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto**

#### **1. Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianati I; Terziario e commercio T, nelle articolazioni T1B, T2, T4, T5; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S7b, S9, S10, S11.

#### **2. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_t = 1,00 \text{ mc./mq.}$

$H_{\text{max}} = 10,50 \text{ mt.};$

N. massimo piani fuori terra = 3

$R_c(S_f) \leq 40\%$

$I_p \geq 25 \%$

$A \geq 1 \text{ albero/200 mq. Sf}$

#### **3. Il permesso di costruire è subordinato all'approvazione di Piani Attuativi.**

E' vietata la costruzione di fabbricati accessori, le autorimesse debbono essere incorporate nell'edificio.

La rappresentazione delle aree per servizi se vincolate comporta l'obbligo di cedere all'interno del Piano Attuativo le aree indicate, in caso la localizzazione fosse suggerita è ammessa una diversa distribuzione all'interno del comparto oggetto di intervento.

#### **4. Nell'intervento previsto al Piano Attuativo n. 8 è assegnata un'edificazione territoriale definita pari a mc. 6.200,00 con prescrizione di recuperare prioritariamente l'edificio storico allineato su strada oltre a cedere una superficie a localizzazione suggerita da destinare a parcheggio con un minimo di 30 posti auto.**

**Art.54 Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto a media densità****1. Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianati I; Terziario e commercio T, nelle articolazioni T1B, T2, T4, T5; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S7b, S9, S10, S11.

**2. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_t = 0,80$  mc./mq.

H max = 7,50 mt.;

N. massimo piani fuori terra = 2

$R_c(S_f) \leq 40\%$

$I_p \geq 25\%$

$A \geq 1$  albero/200 mq. Sf

**3. Il permesso di costruire è subordinato all'approvazione di Piani Attuativi.**

E' vietata la costruzione di fabbricati accessori, le autorimesse debbono essere incorporate nell'edificio.

Nell'intervento previsto al Piano Attuativo n. 9 che comprende ambiti territoriali non contermini è assegnata un'edificazione territoriale definita pari a mc. 31.000,00 di cui mc. 17.000,00 sono previsti a edilizia libera e mc. 14.000,00 sono previsti a edilizia convenzionata.

La rappresentazione delle aree per servizi se vincolate comporta l'obbligo di cedere all'interno del Piano Attuativo le aree indicate, in caso la localizzazione fosse suggerita è ammessa una diversa distribuzione all'interno del comparto oggetto di intervento.

**Art.55 Ambito di trasformazione perequata residenziale****1. Usi non consentiti**

Agricolo – A; Industria e artigianati I; Terziario e commercio T, nelle articolazioni T1B, T2, T4, T5; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S7b, S9, S10, S11.

**2. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$I_t = 0,40$  mc./mq.

H max = 7,50 mt.;

N. massimo piani fuori terra = 2

$Rc(Sf) \leq 40\%$

$I_p \geq 25\%$

$A \geq 1$  albero/300,00 mq. Sf

3. Il permesso di costruire è subordinato all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa privata in base ai disposti dell'art. 18 della L.N. 1150/42 e seguenti.

E' vietata la costruzione di fabbricati accessori, le autorimesse debbono essere incorporate nell'edificio.

Il Piano Attuativo dovrà individuare una dotazione minima di servizi conforme a quanto previsto all'Art.39 delle presenti norme.

Risulta vincolante cedere all'interno del Piano Attuativo le aree indicate sia come localizzazione che come quantità.

### **Art.56 Ambito di trasformazione a prevalente destinazione produttiva di nuovo impianto**

1. *Usi non consentiti*

Agricolo – A; Residenza – R; Terziario e commercio T; Servizi di interesse generale - S, nelle articolazioni S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8, S11.

2. *Indici e parametri urbanistici - edilizi*

Si applicano i seguenti indici e parametri:

$U_t = 1,00$  mq./mq.

$H_{max} = 8,50$  mt.;

$Rc(Sf) \leq 50\%$

$I_p \geq 15\%$

$A \geq 1$  albero/400 mq. Sf

3. Il permesso di costruire è subordinato all'approvazione di Piani Attuativi.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di intervenire su dette aree secondo i disposti dell'art. 27 della L. 865/71.

Negli impianti produttivi sono da adottare tutte le precauzioni contro il verificarsi di inquinanti atmosferici, acustici ed idrici, in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla vigente legislazione.

Le altezze dei singoli elementi tecnologici (condotte, serbatoio, fumaioli, camini, sili, ecc.) potranno raggiungere la quota funzionale a condizione che la soluzione non contrasti, a giudizio del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione



Edilizia, con specifici aspetti ambientali.

Ai fini del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio in base all'art. 8 della L.N. 765/67 e successive modifiche ed integrazioni, l'altezza virtuale degli edifici produttivi viene considerata di 3,00 mt.

### Art. 57 Piani Attuativi Vigenti – PAV

1. Il PGT identifica con apposita simbologia grafica e numerazione progressiva, nelle tavole di progetto PR1A-B-C "Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale" in scala 1:2.000, le aree interessate da piani attuativi vigenti; sono inoltre individuati senza numerazione i lotti convenzionati.
2. Per le aree inedificate incluse nel perimetro di PAV si applica, anche dopo il termine di scadenza della convenzione, il regime previsto dallo specifico piano e dalla relativa convenzione, con riferimento alla normativa del PRG vigente al tempo della sua approvazione.
3. Al completamento dei lotti le aree incluse entro i perimetri di PAV sono soggette alla disciplina degli Ambiti per servizi di interesse generale, nonché alla disciplina degli Ambiti del Tessuto secondo quanto specificato nella tabella di cui al comma 5 e successivi.
4. Restano comunque ferme le obbligazioni di fare e di pagare non ancora adempiute e le relative garanzie.

#### 5. Piani di Recupero

numerazione progressiva	PAV	Ambito/ modalità d'intervento
	PR via Monticello del. Approvazione n. 45 del 30.07.2003 convenzionato in data 01.06.2004	Ambito a tessuto urbano di antica formazione

#### 6. Piani attuativi residenziali

numerazione progressiva	PAV	Ambito
PAV8	via Santuario del. Approvazione n. 3 del 16.02.2015 convenzione non sottoscritta	Ambito a tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità

**7. Piani attuativi produttivi**

<b>numerazione progressiva</b>	<b>PAV</b>	<b>Ambito</b>
<b>PAV5</b>	PL "Il parco s.r.l." del. Approvazione n. 62 del 07.04.2008	Ambito a tessuto urbano prevalentemente produttivo

## TITOLO VII - SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

### Capo I Componenti e disciplina del Sistema Agricolo e Ambientale

#### Art. 58 Definizioni, criteri generali e componenti.

1. Con “Sistema Agricolo e Ambientale” si intende l’insieme delle zone extraurbane utilizzate per la produzione agricola primaria, gli ambiti ambientali di pregio, da tutelare e conservare, costitutivi del paesaggio locale e strutturali nella costruzione delle qualità ambientali ed ecologiche dell’intero territorio comunale.
2. All’interno degli ambiti costitutivi il Sistema Agricolo e Ambientale gli interventi urbanistici e edilizi sono finalizzati alla tutela e alle salvaguardia della integrità e naturalità dei caratteri dell’ambiente e del paesaggio, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d’acqua e della vegetazione, e altresì garantendo il sistema produttivo primario, attraverso un’utilizzazione che non contrasti con i caratteri ambientali e le qualità del territorio.
3. Gli stessi ambiti specificatamente destinati all’esercizio dell’attività agricola produttiva (“Ambito agricolo produttivo”), appartengono al sistema ambientale in funzione della capacità di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell’equilibrio ecologico complessivo.
4. Il Sistema Agricolo e Ambientale si articola nelle seguenti componenti:
  - **Ambito agricolo produttivo;**
  - **Ambito agricolo;**
  - **Ambito agricolo speciale;**
  - **Edifici esistenti in zona agricola non adibiti a uso agricolo**
  - **Ambito di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico;**
  - **Ambito di compensazione ambientale.**

#### Art. 59 Ambito agricolo produttivo

1. Il PGT identifica come “Ambito agricolo produttivo”, nelle tavole di progetto PR1A-B-C “Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale” in scala 1:2.000, le porzioni di territorio extraurbano che per i loro caratteri fisici, per il loro valore agronomico, per la loro produttività, per la dotazione di infrastrutture e di

impianti a supporto dell'attività agricola, costituiscono l'elemento fondamentale del potenziale agricolo locale. All'interno di tali ambiti sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in materia dalla L.R. n. 12/05.

**2. Usi non consentiti**

Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.

**3. Usi regolati**

Nelle aree comprese all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) non sono ammessi nuovi insediamenti di attività agricole dedite all'allevamento zootecnico, nelle articolazioni d'uso A3 e A4, né l'inclusione delle aree nei piani di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

**4. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 12/05 art. 59 comma c) e cioè per l'abitazione dell'imprenditore o salariato agricolo è consentita la densità massima edilizia di 0.03mc./mq.

I volumi realizzabili per le attrezzature produttive necessarie alla conduzione del fondo nonché per la lavorazione e vendita dei prodotti agricoli non potranno superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale.

H max = 7,00 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

**5.** Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

**6.** Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di Alzate Brianza di un lotto minimo di superficie non inferiore a mq. 10.000.

**7.** Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.

**8.** In tali ambiti il rilascio del permesso di costruzione, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/05, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati della stessa legge.

9. La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n.12/05.
10. Nei confronti di ambiti residenziali edificati o di espansione edificatoria prevista dal vigente PGT la distanza minima dai confini degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo sarà di mt. 50, dai fabbricati di mt. 100, anche nel caso che siano interposte strade pedonali o carrabili.  
Qualsiasi intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale, terziaria, commerciale e produttiva dovrà avere una distanza minima dagli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo non inferiore a mt. 50 anche nel caso siano interposte strade pedonali o carrabili.
11. In questo ambito nessun movimento di terra che comporti modifica della morfologia del terreno può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.
12. E' fatto divieto del taglio di alberi di alto fusto senza preventiva autorizzazione.  
Le recinzioni dovranno essere in siepi, altezza massima mt. 2,00 o di tipo a staccionata o a paline in legno e fili in modo da garantire il passaggio di piccoli animali.

## **Art. 60 Ambito agricolo**

1. Il PGT identifica come "Ambito agricolo", nelle tavole di progetto PR1A-B-C "Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale" in scala 1:2.000, le porzioni di territorio extraurbano contraddistinte da terreni a prato/pascolo. All'interno di tali ambiti sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in materia dalla L.R. n. 12/05.
2. *Usi non consentiti*  
Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.
3. *Usi regolati*

Nelle aree comprese all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) non sono ammessi nuovi insediamenti di attività agricole dedite all'allevamento zootecnico, nelle articolazioni d'uso A3 e A4, né l'inclusione delle aree nei piani di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

**4. *Indici e parametri urbanistici - edilizi***

Si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 12/05 art. 59 comma b) e cioè per l'abitazione dell'imprenditore o salariato agricolo è consentita la densità massima edilizia di 0.01mc./mq. con massimo di mc. 500 per azienda.

I volumi realizzabili per le attrezzature produttive necessarie alla conduzione del fondo nonché per la lavorazione e vendita dei prodotti agricoli non potranno superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale.

H max = 7,00 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

5. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
6. Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di Alzate Brianza di un lotto minimo di superficie non inferiore a mq. 25.000.
7. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.
8. In tali ambiti il rilascio del permesso di costruzione, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/05, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati della stessa legge.
9. La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n. 12/05.
10. Nei confronti di ambiti residenziali edificati o di espansione edificatoria prevista dal vigente PGT la distanza minima dai confini degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo sarà di mt. 50, dai fabbricati di mt. 100.00, anche nel caso che siano interposte strade pedonali o carrabili.
11. In questo ambito nessun movimento di terra, che comporti modifica della morfologia del terreno, può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.
12. E' fatto divieto del taglio di alberi di alto fusto senza preventiva autorizzazione.

Le recinzioni dovranno essere in siepi, altezza massima mt. 2,00 o di tipo a staccionata o a paline in legno e fili in modo da garantire il passaggio di piccoli animali.

## **Art. 61 Ambito agricolo speciale**

1. Il PGT identifica come “Ambito agricolo speciale”, nelle tavole di progetto PR1A-B-C “Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale” in scala 1:2.000, le porzioni di territorio extraurbano riservate ad attività agricole di tipo orticolo o florofrutticolo specializzato. All’interno di tali ambiti sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in materia dalla L. R. n. 12/05.

### **2. Usi non consentiti**

Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.

### **3. Indici e parametri urbanistici - edilizi**

Si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 12/05 art. 59 comma a) e cioè per l’abitazione dell’imprenditore o salariato agricolo è consentita la densità massima edilizia di 0.06 mc./mq.

I volumi realizzabili per le attrezzature produttive necessarie alla conduzione del fondo nonché per la lavorazione e vendita dei prodotti agricoli non potranno superare il rapporto di copertura del 10% dell’intera superficie aziendale, aumentabile del 40% nel caso di serre.

H max = 7.00 m; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

4. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

5. Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l’azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l’obbligo di disporre nel territorio comunale di Alzate Brianza di un lotto minimo di superficie non inferiore a mq. 10.000.

6. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto sugli appositi registri immobiliari.

7. In tali ambiti il rilascio del permesso di costruzione, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/05, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati della stessa legge.
8. La richiesta di costruzione di nuovi edifici e di attrezzature, o di ampliamento di quelli esistenti, deve essere corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. n. 12/05.
9. Nei confronti di ambiti residenziali edificati o di espansione edificatoria prevista dal vigente PGT la distanza minima dai confini degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo sarà di mt. 50.00, dai fabbricati di mt. 100.00, anche nel caso che siano interposte strade pedonali o carrabili.  
Qualsiasi intervento di nuova edificazione a destinazione residenziale, terziaria, commerciale e produttiva dovrà avere una distanza minima dagli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo non inferiore a mt. 50.00 anche nel caso siano interposte strade pedonali o carrabili.
10. In questo ambito nessun movimento che comporti modifica della morfologia del terreno può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.
11. E' fatto divieto del taglio di alberi di alto fusto senza preventiva autorizzazione.  
Le recinzioni dovranno essere in siepi, altezza massima mt. 2,00 o di tipo a staccionata o a paline in legno e fili in modo da garantire il passaggio di piccoli animali.

## **Art. 62 Ambito di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico**

1. Con "Ambito di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico" si intendono le aree e gli elementi naturali destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche, attraverso interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché attraverso interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.
2. All'interno di tutti gli ambiti di cui al presente articolo, le aree risultano totalmente inedificabili.  
L'esercizio di attività agricole è consentito limitatamente alla coltivazione del suolo. Sono vietati inoltre interventi che alterino i caratteri e gli equilibri naturali di suolo, sottosuolo, acqua, flora e fauna, nonché le preesistenze territoriali storiche.



Per gli edifici esistenti sono ammesse quali modalità di intervento MO, MS e RC.

3. Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
4. Le aree comprese in questi ambiti sono sottoposte a vincolo di carattere ambientale. Esse non sono quindi preordinate all'esproprio per pubblica utilità e l'attuazione delle previsioni del PGT è, in generale di tipo privatistico, eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui il PGT individui una utilizzazione pubblica o una fruizione sociale di una parte delle aree.
5. All'interno di questo ambito sono ricomprese anche le aree boscate ovvero gli ambiti di valorizzazione definiti della L.R. n. 27/04 e successive modifiche. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.
6. *Usi non consentiti*

Agricolo – A, nelle articolazioni A1, A2, A3 per le voci “impianti e attrezzature per la produzione agricola” e “rimesse”, A4, A5; Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T, Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.
7. Sono vietati:
  - qualsiasi intervento sulle alberature non autorizzato o che possa arrecare danno agli alberi;
  - la riduzione delle superfici boscate e/o la sostituzione dei boschi con altre colture;
  - l'introduzione di essenze non autoctone;
  - opere edilizie e infrastrutturali, anche ad uso agricolo, che comportino un'alterazione fisica o visiva;
  - il tracciamento di linee elettriche che comportano ampi varchi nelle aree boscate;
  - le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati ed impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità, nonché le recinzioni non temporanee a protezione di nuova piantagione.
8. Per le recinzioni consentite valgono le norme delle zone agricole.

### **Art. 63 Edifici esistenti in zona agricola non adibiti a uso agricolo**

1. Ai sensi della L.R. n. 12/05, il PGT identifica come “Edifici esistenti in zona agricola non adibiti a uso agricolo”, nelle tavole di progetto PR1A-B-C “Ambiti del tessuto urbano consolidato e del tessuto agricolo e ambientale” in scala 1:2.000, con apposite

simbologia grafica, gli edifici esistenti che, sulla base di uno specifico rilievo degli usi, non hanno evidenziato rapporti di alcun tipo con la produzione agricola.

**2. Usi non consentiti**

Residenza – R; Industria e artigianato – I; Terziario e commercio – T; Servizi di interesse generale – S; Mobilità – M.

**3. Normativa funzionale – usi previsti**

Per tali edifici il PGT riconosce la caratterizzazione di fabbricato civile non agricolo, consentendo esclusivamente il mantenimento della destinazione in atto, ai sensi dell'art. 1, comma c), della L.R. n. 12/05. E' consentito il cambio di destinazione esclusivamente verso uso agricolo – A, nelle articolazioni: A1, A2, A5.

**4.** Per tali edifici contraddistinti con il simbolo ★ sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica di destinazione d'uso se non quella di cui al comma precedente e con esclusione della completa demolizione dell'edificio e sua ricostruzione seppur con sagoma e tipologia dell'esistente. Per gli edifici mono-bifamiliari esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, per unità abitativa, un aumento un tantum del 15% del volume esistente con un massimo di 100,00 mc. Tale intervento non deve risultare in contrasto con la tipologia originaria dell'edificio.

**5.** Le recinzioni dei fondi strettamente connessi agli edifici esistenti in zona agricola non adibiti a uso agricolo potranno conformarsi alle recinzioni già realizzate purchè rimangano trasparenti e prive di murature.

## **Art. 64 Ambito di compensazione ambientale**

**1.** Con "Ambito di compensazione ambientale", si intendono le aree prevalentemente private all'interno ed ai margini del territorio urbanizzato. Tale ambito è destinato alla conservazione ed alla valorizzazione dell'ambiente naturale e paesaggistico esistente.

**2.** All'interno di tale ambito sono ammessi solo interventi di coltivazione del suolo e di nuova piantumazione.

E' vietato qualsiasi intervento di nuova costruzione e di alterazione dei suoli.

**3.** Sono ammesse recinzioni solo con vegetazione autoctona.

Non è ammesso il taglio di elementi arborei se non per motivi di sicurezza pubblica o fitosanitari previa Autorizzazione del responsabile che dovrà prevedere la sostituzione degli alberi abbattuti con altri della stessa essenza o con essenze tipiche del luogo.

## TITOLO VIII NORME FINALI E TRANSITORIE

### Capo I Norme finali

#### Art. 65 Componente geologica del PGT

1. Il rilascio di Permesso di costruire o Scia sono subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nello studio geologico esteso a tutto il territorio comunale, che costituisce parte integrante del presente PGT.

#### Art. 66 Edifici in contrasto con il PGT

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di ambito definite dal PGT, ove non sia previsto l'intervento mediante PUA, o la destinazione di PGT non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Sono altresì consentiti, salvo per i casi di cui al successivo comma, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, senza aumento di SIp e/o volumetria e con mantenimento della destinazione d'uso, ad eccezione degli "Edifici esistenti in zona agricola non adibiti a uso agricolo" per i quali valgono le disposizioni di cui all'art. 63.
2. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, di cui al R.D. 27 luglio 1934, n.1265, e ad attività che per l'emissione di vapori, gas o altre esalazioni, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere causa di danno per la salute pubblica, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria, purché finalizzati all'eliminazione dei motivi di molestia, nocività e insalubrità.

#### Art. 67 Immobili condonati

1. Gli edifici e le porzioni di essi, per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia e/o autorizzazione in sanatoria, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

### **Art. 68 Poteri di deroga**

1. Sono ammesse deroghe al Piano di Governo del Territorio nei casi di cui all'art. 41 quater della L.N. n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, e nel rispetto delle procedure ivi previste.

## **Capo II      Norme transitorie**

### **Art. 69 Concessioni e autorizzazioni precedenti l'adozione del PGT**

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

Decorsi i termini di cui sopra non è possibile richiedere Permessi di costruire o procedere con Scia nel rispetto della precedente normativa.