



COMUNE DI EUPILIO

Provincia di Como

Il Piano

di governo del territorio

VARIANTE n. 2

IL TECNICO
Ing. Alberto Invernizzi

IL SINDACO
Alessandro Spinelli

NORME TECNICHE ATTUAZIONE

PR_{N1}

Il Piano

di governo del territorio



Sommario

Art. 1 - Tipologie di Intervento Edilizio	4
Art. 2 - Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione.....	4
Art. 2.1 - Norme per incentivare la cessione di aree per uso pubblico	5
Art. 3 - Articolazione del tessuto urbano consolidato (AC)	7
Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, IDENTITARIO	7
Art. 4 - Generalità	7
Art. 5 - Nuclei Storici (NS) ed edifici e complessi storici (ES).....	8
Art. 6 - Incentivi per l'attuazione degli interventi nell'ambito del NS e ES.....	8
Art. 7 - Classi di intervento	9
Art. 8 - Destinazioni d'uso.....	12
Art. 9 - Prescrizioni generali.....	13
Sezione II - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)	13
Art. 10 - Tessuto di recente formazione	13
Art. 11 - Ambiti prevalentemente residenziali.....	14
Art. 12 - B - Ambiti verdi residenziali.....	14
Art. 12.1 - B - Classe 1 - di formazione storica	15
Art. 12.2 - B - Classe 2 - di formazione recente.....	15
Art. 13 - C - Ambiti residenziali	16
Art. 14 - Ambiti per attività produttive - AP	17
Sezione III - ATTIVITA' COMMERCIALI	18
Art. 15 - Servizi commerciali	18
Art. 16 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione	19
Art. 17 - Negozi storici	19
Art. 18 - Procedure attuative.....	20
Art. 19 - Localizzazione attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata.....	20
Art. 20 - Attività di vendita all'ingrosso	21
Sezione IV - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE	21
Art. 21 - Articolazione del sistema rurale - paesistico - ambientale	21
Art. 21.1 - AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico	22
Art. 21.2 - AVA - Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica	24
Art. 21.3 - APA - Ambiti a prevalente valenza paesaggistica.....	25
Art. 21.4 - AAL - Aree per l'attività agricola di rilevanza locale	25
Art. 22 - Strade del sistema rurale, paesistico, ambientale	26
Art. 23 - ARA - Aree di riqualificazione ambientale	26
Sezione V - NORME GENERALI	27
Art. 24 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico	27
Art. 25 - Aree per attrezzature tecnologiche.....	27
Art. 26 - IA - Aree di filtro ambientale e per corridoi ecologici	28
Art. 27 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi.....	28
Art. 28 - Aree non soggette a trasformazione	29
Art. 29 - Parco Regionale e Naturale della Valle del Lambro	29
Art. 30 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago del Segrino.....	30
Art. 31 - Siti di Importanza Comunitaria: del Lago di Pusiano - SIC - IT2020006 del Lago del Segrino - SIC - IT2020010.....	30

Il Piano

di governo del territorio



Art. 32 - Autorimesse private	31
Art. 33 - Centri di telefonia in sede fissa	32
Sezione VI - TUTELE SOVRAORDINATE DISPOSIZIONI PREVALENTI	32
Art. 34 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate	32
Art. 35 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica	32
Art. 36 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano	33
Art. 37 - Tutela dei corsi d'acqua	33
Art. 38 - Edilizia bioclimatica e risparmio energetico	33
Art. 39 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica	34
Art. 40 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica	35
Art. 41 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano	36
Art. 42 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi	39
Art. 43 - Illuminazione degli spazi aperti	39
Art. 44 - Caratteri ambientali degli interventi	40
Art. 45 - Classificazione delle strade	43
Art. 46 - Percorsi ciclabili	43
Art. 47 - Fasce di rispetto stradale	44
Art. 48 - Impianti di distribuzione dei carburanti	45
Art. 49 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto	45
Art. 50 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale	46
Art. 51 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori di telecomunicazione	46
Art. 52 - Ulteriori prescrizioni in materia ambientale, archeologiche	47
Art. 53 - Radon	48
Sezione VII - NORME TRANSITORIE	48
Art. 54 - Disciplina delle aree del Documento di Piano soggette a trasformazione di urbanistica	48
Art. 55 - Interventi in corso di attuazione	49

Il Piano

di governo del territorio



Art. 1 - Tipologie di Intervento Edilizio

La definizione delle tipologie degli interventi edilizi, sono stabilite dalle vigenti disposizioni nazionali (Art. 3 del DPR. 380/2001 e smi) e regionali (Art. 27 della LR. 12/05 e smi), che si intendono qui richiamate.

Art. 2 - Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione

L'impostazione del Piano delle Regole, in coerenza con i criteri di equità, e nello spirito della LR 12/2005, si affida in modo deciso alle politiche di perequazione e di incentivo, volte in primis al recupero edilizio e alla qualificazione degli spazi pubblici, base imprescindibile per gestire la complessa politica di Governo del Territorio.

Diventa pertanto di fondamentale importanza la cessione diretta e diffusa di aree da parte dei privati, direttamente coinvolti nella concertazione finalizzata all'erogazione dei servizi, alla realizzazione delle compensazioni ambientali, al contributo concreto per la realizzazione anche di piccoli interventi, quali la connessione della mobilità lenta, l'integrazione del sistema del verde, la realizzazione di spazi di sosta, interventi spesso anche di modesta entità, ma che contribuiscono sensibilmente a migliorare la qualità urbana.

Perequazione, incentivi, compensazione sono alcune delle novità che, anche senza negare la partecipazione privata alla realizzazione di interventi immobiliari, comportano una contropartita in termini quantitativi e qualitativi in ordine alla realizzazione di servizi, al completamento delle reti, alla valorizzazione del paesaggio, al miglioramento della funzionalità urbanistica ed ambientale, alla sostenibilità delle scelte, al contenimento dei consumi energetici, alla tutela del paesaggio e, in alcune particolari situazioni, alla soluzione del problema relativo alla "prima casa".

Il PGT riconosce da una parte il ruolo centrale alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in quanto elementi fondamentali per la costruzione della "città pubblica"; contemporaneamente persegue l'obiettivo della "equità".

Il Piano delle Regole stabilisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri definiti dalle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Nelle aree disciplinate dal PR, la perequazione, la compensazione e l'incentivazione, attua il principio di equità, attribuendo a tutte le aree edificabili un Indice Proprio - Territoriale o Fondiario.

La perequazione e la compensazione urbanistica sono finalizzate all'acquisizione, da parte del Comune, delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico definite dal PS.

La cessione gratuita al Comune delle aree individuate dal Piano dei Servizi, è effettuata previa certificazione da parte dell'Autorità competente, della necessità o meno della bonifica dell'area e l'eventuale attivazione dell'iter tecnico - amministrativo ai sensi del D. Lgs 152/06 e smi e realizzazione delle opere di bonifica.

L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme.

Il Piano

di governo del territorio



Il meccanismo utilizzato per cercare di ottenere un miglior livello di equità è quello della perequazione e compensazione :

Tutte le aree, che ricadono nel piano delle regole, all'interno del tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale (Nuclei storici e Ambiti verdi residenziali esclusi), dispongono del medesimo indice di edificabilità fondiaria pari a:

$$IF = 0,20 \text{ mq/mq}$$

Ogni ambito dispone poi di diversi valori dell'indice fondiario massimo (IFmax) raggiungibile con comportamenti virtuosi o con scambi di edificabilità tra soggetti privati o semplicemente mediante acquisizione monetaria dei "volumi" presso il Comune che utilizzerà tali proventi esclusivamente per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale, come indicato da obiettivi ed azioni del Documento di Piano e puntualizzati nel Piano dei Servizi.

Presso il Comune, pertanto, è istituito un database definito "Registro delle cessioni dei diritti edificatori", aggiornato e reso pubblico a norma dell'art. 11 punto 4 della LR. 12/2005.

Oltre alla perequazione diffusa, a maggior ragione, anche nell'ambito dei Piani Attuativi è previsto il meccanismo perequativo di cessione minima al comune di una quota della Superficie territoriale, che il comune potrà utilizzare in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

Le cessioni per i servizi di base si intendono al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria del Piano Attuativo che devono essere comunque sempre cedute, con le opere relative, per legge.

L'edificabilità prevista negli ambiti di trasformazione non può essere trasferita al tessuto urbano consolidato oppure ad altri ambiti, viceversa il singolo ambito può avere aree di concentrazione edificatoria ("volumetrica") atterraggio da aree esterne cedute per la realizzazione di servizi oppure da aree del tessuto urbano consolidato, purché sempre nel rispetto delle dotazioni minime di urbanizzazioni funzionali alla edificazione realizzabile nel comparto e senza mai superare l'indice IFmax.

Art. 2.1 - Norme per incentivare la cessione di aree per uso pubblico

A prescindere dalle cessioni virtuali o meno abbinate agli interventi di edificabilità, salvo specificazioni più puntuali contenute nel Piano dei Servizi, nelle aree del territorio consolidato sono previsti criteri per incentivare l'acquisizione delle aree pubbliche anche all'esterno del territorio urbano consolidato.

La cessione gratuita al comune di aree finalizzate al soddisfacimento di servizi di interesse pubblico o alla realizzazione di opere di interesse generale previste dal Piano dei Servizi, consente al proprietario di disporre di un "bonus" in capacità edificatoria. L'edificabilità di cui sopra è trasferibile nelle zone residenziali che non siano già assoggettate a Piano Attuativo.

Alle aree già cedute, già utilizzate o già asservite alla data di adozione del PGT, non è ovviamente attribuito alcun indice di edificabilità ai sensi del presente articolo.

In caso di cessione di aree, la dimensione minima da cedere è di mq 300.

I disposti del presente articolo non precludono all'Amministrazione Comunale, nei limiti e con le procedure di legge vigenti, di procedere all'esproprio per pubblica utilità nelle situazioni di necessità ed urgenza.

Il Piano

di governo del territorio



Gli interventi che facciano ricorso a diritti edificatori perequati possono comprendere anche aree non contigue tra loro, ovvero specifiche modalità definite dalle presenti norme:

- a) un'area definita come superficie fondiaria che costituisce la pertinenza diretta dell'intervento.
- b) una o più aree contemplate dal Piano dei Servizi, oggetto di cessione gratuita al Comune che costituiscono le pertinenze indirette dell'intervento.
- c) Interventi mediante incentivazioni e premialità per il raggiungimento di obiettivi del PGT.

I trasferimenti dei diritti edificatori di cui al presente articolo, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico.

I valori massimi, puntualmente definiti per ciascun ambito in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi ed alle valutazioni di sostenibilità ambientale, non sono comunque **mai derogabili**. L'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico edilizi deve inoltre risultare sempre conforme anche alle eventuali disposizioni più restrittive attinenti alla presenza puntuale di vincoli specifici o di elementi sensibili nel paesaggio che potrebbero limitarne ulteriormente l'edificabilità

L'elenco delle fattispecie e relative premialità può essere integrato e/o modificato con specifico provvedimento motivato della Giunta comunale.

Tabella 1 - Applicazione delle premialità

Descrizione fattispecie		incremento	Condizioni
a)	Trasferimento di attività produttive esistenti da aree destinate a: servizi; vecchi nuclei; fasce di rispetto stradale e ferroviario; fasce di rispetto del reticolo idrico.		Cessione dell'area al Comune. Rilocalizzazione SLP esistente e premiale in ambiti AR, AT, residenziali
b)	Cessione al Comune di aree e edifici di interesse storico documentario esistenti nei vecchi nuclei	15%	Rilocalizzazione SL esistente e premiale in ambiti AR, AT, residenziali
c)	Cessione al Comune delle aree e degli edifici per i quali si attuano le disposizioni del Piano dei Servizi	7%	Rilocalizzazione SL esistente e premiale in ambiti AR, AT, residenziali
d)	Interventi di compensazione ambientale, manutenzione dei corsi d'acqua, di riqualificazione ambientale ove sono previsti corridoi ecologici	2%	
e)	Realizzazione di opere pubbliche, anche su aree per servizi, esterne all'ambito di intervento	5%	Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

Le Misure di incentivazione devono essere riportate in una impegnativa unilaterale regolarmente registrata e trascritta da associarsi all'atto abilitativo.

A garanzia degli adempimenti di cui alle fattispecie, di Tabella 1, è richiesta la prestazione di fidejussione bancaria o assicurativa, da presentare, da parte del Richiedente, prima

Il Piano

di governo del territorio



del rilascio del Permesso di Costruire o titolo equivalente. La somma garantita dovrà corrispondere all'importo dei lavori oggetto di ampliamento dovuto alle premialità incrementato del 30%.

In assenza di stime di maggior dettaglio, la quantificazione potrà essere basata sui valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare. Il rinnovo della polizza è dovuto sino alla dimostrazione dell'avvenuto rispetto degli impegni sottoscritti, previa verifica di controllo da parte degli Uffici Comunali.

Nel caso di mancato rispetto delle modalità operative che danno accesso ai meccanismi premiali il soggetto attuatore o suo avente causa dovrà provvedere a dotarsi del necessario indice territoriale tale da garantire la copertura urbanistica delle porzioni realizzate in forza delle premialità usufruite in sede di rilascio di permesso di costruire, o titolo equivalente, entro 90 giorni dalla data di notifica della richiesta da parte dell'Amministrazione comunale.

In caso di inerzia sarà disposta la decadenza pro quota del titolo abilitativo con successiva applicazione delle sanzioni previste dal DPR 380/2001 ed il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna.

Art. 3 - Articolazione del tessuto urbano consolidato (AC)

1. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato del territorio comunale comprendono le stratificazioni del tessuto urbano e antropizzato costituitosi nelle successive epoche di formazione dell'abitato, così articolati:

1.1 - Tessuto di interesse storico, ambientale, documentario, identitario (TIS), comprendente:

- Nuclei storici (NS), Edifici e complessi storici (ES)
- Siti di interesse archeologico - paleontologico

1.2 - Tessuto di recente formazione (TRF), articolato in:

- Ambito - B - Tessuti verdi dei parchi e giardini pertinenziali
- Ambito - C - Tessuti urbani contemporanei

Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, IDENTITARIO

Art. 4 - Generalità

Il PR individua un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendente isolati, singoli edifici, pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi edilizi, di interesse storico, architettonico e ambientale,

Il Piano

di governo del territorio



impianti vegetali di interesse storico e paesaggistico) che, per quanto modificati nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale. Gli ambiti costituenti il tessuto di interesse storico, ambientale, identitario (TIS) riferiti alla cartografia IGM del 1888 e del 1939, sono:

- NS - Nuclei storici
- ES - Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale, interni ed esterni tessuto urbano consolidato.

Spazi e aperti, parchi e giardini di impianto storico, impianti vegetali di interesse storico.

Inoltre, appartengono al TIS le aree costituenti "siti di interesse archeologico e paleontologico", comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago del Segrino.

La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.

Art. 5 - Nuclei Storici (NS) ed edifici e complessi storici (ES)

Sono considerati "Nuclei storici" (NS), gli insediamenti identificati nella cartografia IGM (1888, prima levatura) e nei catasti storici, con integrazioni e aggiornamenti derivati dalle mappe catastali fino al 1930 circa.

Gli interventi nei NS devono essere volti a:

- conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.
- recuperare e valorizzare gli impianti vegetali comunque configurati, dei giardini e parchi storici.

Nei NS e per gli edifici ES non è consentito l'incremento del volume edificato esistente alla data di adozione del PGT.

E' consentito l'incremento della SL ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, nel rispetto delle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.

Art. 6 - Incentivi per l'attuazione degli interventi nell'ambito del NS e ES

Per i NS e ES, gli interventi contemplano le casistiche e gli incentivi di seguito elencati:

a) la SL esistente e legittimamente autorizzata, di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi, non appartenenti all'impianto originario, anche con destinazioni diverse dalle disposizioni del PR, può essere trasferita negli ambiti di trasformazione (AR e AT), ovvero in aree appartenenti agli ambiti consolidato (AC), salvo diverse disposizioni delle norme del PR, ad una delle seguenti condizioni:

- obbligo di riqualificazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni, anche per la realizzazione di parcheggi privati.

Il Piano

di governo del territorio



- cessione gratuita al Comune, dei sedimi relativi a spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni.
- b) la SL e la superficie coperta esistente e legittimamente autorizzata, di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi, oltre che di eventuali corpi incongrui esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, che anche storicamente sono da considerare estranei, aggiunte improprie all'impianto edilizio principale, possono essere riutilizzati, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso ad un ambito funzionalmente e urbanisticamente compiuto, finalizzato a:
 - ricomporre l'impianto morfologico delle corti e degli affacci su spazi pubblici.
 - riqualificare gli spazi pertinenziali risultanti, dotazione di parcheggi privati preferibilmente interrati.

Art. 7 - Classi di intervento

Con riferimento alla catalogazione dei valori storici e ambientali presenti, sono state definite le seguenti classi di edifici, cui corrispondono specifiche tipologie di intervento edilizio.

Possono essere assentiti tipi di intervento diversi da quelli indicati nella cartografia di P.G.T. nel caso in cui il grado di obsolescenza complessivo e le condizioni statiche dell'edificio, riscontrate all'atto della richiesta di autorizzazione ad eseguire le opere, mediante perizia tecnico - strutturale a firma di Tecnico laureato, non lo consentano.

Tali condizioni dovranno essere documentate, specificando altresì i valori storici, ambientali, documentari e tipologici presenti.

Qualora la cartografia del PR contempli l'apertura, il ripristino, ovvero la conservazione, di passaggi e percorsi pedonali di uso pubblico riconducibili ad usi consolidati o esistenti nelle mappa catastali, l'autorizzazione dei singoli interventi edilizi è subordinata, alla sottoscrizione da parte dei Proprietari di un atto d'obbligo unilaterale per la cessione, in uso o in proprietà, al Comune delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi, costituenti opera di urbanizzazione primaria.

Con riferimento alla catalogazione dei valori storici e ambientali presenti, sono state definite le seguenti classi di edifici, cui corrispondono specifiche tipologie di intervento edilizio. Gli edifici e i complessi di edifici (ES) vengono classificati in classe 2.1.

CLASSE 1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate,
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota dei seguenti elementi: murature portanti, solai, volte, scale e copertura
- c) Eliminazione delle superfetazioni;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro e delle finalità di cui ai punti precedenti.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.

Il Piano

di governo del territorio



CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico locale, sia dal punto di vista della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

- **Unità classificate 2.1** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico - documentario significativo

Finalità degli interventi di recupero:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, attraverso: il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie anche con parziali modifiche dei fronti purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e salvaguardati gli elementi di valore stilistico.
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione di tutte le strutture portanti e della copertura
- c) Eliminazione delle superfetazioni
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico – sanitari
- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura caratterizzanti o comunque congruenti con la tipologia originaria.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione per le superfetazioni.

- **Unità classificate 2.2** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici, attraverso:
 - il risanamento o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il risanamento degli spazi interni; sono consentite modifiche dell'altezza interna degli ambienti fermo restando le quote delle finestre e della linea di gronda,
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- c) Eliminazione delle superfetazioni, quali parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari.
- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

- **Unità classificate 2.3** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi privi di valore storico - documentario, con evidenti trasformazioni

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Ripristino delle fronti principali e secondarie con eventuali nuove aperture.

Il Piano

di governo del territorio



- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, così come dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta.
- c) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio.
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico – sanitari.
- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).
- f) ripristino delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, nonché degli elementi di finitura.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

- **Unità classificate 2.4** - Edifici o porzioni di edifici incongrue con la struttura dell'insediamento storico

Finalità degli interventi:

Recupero dell'identità dei luoghi.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, Demolizione.

- **Unità classificate 2.5.1** - Spazi aperti, parchi, giardini e unità fondiari storicamente non edificate, di interesse storico, ambientale e documentario

Finalità degli interventi di recupero:

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici e dei manufatti esistenti.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione per le superfetazioni.

- **Unità classificate 2.5.2** - Spazi aperti, corti, e unità fondiari storicamente non edificate:

Finalità degli interventi di recupero:

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici, di uso pubblico e privati, interni agli ambiti storici e dei manufatti esistenti.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Demolizione per le superfetazioni.

- **Unità classificate 2.6** - Edifici di interesse testimoniale

Finalità degli interventi di recupero:

a) Valorizzazione degli aspetti urbanistico - architettonici, attraverso:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;

Il Piano

di governo del territorio



- il restauro e il ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;
- l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

- **Unità classificate 2.7** - Edifici recenti o estesamente trasformati, privi di interesse storico-ambientale

Finalità degli interventi di recupero:

Miglioramento delle condizioni di compatibilità con il contesto storico - ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia anche con demolizione e ricostruzione. Nel caso di più unità d'intervento contigue, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

Art. 8 - Destinazioni d'uso

I Nuclei e gli edifici storici (NS e ES), sono ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale. Il PR persegue l'obiettivo della tutela della residenza, del consolidamento delle attività commerciali e di servizio storicamente presenti, finalizzato alla equilibrata integrazione con e tra le funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.

La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso in atto, desunte dallo stato di fatto legittimato, deve avvenire nel rispetto delle presenti norme e della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio.

Destinazioni non ammissibili

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: produttiva manifatturiera e assimilabile, agricola, centri di telefonia in sede fissa, attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi.

I locali destinati a negozi di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, private o di uso pubblico; l'attività commerciale è ammessa anche al primo piano degli edifici.

Il Piano

di governo del territorio



Art. 9 - Prescrizioni generali

Tutti gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuare in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale.

Per la dotazione di parcheggi, pubblici e privati, si rinvia alle norme del PS.

Le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PGT potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solamente a seguito di specifico accertamento documentale.

Qualora, nel corso di interventi su edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, le stesse dovranno essere ripristinate in conformità al progetto approvato.

Tra i requisiti qualitativi degli interventi è richiesto, che le nuove unità abitative derivanti da interventi di tipo conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, non possano avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali inferiore a 50,00 mq.

Sezione II - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)

Art. 10 - Tessuto di recente formazione

Il tessuto di recente formazione (TRF) comprende le parti degli ambiti urbani consolidati esterne ai NS e ES. Sono classificati in:

- ambiti prevalentemente residenziali
- ambiti prevalentemente produttivi

Destinazioni d'uso

Negli ambiti del TRF, ove sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 7 delle disposizioni comuni, lettere a) e b), non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 7 delle disposizioni comuni, lettere d) e e). La destinazione d'uso commerciale, di servizio e assimilabili, ricettivo è ammessa come destinazione d'uso complementare fino al raggiungimento del 49% della superficie complessiva dell'intero edificio.

Non sono altresì ammesse le seguenti destinazioni: medie strutture di vendita, attività commerciali all'ingrosso, distribuzione carburanti.

Sono confermate le destinazioni d'uso diverse, in atto alla data d'adozione del PGT.

Negli ambiti prevalentemente residenziali del TRF non sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 7 disposizioni comuni, lettere d) e e).

Negli ambiti prevalentemente produttivi del TRF non sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 7 disposizioni comuni, lettere, a) e e).

Il Piano

di governo del territorio



Art. 11 - Ambiti prevalentemente residenziali

Il PR, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali del tessuto di recente formazione, individua i seguenti ambiti e classi:

- B - Ambiti verdi residenziali

Sono caratterizzati dall'insediamento di ville e edifici, anche di valenza storica e documentaria, alle cui dirette pertinenze è attribuita la valenza paesistico - ambientale.

L'ambito B è articolato nelle seguenti "classi":

- Classe 1 - di formazione storica
- Classe 2 - di formazione recente

- C - Ambiti residenziali zone C

Sono caratterizzati da un'edilizia consolidata a raggiunto equilibrio insediativo.

In ambito C, per gli interventi di nuova costruzione è richiesto il lotto minimo di superficie fondiaria (SF) di 800,00 mq. Nel caso in cui la superficie del lotto risulti inferiore al limite sopra indicato, è ammesso il trasferimento della sua capacità edificatoria nelle aree e ambiti edificabili definiti dal PGT.

Le nuove unità abitative devono avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali > di 50,00 mq.

Le nuove costruzioni, devono sorgere a distanza non inferiore:

- a 100,00 m da stalle e allevamenti di bovini esistenti alla data di adozione del PGT.
- a 100,00 m da concimaie. Tale distanza è ridotta a 50,00 m rispetto all'abitazioni del conduttore dell'attività agricola.
- a 50,00 m da allevamenti avicoli esistenti alla data di adozione del PGT all'interno dell' AC.

Per gli edifici ricadenti in fasce di rispetto dalle acque pubbliche e dal reticolo minore, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, aumento del carico urbanistico, è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

Art. 12 - B - Ambiti verdi residenziali

Si tratta di aree edificate con densità non omogenee, caratterizzate dalla presenza di ville ed edifici anche di valenza storica e documentaria, le cui dirette pertinenze sono attrezzate a parco e giardino cui sono attribuite valenze paesistico - ambientale.

Gli interventi ammessi debbono documentare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e documentarie degli edifici.

Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli impianti e singole componenti presenti di interesse ambientale; in particolare è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico, del sistema del verde in generale, integrando o sostituendo le alberature.

Destinazione d'uso

Non sono ammesse le destinazioni principali di cui all'Art. 7 disposizioni comuni, lettere b), c), d) e).

Il Piano

di governo del territorio



Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

Prescrizioni generali

Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi in coerenza con l'impianto dell'area attrezzata a parco e giardino. L'intervento dovrà prevedere un progetto di riqualificazione ambientale corredato di relazione agronomica, comprensiva di elaborati che individuino eventuali tagli, sostituzioni ed integrazioni. Le autorimesse private nella misura stabilita dal piano dei servizi, devono salvaguardare le alberature esistenti e, in generale, i valori ambientali presenti.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima 1,80 m, con zoccolatura di altezza fino a 0,50 m; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie. Sono confermate le recinzioni esistenti aventi caratteristiche diverse da quanto prescritto. Le recinzioni prospicienti spazi privati possono essere opache per l'intera superficie: H fino a 1,80 m. Nelle aree comprese nella "Rete Ecologica Provinciale", come individuata nella cartografia del Documento di Piano, si applicano esclusivamente le disposizioni di cui all'art. 11 delle norme del vigente PTCP.

Art. 12.1 - B - Classe 1 - di formazione storica

Si tratta di aree di rilevante estensione attrezzate a parco cui è riconosciuta specifica valenza paesistico - ambientale, caratterizzate dalla presenza di ville ed edifici di valenza storica tipologica e documentaria.

Indici urbanistici

Sono confermati i parametri esistenti alla data di adozione del PGT.

Indici e parametri della zona:

IF = esistente

Ip = 0,05 mq/mq

IFmax = 0,10 mq/mq. limite massimo raggiungibile sul lotto ottenibile applicando le premialità

H = 6,60

Ic = 10%

Rp = 90%

Deve essere presentato un progetto ambientale e paesaggistico riguardante la sistemazione delle aree scoperte.

Art. 12.2 - B - Classe 2 - di formazione recente

Si tratta di aree attrezzate a giardino e parco, cui è riconosciuto l'interesse paesistico - ambientale, caratterizzate dalla presenza di edifici realizzati prevalentemente nella seconda metà del secolo scorso. Sono ammessi interventi di nuova costruzione in aree edificate e su edifici esistenti, unicamente nel caso di trasferimento della capacità edificatoria.

Indici urbanistici

- Aree edificate e edifici esistenti di cui al comma precedente:

Indici e parametri della zona:

Il Piano

di governo del territorio



IF = esistente

C = 0,05 mq/mq indice aggiuntivo per compensazione mediante realizzazione di opere pubbliche convenzionate con l'Amministrazione comunale

IFmax = 0,10 mq/mq. limite massimo raggiungibile sul lotto ottenibile applicando la compensazione

H = 6,60

Ic = 20%

Rp = 70%

Deve essere presentato un progetto ambientale e paesaggistico riguardante la sistemazione delle aree scoperte.

Art. 13 - C - Ambiti residenziali

Si tratta delle parti tessuto consolidato di recente edificazione, esterne ai nuclei storici (NS) e al tessuto verde (B), che si caratterizzano per l'edificazione con densità disomogenee corrispondenti a diverse classi funzionali e morfologiche.

Destinazione d'uso

Non sono ammesse le destinazioni principali di cui all'Art. 7 disposizioni comuni, lettere d), e). la destinazione di cui all'art. 9 lettere c) è ammessa come destinazione compatibile ovvero fino al raggiungimento del 49% della superficie dell'intero edificio.

Non sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso: medie strutture di vendita, centri di telefonia in sede fissa, artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con altre funzioni, fiere temporanee e spettacoli viaggianti.

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT. In particolare, le attività esistenti alla data di adozione del PGT, compatibili con la classe di azionamento acustico vigente, sono confermate, fino alla cessazione delle stesse, nel limite del 50% della SLP esistente e/o realizzabile.

Prescrizioni particolari

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dal piano dei servizi, realizzati preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrate o esterne purché opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima 1,80 m, con zoccolatura di altezza fino a 0,50 m; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie. Le recinzioni prospicienti spazi privati possono essere opache per l'intera superficie: H fino a 1,80 m. 4. Per gli interventi assoggettati a PA è prescritta la cessione di aree per servizi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi. La quota relativa ai parcheggi pubblici deve essere necessariamente ceduta e attrezzata.

Per la determinazione del numero delle nuove unità immobiliari (UI) e unità abitative (UA) insediabili, si assume quale riferimento la superficie minima del lotto (LM) fino a 800,00 mq, sul quale è ammessa la realizzazione di un'unica unità abitativa - immobiliare.

Per la realizzazione di una UA e UI aggiuntiva, la superficie del lotto minimo (LM) deve essere in base alla tabella 2

Il Piano

di governo del territorio



Tabella 2 unità realizzabili in base alla superficie fondiaria del lotto

SF lotto (mq)	N ° unità realizzabili
≤ 800	massimo 1
> 1200,00	2
> 1600,00	3
> 2700,00	4
> 4050,00	5
> 6075,00	6

Indici e parametri della zona:

IF = 0,20 mq/mq

I_p = 0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IF)

C = 0,05 mq/mq (facoltativo aggiuntivo a IF)

H = 6,60

I_c = 30%

R_p = 30%

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SL regolarmente assentita, anche superiore a IF.

Negli ambiti individuati con la lettera Y è individuata una superficie di mq. 800 circa. L'edificazione è subordinata alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato dove, oltre alla normale dotazione di parcheggi per la zona deve essere prevista la cessione dell'area per servizi antistante con la realizzazione di almeno 1 posto auto pubblici ed uno spazio che consenta la manovra per l'inversione di marcia.

Art. 14 - Ambiti per attività produttive - AP

Negli ambiti AP, ove sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art.7 delle disposizioni comuni, lettere, b), c), d) non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 7 delle disposizioni comuni, lettere a), e).

Non sono altresì ammesse le seguenti destinazioni: studi professionali e uffici in genere, centri di telefonia in sede fissa, distribuzione carburanti per uso auto-trazione (esclusi impianti privati), attività sanitarie e assistenziali, attività ricettive alberghiere

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività classificate come insalubri di I° classe, ai sensi dell'Art. 216 del TU delle leggi sanitarie - DM. 05/09/1994.

Prescrizioni generali

Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 2,00 e dovranno essere trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie. Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dal piano dei servizi.

Il Piano

di governo del territorio



Gli ambiti AP, prevalentemente edificati, comprendono le parti di territorio occupate da insediamenti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto.

Parametri urbanistici

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione:

IF = 0,50 mq/mq

IC = 60%

H = 10,00 m, altezze maggiori degli edifici sono ammesse realizzare volumi tecnici e impianti tecnologici VA = 10% della SF.

Nelle aree già edificate alla data di adozione del PGT, verificate sature, può essere ammesso l'incremento dell'IF nel limite di 0,10 mq/mq e del IC nel limite del 10%. Tali opzioni sono ammesse alle seguenti condizioni:

- IF esistente compreso tra 0,50 mq/mq e 0,70 mq/mq
- IC esistente non superiore al 70%

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, pubblici esercizi.

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode ai sensi, nei limiti di 100,00 mq di SL per ogni azienda installata ed operante avente SL > 1.000,00 mq

Prescrizioni generali

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche e del reticolo minore, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37. Per le nuove costruzioni adiacenti a edifici residenziali, deve essere lasciata una fascia di rispetto a verde di m. 10,00 dal confine di proprietà.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione di edifici commerciali con superficie maggiore di mq. 500 deve essere prevista la installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Le nuove costruzioni a carattere commerciale dovranno distare almeno 50 m. dalle aree a vocazione agricola.

Sezione III - ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 15 - Servizi commerciali

1. Sono definiti servizi commerciali le seguenti attività:

a) Attività di vendita al dettaglio

Si definisce come tale una attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale.

Il Piano

di governo del territorio



b) Attività di vendita all'ingrosso

Si definisce come tale un'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi.

c) Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Si definisce come tale la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un area aperta al pubblico appositamente attrezzata.

d) Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione

Si definisce impianto di distribuzione carburanti per autotrazione il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

Art. 16 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Esercizio di vicinato VIC $\leq$ a 150,00 mq.

Media struttura di vendita tra 151,00 mq e 1.500,00 mq.

Per la definizione e classificazione degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni di cui ai punti 2 c. 1 e 4 c. 4.2.1 della DGR. n. 8/5054 del 4 Luglio 2007 e smi.

Per superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra.

Salvo diversa dimostrazione, la superficie di vendita si considera pari al 60% della superficie lorda di pavimento. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.

Art. 17 - Negozi storici

Per negozi storici si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia.

Il Piano

di governo del territorio



Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico.

Art. 18 - Procedure attuative

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino a 150,00 mq di superficie di vendita sono ammessi previa comunicazione al comune.

In generale l'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio. Nei casi in cui in un ambito di PA sia previsto l'insediamento di strutture con superficie di vendita > 150,00 mq, l'approvazione del PA ovvero PII non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

La verifica d'ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale, è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il rilascio dei titoli abilitativi di natura urbanistica secondo le procedure vigenti, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale ai sensi delle disposizioni regionali in materia già richiamate.

La deroga al criterio di contestualità sopraindicato, non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento urbanistico ed edilizio.

La dotazione di aree a servizio degli insediamenti commerciali (parcheggi e verde), qualificate quali standard urbanistici per le diverse tipologie, è prescritta dalle Norme del Piano dei Servizi.

In conformità al PTCP, non sono previste aree destinate all'insediamento di grandi superfici di vendita (GSV).

Le nuove costruzioni a carattere commerciale terziario e direzionale, dovranno distare almeno 50 m. dalle aree a vocazione agricola

Art. 19 - Localizzazione attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata

Gli ambiti per la localizzazione dei servizi commerciali è definita dalle seguente tabella:

Tipologia di attività Localizzazione

Unità di vicinato: vecchi nuclei, ambiti residenziali, ambiti di recupero e rigenerazione, ambiti per attività produttive commerciali

Media struttura: ambiti di recupero e rigenerazione, ambiti per attività produttive commerciali

Vendita all'ingrosso: ambiti per attività produttive

Somministrazione alimenti e bevande: vecchi nuclei, ambiti residenziali, ambiti di recupero e rigenerazione, ambiti per attività produttive commerciali

Distribuzione carburanti Art. 48

Il Piano

di governo del territorio



Art. 20 - Attività di vendita all'ingrosso

Le attività di vendita all'ingrosso che comportano un'elevata generazione di traffico ed emissioni acustiche tipiche da attività produttiva, sono insediabili esclusivamente negli ambiti AP.i, mediante Piano Attuativo che ne verifichi la compatibilità in relazione ai carichi di traffico indotti sulla rete stradale, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci e alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo.

La dotazione di parcheggi pertinenziali è stabilita dal Piano dei Servizi.

Sezione IV - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE

Art. 21 - Articolazione del sistema rurale - paesistico - ambientale

Il territorio prevalentemente libero da insediamenti e comunque non urbanizzato, che si connota per il carattere naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi agricoli, costituisce nel suo insieme il sistema rurale - paesistico - ambientale riconoscibile nel territorio di Eupilio.

Esso si articola in ambiti e aree di seguito elencate, corrispondenti alle specifiche porzioni del territorio individuate nella cartografia del PR, comprese e corrispondenti alla rete ecologica regionale (RER), provinciale (REP) e comunale (REC):

- AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico:

comprendono aree connotate sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio. Gli ambiti AAS possono essere altresì caratterizzati da specifiche valenze ed interesse ambientale, naturalistico, paesaggistico, articolate negli ambiti di seguito specificati.

- AVA - Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica:

comprendono le aree oggetto di specifica tutela in materia ambientale e naturalistica con efficacia prevalente e prescrittiva quali: - il Parco Regionale della Valle del Lambro; - il Parco Naturale; - il Sito di Importanza Comunitaria IT2020006 del Lago di Pusiano; - il Sito di Importanza Comunitaria IT2020010 del Lago del Segrino (coincidente con il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago del Segrino).

- APA - Ambiti a prevalente valenza paesaggistica:

comprendono le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici con efficacia prevalente e di particolare interesse per la continuità della rete ecologica, anche in relazione alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (REP) ed alle particolari caratteristiche riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti agricoli produttivi, boscati, alle architetture vegetali presenti, alle infrastrutture, alle aree da riqualificare, ecc.

- AAL - Aree per l'attività agricola di rilevanza locale:

Il Piano

di governo del territorio



comprende le altre aree di rilevanza per l'attività agricole, non inserite negli ambiti agricoli strategici di rilievo provinciale, alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni, economiche, produttive, ambientali, ecologiche, svolte alla scala locale.

In tutti gli ambiti del presente articolo sono ammessi esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo agricolo, destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'Art. 60 della LR. 12/05.

Alle aree ricadenti in ambiti BZS, CAP, ECP, individuati nella cartografia del PR, oltre alle disposizioni delle presenti norme si applicano le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Per i fabbricati esistenti aventi destinazione d'uso extra - agricola, e non realizzati da agricoltori per uso agricolo, individuati con apposito segno grafico nella cartografia del PR, ovvero, in carenza di individuazione, per i quali è dimostrato l'uso extra - agricolo da oltre tre anni dalla data di adozione del PGT, sono ammessi, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione (anche parziale). Per tali edifici, è ammesso il recupero sottotetto ai fini abitativi ai sensi art. 63 e seguenti della L.R. 12/2005.

L'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT che non abbiano valore storico - documentario, è ammesso nel limite del 10 % della SLP esistente, con l'esclusione degli edifici già ampliati in applicazione delle norme del previgente PRG e salvo diverse prescrizioni specifiche d'ambito.

L'esercizio dell'attività di agriturismo è ammesso nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 6 della LR. 10/2007 e della LR. 31/08 e smi.

Salvo quanto diversamente disposto da norme prevalenti e prescrittive, nel territorio comunale non è ammesso l'impianto di campeggi anche temporanei.

Art. 21.1 - AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico

Gli ambiti agricoli di interesse strategico - AAS, corrispondono alle aree specificamente campite nella cartografia del PR, comprese in tutto o in parte anche negli ambiti AVA a prevalente valenza ambientale e naturalistica e APA a prevalente valenza paesaggistica.

Per tali aree è riconosciuta prioritaria la vocazione produttiva agricola produttiva. Pertanto, le attività extra - agricole si possono svolgere esclusivamente nelle aree in cui sono praticate e/o autorizzate alla data di adozione del previgente PRG e comunque nel rispetto delle presenti norme.

Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le destinazioni d'uso diverse da quelle di seguito elencate: residenza di imprenditori agricoli a titolo principale, attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, attività zootecniche aziendali, attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, coltivazioni in serre fisse, attività agrituristiche

Parametri urbanistici

Il Piano

di governo del territorio



Gli interventi ammessi devono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 59 della LR. 12/05.

Per la realizzazione e l'ampliamento delle abitazioni agricole l'altezza ammessa è di m 6,50; RC = 20% dell'area di diretta pertinenza.

La distanza minima delle abitazioni agricole e degli edifici e attrezzature rurali, dai confini di proprietà è di m. 10,00.

Per le aziende e colture orto - floro - vivaistiche si applicano le disposizioni di cui al c. 4, Art. 59 della LR. 12/05.

Sono vietati:

- l'insediamento di nuovi allevamenti di suini.
- i movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di argilla, massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea.
- l'utilizzo della superficie agricola per scopi diversi (depositi all'aperto, parcheggi di automezzi, ecc.) anche senza modificazione del substrato colturale.
- la discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola.
- il disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti.
- interventi modificativi del regime delle acque, a eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo.
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale.

Le opere idraulico - colturali capillari da realizzare e mantenere a carico dei proprietari dei fondi sono:

- a. opere di sistemazione a verde come rimboschimenti, cespugliamenti, inerbamenti;
- b. opere idrauliche come canalizzazioni, arginature, drenaggi, ecc.;
- c. opere di sostegno e rinsaldamento delle pendici come muretti, fascinate, graticciate, terrazzamenti, staccionate.

Le stalle e altri ricoveri di animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, non possono essere insediati a distanza inferiore a:

100,00 m dal perimetro:

- degli ambiti AT definiti dal Documento di Piano.
- degli ambiti AC.

50,00 m dal perimetro:

- delle pertinenze delle strutture ricettive di agriturismo
- degli edifici esistenti a destinazione extra – agricola.

Tali strutture, devono essere dimensionate in diretto rapporto al carico di bestiame ammesso sul fondo aziendale utilizzato.

Non è consentita la realizzazione di recinzioni, se non per motivi di documentata necessità e salvo quanto diversamente precisato per ogni territorio; in tal caso forma, dimensioni, materiali, saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali dei luoghi, alla tradizione locale ed alle esigenze funzionali; sono comunque vietate recinzioni in muratura e non trasparenti ad esclusione dei muri taglia-fuoco realizzati con la tecnica tradizionale.

Il Piano

di governo del territorio



E' consentita la realizzazione di recinzioni con altezza massima di m 1,50, mediante siepi e steccati di legno, della diretta pertinenza di edifici esistenti, nonché di fondi non edificati destinati all'attività floro –vivaistica e orticola di produzione, se esistenti.

La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica; la pavimentazione sarà, di norma, in sabbione calcareo o terra battuta con trattamento consolidante ecologico, con esclusione di asfalto e cemento, salvo specifiche disposizioni in materia di igiene rurale.

Art. 21.2 – AVA – Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica

Corrispondono alle parti del territorio specificamente individuato nella cartografia del PR, diversamente caratterizzate dal punto di vista localizzativo, geo-morfologico, culturale, ecc., per le quali vigono disposizioni prevalenti e prescrittive, regionali, nazionali e comunitarie -, riferite a:

- Parco Valle Lambro
- (SIC) Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago del Segrino
- aree a bosco riconosciute ai sensi della LR. 27/2004, soggette o meno a vincolo forestale ai sensi del R.D. n. 1126 del 16/05/1926

Non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e assetto culturale esistenti, interni ed esterni al Parco Regionale della Valle del Lambro e al Parco Naturale della Valle del Lambro, salvo quanto diversamente disposto dal PTC del Parco.

E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici presenti. Le aree, che attualmente si presentano abbandonate o degradate dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e di riqualificazione ambientale, con oneri a carico dei proprietari dei fondi.

Per gli edifici esistenti a destinazione extra – agricola esistenti alla data di adozione del previgente PRG, sono consentiti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione anche parziale dell'edificio, purché organicamente inseriti rispetto ai caratteri storici e morfologici e paesaggistici del contesto ambientale di riferimento.

Per le aree boscate si applicano le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale ovvero del Piano di Assestamento Forestale.

Le opere idraulico-colturali da realizzare e mantenere a carico dei proprietari dei fondi sono:

- a. opere di sistemazione a verde come rimboschimenti, cespugliamenti, sovracomunali;
- b. opere idrauliche come canalizzazioni, arginature, drenaggi, ecc.;
- c. opere di sostegno e rinsaldamento delle pendici (muretti, fascinate, graticciate, staccionate).

E' vietata la realizzazione di recinzioni, se non per documentata necessità e salvo quanto diversamente ammesso per gli ambiti AAS; in tal caso forma, dimensioni, materiali, saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali dei luoghi, alla tradizione locale ed alle esigenze funzionali; sono comunque vietate recinzioni in muratura e non trasparenti ad esclusione dei muri taglia-fuoco realizzati con la tecnica tradizionale.

Il Piano

di governo del territorio



Art. 21.3 – APA – Ambiti a prevalente valenza paesaggistica

Corrisponde alle parti del territorio individuato nella cartografia del PR, diversamente caratterizzate dal punto di vista geografico, geo-morfologico, colturale, ecc., interessanti in prevalenza il territorio pedecollinare e montano esterno agli ambiti AVA.

Per il territorio pedecollinare e montano, caratterizzato dalla presenza di aree boscate, pascoli e aree improduttive, interamente gravato da vincolo idrogeologico, non sono ammesse attività diverse da quelle di seguito elencate: attività zootecniche aziendali, attività agrituristiche.

Nelle aree a pascolo, ovvero in quelle destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività zootecnica e del pascolo, ogni intervento deve essere finalizzato prioritariamente alla valorizzazione del patrimonio agricolo e zootecnico, alla tutela ed all'efficienza delle unità produttive.

Nelle aree inutilizzabili ai fini produttivi agricolo, forestale e zootecnico per ragioni altimetriche, topografiche, geomorfologiche, è vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di nuova costruzione. E' prescritto il mantenimento della viabilità minore esistente. Gli interventi di manutenzione ed eventuale modifica debbono essere attuati nel rispetto dei valori e dei caratteri ambientali presenti. I recinti tradizionali in lastre di pietra locale, i cippi o altro manufatto avente interesse storico ambientale o topografico devono essere mantenuti e ripristinati nel caso di crollo.

Art. 21.4 – AAL – Aree per l'attività agricola di rilevanza locale

Sono le aree prevalentemente dedicate all'attività agricola locale, che rivestono altresì un rilevante interesse ecologico e paesistico – ambientale, con funzione anche di salvaguardia di parti del territorio comunale ad esse connesse. A tali aree è riconosciuta prioritaria la vocazione agricola, con la finalità di conservazione degli spazi coltivati e coltivabili.

Non è consentita alcuna modifica della rete dei percorsi, dei terrazzamenti esistenti e delle sistemazioni colturali tradizionali.

E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici tipici del paesaggio locale; si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione degli stessi negli interventi sul verde – colture agricole, piantumazioni – sui manufatti e sulle strade esistenti.

Le attività extra – agricole si possono svolgere esclusivamente nelle aree in cui sono già praticate e autorizzate alla data di adozione del previgente PRG.

Parametri urbanistici

Si applicano le disposizioni stabilite per gli ambiti AAS.

Per i fabbricati esistenti aventi destinazione d'uso extra – agricola, esistenti alla data di adozione del previgente PRG ed individuati con apposito segno grafico nella cartografia del PR, ovvero, in carenza di individuazione, per i quali è dimostrato l'uso extra – agricolo da oltre anni dalla data di Adozione del PGT, sono ammessi, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi interventi di ampliamento.

Il Piano

di governo del territorio



Art. 22 – Strade del sistema rurale, paesistico, ambientale

Le strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici insistenti sul territorio appartenente al sistema rurale – paesistico – ambientale di cui all'Art. 31 non dovranno, di norma, essere pavimentate, salvo preesistenze storiche, ed avere larghezza superiore all'esistente e comunque a m 3,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.

Le nuove strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio agricolo non dovranno, di norma, essere pavimentate e avere larghezza superiore a m 3,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra. Non è consentita alcuna modifica della rete dei percorsi, dei terrazzamenti esistenti e delle sistemazioni colturali tradizionali. E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici tipici del paesaggio locale; si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione degli stessi negli interventi sul verde – colture agricole, piantumazioni – sui manufatti e sulle stradelle esistenti.

La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio agricolo è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica.

Non è ammessa la pavimentazione di strade vicinali o poderali che non lo siano mai state in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione esistente.

La pavimentazione sarà di norma in terre naturali con trattamento consolidante ecologico, ovvero ripristinata come la preesistente se di rilevanza storico – testimoniale

E' vietata la realizzazione di pavimentazioni di conglomerato bituminoso, asfalto, cemento, masselli di calcestruzzo.

Art. 23 – ARA – Aree di riqualificazione ambientale

Corrispondono alle parti del territorio specificamente individuate nella cartografia del PR, in continuità con il territorio di Pusiano, comprese in "Ambiti a prevalente valenza paesaggistica – APA –", non inserite nel vigente Piano Cave Provinciale. Per tali aree, risultanti dall'abbandono di attività di escavazione all'aperto, sono ammessi interventi di riqualificazione paesistico – ambientale da coordinare mediante specifici strumenti programmatori di livello sovracomunale.

Obiettivi degli interventi sono:

- Inserimento di strutture per le energie rinnovabili e tradizionali
- Recupero di spazi per attività sportive e dello spettacolo
- Qualificazione ambientale dell'ambito di cava.

Gli interventi di riqualificazione paesistico – ambientale sono finalizzati:

- Alla rimodellazione delle quote del terreno naturale originarie per tutta l'estensione dell'area interessata, mediante opere di bonifica, eventualmente rese necessarie a seguito degli esiti di uno specifico "piano di indagine ambientale" predisposto secondo le vigenti disposizioni in materia, e riempimento parziale realizzato con terre e rocce provenienti da scavi con l'esclusione di ogni altro materiale.
- Alla messa in sicurezza delle pareti di scavo, del perimetro sommitale, degli accessi pedonali e veicolari.

Il Piano

di governo del territorio



La realizzazione di qualsiasi intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero Ambientale che definirà: le modalità degli eventuali interventi di bonifica ambientale, le attività di riempimento e rimodellamento; l'accessibilità veicolare e pedonale; l'assetto degli impianti a verde alberato e percorsi ciclabili e pedonali che attrezzeranno l'area; i tempi di realizzazione.

Sezione V – NORME GENERALI

Art. 24 – Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Sono le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, di livello comunale e sovracomunale, per la mobilità, di interesse ambientale, definite dal Piano dei Servizi. A queste aree si applicano le disposizioni del Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'Art. 40 della LR 12/05 e s.m.i., i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 25 – Aree per attrezzature tecnologiche

Sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici e servizi di interesse generale (cabine elettriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche e servizi annessi, attrezzature similari) con l'esclusione degli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione di cui al successivo Art. 51.

Ogni intervento volto alla realizzazione o modificazione degli impianti esistenti è subordinato alla verifica dei campi elettromagnetici prodotti sugli insediamenti circostanti, salvo che lo stesso non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ovvero Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.

Indici urbanistici: IF = 0,50 mq/mq; RC = 50%; H = 8,00 m.

Ai sensi dell'Art. 40 della LR 12/05 e s.m.i., i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

I parcheggi, pubblici e privati, devono essere reperiti nella misura stabilita per le attività del secondario dal Piano dei Servizi.

Il Piano

di governo del territorio



Art. 26 – IA – Aree di filtro ambientale e per corridoi ecologici

Le aree IA, definite dal PS, possono essere acquisite da parte del Comune mediante convenzione, trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato:

- il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a $C = 0,10 \text{ mq/mq}$, all'interno degli ambiti edificabili del TRF ove specificamente ammesso, ovvero all'interno degli ambiti di trasformazione, di riqualificazione AR, definiti dal DP.

- l'incremento della SCOP ammessa negli ambiti AP, a fronte della cessione di aree della superficie equivalente, necessaria per generare l'incremento della SCOP.

La capacità edificatoria, si intende aggiuntiva alla SL degli eventuali edifici esistenti, che dovranno essere demoliti all'atto del trasferimento della stessa.

Sono ammessi interventi di qualificazione paesaggistica, secondo gli indirizzi della "Carta del paesaggio" allegata al Piano delle Regole, finalizzati alla conservazione dei caratteri costitutivi e ambientali dei luoghi, del sistema spondale dei corsi d'acqua, del reticolo idrico minore, oltre allo svolgimento delle pratiche colturali agricole, in conformità alle disposizioni del PR.

Gli interventi di attrezzatura a verde (rimboschimento, cespugliature, ecc.) devono essere realizzati contestualmente all'attuazione degli interventi privati cui è stata assegnata la capacità edificatoria di cui al presente articolo.

Qualora le aree IA siano già nella disponibilità del Comune, la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale in applicazione all'art. 2.1 tabella 1 punto d.

Alle aree IA comprese nella "Rete Ecologica Provinciale", come individuata nella cartografia del Documento di Piano, si applicano le disposizioni di cui all'art. 11 delle norme del vigente PTCP.

Art. 27 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 non è ammessa negli ambiti e tipologie edilizie di seguito elencate:

- edifici esistenti ricadenti in ambito B - Classe 1 nel caso che venga modificata la sagoma dell'edificio
- edifici esistenti ricadenti in ambito C - Classe 1 nel caso che venga modificata la sagoma dell'edificio
- edifici esistenti negli ambiti di trasformazione di riqualificazione AR
- edifici di nuova costruzione in ambiti di trasformazione di espansione AT e di riqualificazione AR.
- edifici esistenti con oltre due piani fuori terra che abbiano più di cinque unità, ricadenti in ambiti: B - classe 2, C - classi 2, 3.

Qualora gli interventi comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, è richiesta la dotazione di parcheggi, secondo le disposizioni normative del Piano dei Servizi e della l.r. 12/2005.

Il Piano

di governo del territorio



TABELLA RIASSUNTIVA:

RECUPERO SOTTOTETTO			
	AMMESSO	CONDIZIONI	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Edifici esistenti in ambiti AR	NO		
edifici di nuova costruzione in ambiti AT AR	NO		
Nuclei Storici (NS) ed edifici e complessi storici (ES)	SI	Rispetto sagoma	
B - Classe 1 - di formazione storica	SI	Rispetto sagoma	
B - Classe 2 - di formazione recente	SI		Non ammesso recupero su edifici esistenti con oltre due piani fuori terra che abbiano più di cinque unità
C - zone residenziali	SI		Non ammesso recupero su edifici esistenti con oltre due piani fuori terra che abbiano più di cinque unità
AP - Ambiti per attività produttive	SI		Fabbricato avente destinazione residenziale prima dell'intervento per almeno il 25%
AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico	SI		Ammesso solo nei fabbricati residenziali aventi destinazione d'uso extra - agricola.
AVA - Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica	SI		Ammesso solo nei fabbricati residenziali aventi destinazione d'uso extra - agricola
APA - Ambiti a prevalente valenza paesaggistica	SI		Ammesso solo nei fabbricati residenziali aventi destinazione d'uso extra - agricola
AAL - Aree per l'attività agricola di rilevanza locale	SI		Ammesso solo nei fabbricati residenziali aventi destinazione d'uso extra - agricola

Art. 28 - Aree non soggette a trasformazione

Le aree non soggette a trasformazione sono:

- aree preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava, aree gravate da usi civici.
- aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate.
- aree soggette a rischio geologico appartenenti alla classe IV dello Studio geologico del territorio comunale.
- aree poste in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.

In tutte queste aree non sono ammessi interventi che comportano la trasformazione del suolo rispetto alla situazione in atto alla data di adozione del PGT.

Per gli edifici e manufatti esistenti, regolarmente autorizzati e ricadenti in questa zona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo specifiche disposizioni legislative.

Art. 29 - Parco Regionale e Naturale della Valle del Lambro

Interessa le aree del territorio comunale comprese nel perimetro del Parco Regionale delle Valle del Lambro e del Parco Naturale prospiciente il Lago di Pusiano, la cui disciplina è demandata al vigente Piano Territoriale di Coordinamento e relativi Piani di settore, che costituiscono parte integrante degli atti del PGT.

Il Piano

di governo del territorio



L'ambito del Parco della Valle del Lambro", coincide con le aree della "zona tampone di primo livello - BZP" definita dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Como.

Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Lambro, inserisce il territorio di Eupilio nel "sistema delle aree prevalentemente agricole" e nel "sistema delle aree fluviali e lacustri".

Per le aree edificate comprese nel Parco si applicano i parametri urbanistici definiti dai Piani di Settore, ovvero per gli edifici e complessi rurali esistenti vige la disciplina di cui all'Art. 31.

Per le aree boscate esistenti, si applicano le disposizioni dell'Art. 31.

Le aree, che allo stato si presentano abbandonate o degradate dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e di riqualificazione ambientale, anche mediante incentivi derivanti dai contributi concessori ai sensi dell'Art. 42 della LR. 12/05.

Gli interventi ammessi dalle Norme del PTC si attuano mediante gli strumenti di cui al c. 1 dell'Art. 5 delle Norme del PTC. Nell'ambito del "sistema delle aree fluviali e lacustri" si applicano le prescrizioni del c. 2 dell'Art. 10 delle Norme del PTC.

I confini di sistema del Parco sono individuati e descritti nell'Allegato C alle presenti Norme.

Nel territorio del parco è vietata l'installazione di mezzi pubblicitari ai sensi dell'Art. 33 c. 4 delle Norme del PTC.

Per la realizzazione di parcheggi si applicano le prescrizioni dell'Art. 35 delle Norme del PTC.

Costituiscono parte integrante degli atti del PGT i seguenti Studi approvati dal Consorzio del Parco:

- Studio del sistema delle di "greenways".
- Studio delle architetture vegetali

Art. 30 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago del Segrino

Interessa le aree del territorio comunale comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago del Segrino. Per tali aree, corrispondenti alla quasi totalità dell'ambito AVA di cui al precedente Art. 21.2, gli interventi di trasformazione devono risultare conformi alle presenti norme e alla disciplina dei Programmi Pluriennali di gestione del Parco.

Art. 31 - Siti di Importanza Comunitaria: del Lago di Pusiano - SIC - IT2020006 del Lago del Segrino - SIC - IT2020010

Ogni tipo di attività è demandata all'Ente gestore del SIC - IT2020006, in ottemperanza alle disposizioni in materia.

Nelle more di approvazione Piano di Gestione da parte dell'Ente Gestore del SIC, che definirà nel dettaglio gli interventi ammessi, le tipologie costruttive e le relative modalità esecutive e di esercizio, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- La progettazione degli interventi eventualmente ammessi dovrà essere informata e supportata dalla conoscenza degli habitat interessati e dall'etologia delle specie sensibili presenti.

Il Piano

di governo del territorio



• Il progetto dovrà attentamente valutare, oltre alla funzionalità dell'opera, gli ambienti interessati e le specie presenti al fine di definire nel dettaglio i possibili impatti sia nella fase di cantiere sia in quella di esercizio.

a) - Sito di Importanza Comunitaria del Lago di Pusiano - SIC - IT2020006

Interessa le aree del territorio comunale, comprese nel Parco Regionale e Naturale delle Valle del Lambro, costituenti il Sito di Importanza Comunitaria - SIC IT2020006. del Lago di Pusiano. Per tali aree, inserite in ambito AVA, si applicano le prescrizioni di cui all'Art. 31 e le disposizioni contemplate dal vigente Piano di Gestione.

b) - Sito di Importanza Comunitaria del Lago del Segrino - SIC - IT2020010

Interessa le aree del territorio comunale comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago del Segrino, costituenti il Sito di Importanza Comunitaria - SIC IT2020010 del Lago del Segrino. Per tali aree, inserite in ambito AVA, si applicano le prescrizioni di cui all'Art. 21.2 e le disposizioni contemplate dal vigente Piano di Gestione.

Art. 32 - Autorimesse private

Negli ambiti di edilizia residenziale limitatamente ai fabbricati già esistenti e che alla data di adozione del PGT siano sprovvisti di autorimesse private, e/o ne siano sottodotati (legge 122/89), è ammessa sulle aree libere la costruzione di autorimesse private, singole o collettive, non computabili ai fini volumetrici e di superficie lorda di pavimento, purchè soddisfino alle seguenti condizioni:

1. Il numero delle autorimesse e/o il numero dei posti macchina coperti non sia superiore a quello degli alloggi o delle unità immobiliari esistenti nei fabbricati principali. La dimensione massima del posto macchina viene valutata in mq/cad. 20,00;
2. Abbiano dal ciglio delle strade, sia pubbliche che private, distanze non inferiori a quelle prescritte dalle NTA per l'edificazione;
3. Abbiano un'altezza media, misurata dal piano di spiccato all'estradosso del tetto di copertura, compresi eventuali cornicioni di gronda, non superiore a m. 2,50 dalla quota più bassa del terreno naturale al contorno; altezza massima all'estradosso del colmo m. 3.00;
4. Occupino in pianta, compreso eventuali fabbricati accessori già esistenti, una superficie non superiore al 10% dell'area di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati principali;
5. Abbiano distanza minima dai confini di proprietà m. 5.00;
6. Abbiano le caratteristiche estetiche compatibili con il tipo di fabbricato a cui sono annesse;
7. Siano realizzati in aderenza agli edifici principali;

Le autorimesse private che non soddisfano alle condizioni sopra riportate verranno computate sia agli effetti della superficie coperta che agli effetti della volumetria fuori terra e rispetteranno le norme di zona previste da queste NTA.

La realizzazione dei box in deroga ammessi col presente articolo, è subordinata alla stipula di atto di vincolo pertinenziale.

Il Piano

di governo del territorio



Art. 33 - Centri di telefonia in sede fissa

I centri di telefonia in sede fissa, disciplinati dalla LR. n. 6/06, sono assimilabili agli esercizi di vicinato e pertanto soggetti sia alla disciplina generale delle attività commerciali, sia alla dotazione di aree per parcheggio pubblico (standard urbanistici), di cui agli Articoli 6, 7, 8, 9, 10 delle norme del PS, per i quali non è ammessa la monetizzazione di cui all'Art. 10 delle norme del PS, salvo i centri esistenti alla data di adozione del PGT.

La localizzazione dei centri di telefonia è stabilita dalle singole norme d'ambito.

Sezione VI - TUTELE SOVRAORDINATE DISPOSIZIONI PREVALENTI

Art. 34 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate

I beni e le aree sottoposte a limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate, ai sensi della legislazione vigente e dei piani sovraordinati (*Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo e Vincoli di tutela e salvaguardia*) sono individuati nella cartografia del PR ed elencati nell'Allegato B alle presenti Norme, nonché nella carta di fattibilità geologica delle componenti geologica, idrogeologica e sismica. Per essi e per quanto non individuato nella cartografia valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia.

Nell'Allegato B alle presenti norme sono elencati i vincoli insistenti sul territorio comunale:

- a. di difesa del suolo;
- b. amministrativi;
- c. di tutela e salvaguardia.

Tali prescrizioni verranno aggiornate, in applicazione di norme o previsioni statali e o regionali, con disposizione del Responsabile di Settore. Le prescrizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche sono contenute nella Relazione specialistica redatta ai sensi dell'Art. 57, comma 1 della LR. 12/05 e s.m.i..

Art. 35 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

Lo studio geologico del territorio comunale, redatto ai sensi della LR. 12/2005 e s.m.i. Titolo II, costituisce parte integrante degli atti del PGT.

La carta della fattibilità geologica allegata al PGT definisce una graduazione di crescenti limitazioni fisico-ambientali, riferite alla realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.

A tali limitazioni, si aggiungono quelle contemplate dal sistema vincolistico locale e dall'analisi della Pericolosità Sismica Locale il territorio di Eupilio.

Il Piano

di governo del territorio



Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia, dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, dalla Carta di fattibilità geologica e dalla relativa normativa, oltre che dalla relazione geologica di supporto al PGT.

Classi di fattibilità:

Le disposizioni seguenti sono trascritte dalle norme dello Studio della componente geologica del PGT.

Art. 36 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

Lo studio geologico a corredo del PGT, definisce il perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni contemplate dallo stesso studio medesimo nonché dalla legislazione vigente.

Le aree di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile sono rappresentate sulla cartografia del PR da cerchi di raggio 10,00 m. Tali aree devono essere recintate ed impermeabilizzate; escludendo altresì attività di qualsiasi tipo.

Art. 37 - Tutela dei corsi d'acqua

Lungo tutti i corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto della profondità di 10,00 m e 20,00 m, coordinata con le disposizioni del PS, misurata lungo ciascuna riva dal ciglio di sponda, intesa quale «scarpata morfologica stabile» o dal piede esterno dell'argine.

La misurazione deve essere effettuata in sito e riportata sulla cartografia di progetto e sulla base del rilievo aerofotogrammetrico. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del TU. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'Art. 96 del RD. n. 523/1904 come precisate nel vigente Regolamento Comunale di Polizia Idraulica.

Nella fascia di rispetto è vietata ogni nuova edificazione, compreso l'ampliamento e la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici, cambio di destinazione d'uso.

Nel caso in cui la capacità edificatoria ammessa non fosse ricollocabile sull'area pertinenziale, è ammesso il trasferimento della stessa con le modalità stabilite dalle presenti norme.

Il reticolo idrico minore, costituisce parte integrante e sostanziale del PGT per quanto attiene all'attività di Polizia Idraulica; tali norme sono comunque prevalenti su eventuali contrastanti previsioni del PGT.

Art. 38 - Edilizia bioclimatica e risparmio energetico

Al fine di promuovere il miglioramento del bilancio energetico di comunale, la riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle

Il Piano

di governo del territorio



fonti rinnovabili nonché la promozione dell'edilizia eco-sostenibile e il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio, il PGT propone incentivi e premialità di scopo, anche in applicazione delle disposizioni del PTCP.

Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti alla data di adozione del PGT e per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione sono applicabili le disposizioni di cui le premialità di cui all'art. 2.1 tabella 1 delle presenti norme.

La SL derivante dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi, oppure essere oggetto di cessione dei medesimi diritti edificatori.

In entrambi i casi l'utilizzo dovrà essere registrato un atto ricognitivo di densità, dal quale dovrà risultare lo sfruttamento dell'incremento nonché l'impossibilità di fruirne ulteriormente.

Art. 39 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

La disciplina delle aree del territorio comunale comprese nel perimetro del Parco Regionale e Naturale della Valle del Lambro, del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago del Segrino, dei Siti di Importanza Comunitaria del Lago di Pusiano e del Lago del Segrino, oltre che alle presenti norme, è demandata rispettivamente, alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento e ai Programmi Pluriennali di gestione approvato dalla Provincia.

Si intendono altresì qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como, relativamente alla disciplina della rete ecologica.

Le norme di cui al presente Titolo 4, operano congiuntamente a quelle degli ambiti del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente a quelle di cui al Titolo 3.

In caso di contrasto tra norme prevalgono, in base al principio di specialità, quelle ambientali contenute nel presente titolo.

Le aree IA di interesse ambientale, qualificate di filtro ambientale e per corridoio ecologico, sia in relazione alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia per le specifiche caratteristiche riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti AVA e APA (agricoli, produttivi e boscati, a parchi e giardini, storici e contemporanei, agli impianti vegetali storici presenti, agli edifici di rilevanza storico - documentaria), sono campite nella cartografia del PR, oltre che nella Tavola NT 04 "Carta del paesaggio" allegata alle presenti Norme.

Ai sensi dell'Art. 31 delle norme del PTCP e per le finalità del presente articolo, gli interventi di ingegneria naturalistica devono essere attuati con riferimento alle seguenti disposizioni:

- le specie arboree e arbustive utilizzabili sono quelle dell'elenco allegato alla Relazione del PTCP, che potrà essere integrato e modificato nell'ambito dei Piani di Indirizzo forestale.
- le tipologie di lavori realizzabili con tecniche di ingegneria naturalistica sono riferibili ad esempio, ai seguenti lavori: inerbamenti, messa a dimora di specie arbustive ed arboree, gradonate con talee e/piantine, gabbionate con talee, grate di legno con talee, palizzate e palificate in legname con talee, cordonate, viminate, fascinate, muri di sostegno in pietrame,

Il Piano

di governo del territorio



miri di sostegno con armatura metallica (terre armate), briglie di legno e pietrame, barriere acustiche con materiali vegetali, ecosistemi-filtro per la depurazione

- applicazione delle linee guida per interventi di ingegneria naturalistica a cura del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio - Direzione Generali per la Difesa del Suolo - 2006.

Art. 40 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

Il Piano delle Regole individua i beni costitutivi dell'identità del paesaggio locale, la cui funzione contribuisce alla conservazione e qualificazione del paesaggio locale oltre che all'equilibrio ecologico e ambientale del territorio comunale.

Nella Tavola NT 01 "Carta del paesaggio", sono individuati gli ambiti di tutela di livello locale e quelli definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Per tali aree ed elementi, si applicano le relative disposizioni normative.

La Tavola NT 01, riporta altresì gli elementi costitutivi del paesaggio locale, esistenti o individuati quali approfondimenti e dettagli alla scala locale nell'ambito del PGT.

Per essi, sono stabilite prescrizioni normative, in conformità con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate, relativamente a:

- alberi isolati o di pregio; filari arborei; siepi campestri continue; siepi campestri discontinue; alberi sparsi sul limitare dei campi;
- fontanili; specchi d'acqua, stagni; manufatti ed aree spondali delle rogge;
- edifici di interesse storico; impianti vegetali di interesse storico;
- strade principali; elettrodotti; antenne telecomunicazioni; percorsi ciclabili esistenti e di progetto;
- luoghi di percezione paesaggistica alle diverse scale.

Tra questi sono segnalati:

- fontanile delle "gallerane" a Penzano;
- alberi monumentali individuati dal PTCP
- masso avello a Penzano

Ai sensi dell'Art. 142, c. 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico, specifiche parti e luoghi del territorio comunale, tra le quali:

- lettera b), i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.

Nel territorio di Eupilio sono soggetti alle disposizioni sopra richiamate, i territori contermini ai laghi riportate nella cartografia del PR:

- Lago del Segrino
- Lago di Pusiano
- lettera c), i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Nel territorio di Eupilio sono soggetti alle disposizioni sopra richiamate, le acque pubbliche di cui all'elenco approvato con RD. 11 dicembre 1933, n. 1775, così come modificato dalla DGR. n. 4/12028 del 25/07/1986 e smi., riportate nella cartografia del PR:

Il Piano

di governo del territorio



- Emissario del Lago del Segrino
- Roggia Gallerana
- Valle Nuova
- Valletta del Camposanto
- Fiume Lambro (emissario)

Le disposizioni di cui alla lettera b) e c) non operano per le aree che, alla data del 6/09/1985, lo strumento urbanistico generale allora vigente inseriva in:

- zona A e B.
- zone diverse dalle zona A e B ricomprese in piani pluriennali di attuazione le cui previsioni sono state realizzate.

In mancanza di strumento urbanistico generale vigente alla data del 6/09/1985, le disposizioni di cui alla lettera c) non operano per le aree comprese nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'Art. 18 della L. 865/1971.

Art. 41 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano

Relativamente alle componenti di seguito elencate, oltre alle disposizioni del presente titolo, si applicano anche le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti Norme:

a) Tutela degli elementi naturali

1. Per gli elementi costitutivi vegetali, è richiesta la conservazione, anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche, ovvero sostituzione per le specie non autoctone; gli interventi sostitutivi non sono consentiti a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.

Ai sensi dell'Art. 43 c. 2 bis della LR 12/2005, possono essere previsti incentivi economici per il completamento e la ricostruzione della trama dell'equipaggiamento vegetale del territorio.

b) Tutela del verde urbano

In generale gli interventi sugli edifici connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di atto abilitativo, che comporti la trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali superfici a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni. Con esclusione delle coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di

Il Piano

di governo del territorio



autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate lungo il perimetro dell'edificato in diretto rapporto visivo con ambiti di tutela paesaggistica e ambientale.

c) Tutela degli elementi seminaturali e antropici

Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica è prescritta la conservazione.

Le visuali ed i luoghi della percezione paesaggistica devono essere mantenuti liberi; ove si verificano necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento si applica la verifica di incidenza secondo quanto previsto dal presente titolo ed il sito assume, una sensibilità pari a 2, ai sensi di quanto previsto dall'Art. 42.

Il PR definisce con apposito segno grafico il perimetro delle aree che, ai sensi dell'Art. 18 delle norme del PTCP, sono meritevoli di tutela e funzionali alla valorizzazione paesistico - ambientale dei luoghi mediante interventi di riqualificazione con l'eliminazione di superfetazioni e edifici incongrui. Le aree di cui al presente comma sono riferite a:

- a. beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni, che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.
- b. luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.

c.1) Tutela dei tracciati di interesse storico e paesaggistico

I tracciati di interesse storico e paesaggistico, sono individuati nella carta del paesaggio (Tav. NT01). Per tali tracciati gli interventi sono finalizzati alla conservazione e dei caratteri paesaggistici dei luoghi attraversati.

In conformità all'Art. 26 del PTR e all'Art. 46 del PTCP, è considerata:

a) viabilità di fruizione ambientale, la rete dei percorsi (escursionistici, pedonali, ippici, ciclabili ricavati sui lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali), riferita ai seguenti requisiti:

- E' fruibile con mezzi e modalità compatibili con l'ambiente e il paesaggio (mezzi di trasporto ecologici).
- Privilegia il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse.
- È separata dalla rete stradale ordinaria.
- Persegue l'interazione con la rete sovracomunale.

La pavimentazione deve essere realizzata secondo la tecnica tradizionale delle strade bianche o mediante il consolidamento delle terre in sito, nel rispetto dei caratteri ambientali presenti. Gli itinerari devono essere segnalati, anche con informazioni didattiche circa i caratteri ambientali, storici, vegetazionali dei luoghi, i punti di osservazione di rilevanza paesaggistica, ecc.

b) E' considerata viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore.

Nel territorio di Eupilio con riferimento alla Tav. E del PPR, sono presenti:

Il Piano

di governo del territorio



- N. 41 - SR 639 dei Laghi di Pusiano e Garlate (tratto da Eupilio a Pusiano)

- N. 32 - tracciato guida paesaggistico denominato "Balcone Lombardo"

Lungo i tracciati di interesse storico e paesistico e lungo la SP 42 non è ammessa l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.

d) Tutela della rete idrografica locale

Le sponde dei corsi d'acqua esistenti appartenenti al reticolo idrico minore, nei tratti esterni ai parchi istituiti, e principale, ovvero identificati nelle tavole grafiche del PR, la loro copertura vegetale, estesa alla fascia di rispetto della profondità delimitata nella cartografia del PR per una profondità minima di m 10,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale e seminaturale ove presente.

L'alveo deve conservare, ove esistenti, le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

Gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia direttamente prospicienti i corsi d'acqua devono privilegiare l'affaccio lungo strada o comunque lungo il lato opposto all'asta torrentizia, l'orientamento parallelo all'asta dei corsi d'acqua, la realizzazione di tipologie edilizie in linea e l'attrezzatura a verde degli spazi di pertinenza.

Ove la conformazione e/o limitata dimensione degli spazi di intervento non consentano il rispetto del precedente comma deve essere comunque assicurata una distanza minima di 5,00 m dal limite della fascia sponale.

Gli interventi di completamento di edifici esistenti, fuori terra e interrati, non devono interessare la fascia sponale specificamente delimitata nella cartografia del PR e normata dal precedente Art. 37. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o cambio di destinazione d'uso di edifici direttamente prospicienti i corsi d'acqua, devono privilegiare, compatibilmente con la tipologia dello stesso edificio, la formazione di adeguati spazi o percorsi spondali, pubblici e/o privati relativamente alla salvaguardia della fascia sponale specificamente delimitata nella cartografia del PR.

Gli interventi di sistemazione a verde delle fascia sponale non debbono contemplare l'installazione e la realizzazione di manufatti di alcun tipo (es. capanni, berceaux, gazebo, elementi figurativi ecc.).

E' consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico.

Nell'ambito della fascia sponale non è ammesso alcun tipo di recinzione. Sono ammesse siepi di essenze autoctone (es. carpino, salice, sorbo, ecc.).

Per la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento ciclo-pedonale dei corsi d'acqua si deve privilegiare l'uso di strutture leggere e materiali non cementizi, nel rispetto delle disposizioni di cui alla DGR. 7/7868 del 25/10/2005. Tutti gli interventi ammessi dalle norme di zona in aree non direttamente prospicienti i corsi d'acqua, ma rientranti negli ambiti assoggettati a vincolo ambientale, devono essere progettati e realizzati in aderenza ai contenuti dei punti precedenti in particolare per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza.

e) Tutela degli alberi monumentali

Gli alberi monumentali che non siano già sottoposti a vincoli che ne garantiscono la necessaria tutela, sono da considerare tra i beni paesaggistici soggetti alle disposizioni del Titolo I, Parte Terza del D. Lgs. 42/04, previa attivazione delle procedure di cui dell'Art. 136 c. 1, lettera a) dello stesso D. Lgs, ovvero ai sensi dell'Art. 74 della LR. 12/05.

Il Piano

di governo del territorio



Il PGT, ai sensi dell'art. 16 delle norme del vigente PTCP, e sulla base dei criteri di cui alla DGR. IX/001004 del 22/12/2010, recepisce l'elenco degli "alberi monumentali" esistenti sul territorio comunale, per i quali attivare o verificare l'attivazione delle procedure di tutela:

n°	Luogo	Essenza	quota slm	UTM_E	UTM_M
1	ALPE FUSI	Faggio	959	1522217	5075448
2	VILLA MARIA	Magnolia g.	368	1520480	5073701
3	VILLA MARIA	Osmanto	368	1520480	5073701
4	VILLA MARIA	Carpino nero	368	1520715	5073870

Art. 42 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

La carta delle "classi di sensibilità paesaggistica" dei luoghi del territorio comunale, costituisce parte integrante del PR, definisce la classificazione dei livelli di sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del territorio comunale, quale sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio ai fini dell'applicazioni delle disposizioni in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della LR. 12/05.

L'intero territorio comunale è articolato nelle seguenti categorie di sensibilità paesaggistica:

1 = Sensibilità paesaggistica elevata (presenza di diffuse valenze naturalistiche e ambientali), classe 4.

2 = Sensibilità paesaggistica molto elevata (emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali, edifici e nucleo storico, ambiti di interesse testimoniale, ecc.), classe 5.

La classificazione sopra riportata indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito. Tale classificazione non esime il progettista da rilevare e specificare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto. Qualora, in sede di verifica dell'incidenza paesistica del progetto, si evincano specifiche peculiarità del sito oggetto di intervento (visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro), è prescritto l'inserimento in una categoria di maggiore sensibilità.

Art. 43 - Illuminazione degli spazi aperti

Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.

Le nuove installazioni dovranno essere conformi alle LR. 17/2000 e LR. 38/2004, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale applicative delle leggi richiamate ed al Regolamento di Illuminazione Comunale. Il territorio comunale di Eupilio rientra nello spazio di tutela a favore dell'Osservatorio Astronomico di Merate e Sormano ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia.

Il Piano

di governo del territorio



Art. 44 - Caratteri ambientali degli interventi

Gli interventi edilizi negli ambiti NS, ES, devono essere attuati nel rispetto dei caratteri ambientali, morfologici e architettonici presenti o riconoscibili e delle finalità, criteri e specifiche di cui al presente articolo.

Specifica dei caratteri morfologici e ambientali Ambiti

A. Strutture

A/1 Strutture di elevazione - murature portanti

Indirizzi di intervento: conservazione e nuovi interventi con materiali tradizionali o loro sostituzione con materiali identici se a vista; conservazione elementi caratteristici. Conservazione misure, modulazioni, proporzioni e tecniche costruttive.

A/2 Pilastri, archi, colonne

Indirizzi di intervento: utilizzo materiali esistenti o sostituzione con materiali identici se a vista e conservazione elementi caratteristici; conservazione misure, proporzioni, modulazioni e tecniche costruttive.

A/3 Scale esterne esistenti

Indirizzi di intervento: conservazione dei manufatti esistenti qualora caratterizzino la tipologia edilizia; sostituzione con strutture interne qualora l'edificio superi i due piani fuori terra

A/3.1 Scale di nuova formazione

Indirizzi di intervento: i corpi scala devono essere inseriti funzionalmente e con sensibilità compositiva nell'edificio.

B. Coperture

B/1 Forma e pendenza

Indirizzi di intervento: a falda nel rispetto della pendenza tradizionale.

La modifica dell'assetto delle falde, in adeguamento agli edifici adiacenti, è ammesso purché siano ricomposti i caratteri edilizio – architettonici e le proporzioni geometriche di facciata in rapporto al contesto

B/2 Pensiline

Indirizzi di intervento: forme semplici e leggere integrate nella composizione dell'edificio anche nell'utilizzo dei materiali (lamiera verniciata, ossidata, leghe, rame etc.).

Le pensiline sono ammesse esclusivamente per la copertura delle porte di ingresso.

B/3 Materiali

Indirizzi di intervento: coppi lombardi e marsigliesi di cotto, rame, lega zinco-rame titanio. Interventi vietati: lastre di materiale plastico, fibrocemento; copertura con materiali misti ed ogni altro materiale non aderente all'indirizzo di intervento.

B/4 Lucernari

Indirizzi di intervento: serramenti basculanti installati a filo della falda del tetto.

Interventi vietati: lastre ondulate traslucide o trasparenti.

B/5 Abbaini

Indirizzi di intervento: manufatti del tipo tradizionale se preesistenti.

Interventi vietati: manufatti estranei alla tradizione locale.

B/6 Camini

Indirizzi di intervento: tipologia tradizionale in muratura di mattoni pieni a vista o intonacata, cotto.

Il Piano

di governo del territorio



B/7 Canali, pluviali e lattoneria

Indirizzi di intervento: In lamiera di ferro, rame, lega zinco - rame-titanio; canali a sezione curva.

B/8 Gronde e cornicioni

Indirizzi di intervento: forma e materiali tradizionali. Uniformarsi agli edifici contigui, se non coerenti con le presenti disposizioni.

C. Finiture esterne

C/1 Edifici in genere

Indirizzi di intervento: conservazione e ripristino delle finiture tradizionali degli elementi decorativi originari (modanature, fasce marcapiano, capitelli, spalle etc.); intonaco "rasapietra"; intonaco civile colorato in pasta o rustico a grana fine tinteggiato nei colori tradizionali; mattoni di argilla locale o simile a vista. Omogeneità di colori e finiture per unità architettonicamente definite.

Interventi vietati: intonaci stollati, plastici e simili. Rivestimenti di pietra tipo "opus incertum"; Pietre isolate su pareti intonacate, se non originarie, piastrelle di pietra a spacco; Ceramica, grès, klinker, marmo lucidato; Tinteggiature imitative di materiali (mattoni, pietra, legno). Coloritura policroma per le facciate lavorate con lesene, fasce marcapiani, pilastri etc.), monocromatica per superfici senza elementi in rilievo.

Sono ammesse decorazioni e modanature se preesistenti.

C/2 Zoccolature

Indirizzi di intervento: lastre intere di pietra non lucida, il cui uso appartiene alla tradizione locale, intonaco stollato.

D. Serramenti

D/1 Finestre

Indirizzi di intervento: serramenti di legno o metallo verniciati. Persiane di legno trattate come sopra.

Interventi vietati: Avvolgibili in qualunque materiale nel caso di installazione successiva alla data di realizzazione dell'edificio. Serramenti "all'inglese". Persiane metalliche.

D/2 Porte e ingressi

Indirizzi di intervento: serramenti di legno o ferro, a battente o a libro con finitura naturale, trattati con impregnante o verniciati. Interventi vietati: serramenti tamburati e pannellati di alluminio con qualunque finitura. Forma e disposizioni devono conservare, valorizzare i rapporti proporzionali di facciata, in particolare lungo le cortine edilizie.

D/3 Vetrine

Indirizzi di intervento: ripristino serramenti di foggia originaria; serramenti di legno o metallici verniciati; serramenti di legno o metallici verniciati, preferibilmente incassati nella muratura.

D/4 Cornici e davanzali

Indirizzi di intervento: ripristino e nuovi interventi secondo modalità tradizionali.

E. Balconi e solai

E/1 Balconi e ballatoi

Indirizzi di intervento: conservazione di strutture tradizionali; parapetti in ferro di forma semplice o in legno nel caso di sostituzione se preesistenti.

E/2 Solai

Il Piano

di governo del territorio



Indirizzi di intervento: mantenimento di quelli tradizionali a vista con eventuale consolidamento anche con tecnologie attuali o sostituzione con materiali tradizionali. Nuovi interventi con materiali tradizionali. Conservazione misure, modulazioni, proporzioni.

F. Inferriate

Indirizzi di intervento: conservazione delle preesistenti in ferro e realizzazione ex novo di forma lineare, verniciatura nei colori tradizionali.

G. Opere esterne

G/1 Recinzioni e cancelli

Indirizzi di intervento: mantenimento e nuova realizzazione di manufatti di muratura piena con copertina di tipo tradizionale; in ferro con disegno semplice e verniciatura nei colori tradizionali.

G/2 Pavimentazioni esterne

Indirizzi di intervento: acciottolato se preesistente o pietra tradizionale dei luoghi; masselli di cls di foggia regolare.

G/3 Illuminazione

Indirizzi di intervento: sistemi coordinati su palo o a muro aderenti alle caratteristiche dei luoghi, privilegiando comunque la funzione illuminante rispetto all'oggetto

G/4 Tende parasole

Indirizzi di intervento: di forma regolare e contenute nella luce della vetrina, di colore neutro omogeneo per l'intero edificio.

G/5 Insegne

Indirizzi di intervento: insegne contenute nella luce della vetrina e a filo esterno di facciata (superficie non superiore a mq 1,5), illuminazione indiretta.

Interventi vietati: insegne luminose di tipo scatolare; insegne continue su facciate colleganti più vetrine, luminose, a bandiera. Illuminazione di insegne e vetrine con proiettori a braccio. Sono ammesse soluzioni specifiche diverse da quanto prescritto, purché funzionalmente e tipologicamente motivate nelle proporzioni e nel contesto dell'intervento. Ammessi proiettori a parete.

G/6 Giardini, spazi aperti, cortili

Indirizzi di intervento: chioschi, porticati, verande, pergolati con strutture in legno o metallo nei colori di norma. Piantumazioni con essenze autoctone (es. pioppo, faggio, acero, tiglio, quercia, carpino, ecc.).

H. Ricovero auto

Indirizzi di intervento: autorimesse sotterranee; posti auto di superficie; impianti meccanici di movimentazione dei veicoli collocati all'interno degli edifici o esterni, ma scoperti.

I. Colori

Tutte le componenti di finitura esterna degli edifici dovranno essere realizzate nel rispetto dell'abaco dei colori e delle combinazioni predisposto dal Comune di Eupilio. I materiali ed i colori scelti per il trattamento delle parti esterne degli edifici, devono essere preventivamente campionate in sede di richiesta dell'intervento.

L. Impianti

L/1 Antenne paraboliche e a traliccio

Il Piano

di governo del territorio



Indirizzi di intervento: posizione non visibile da spazi pubblici. Interventi vietati: installazioni lungo le fronti di spazi pubblici e sulle facciate degli edifici (logge, balconi, finestre, falde di copertura, ecc.)

L/2 Apparecchiature di climatizzazione

Indirizzi di intervento: posizione non visibile da spazi pubblici.

L/3 Pannelli fotovoltaici e simili

Indirizzi di intervento: lungo le falde del tetto, posizione non visibile da spazi pubblici.

M. Spazi pubblici

M/1 Strade, spazi aperti, percorsi pedonali

Indirizzi di intervento: acciottolato, costituito da ciottoli disposti a contatto posati ed intasati con terra, con o senza guide laterali ovvero centrali; lastricato, costituito da conci di pietra locale; selciato, costituito da pietra locale lavorata a sezione tronco piramidale rastremata.

Interventi vietati: non è ammessa l'eliminazione di pavimentazioni storiche. Materiali non tradizionali, ovvero con fogge e dimensioni non coerenti con il carattere dei luoghi,

M/2 Illuminazione

Indirizzi di intervento: sistemi coordinati su palo o a muro aderenti alle caratteristiche dei luoghi, privilegiando comunque la funzione illuminante rispetto all'oggetto -supporto-.

Art. 45 - Classificazione delle strade

Le strade sono classificate ai sensi del D. Lgs. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del DPR. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni. Le indicazioni del PR relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione e realizzazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura. La larghezza minima delle nuove strade pubbliche o private aperte all'uso pubblico, non deve essere inferiore a 6,00 m. Sono ammesse sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

Art. 46 - Percorsi ciclabili

La cartografia del PS e del PR indica i principali percorsi ciclabili pubblici esistenti e da realizzare, i cui tracciati saranno definiti dal progetto esecutivo delle opere. La sezione dei percorsi ciclabili, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno 2,50 m

Il Piano

di governo del territorio



per due sensi di marcia e 3,00 m nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solamente nei tratti condizionati dalla presenza di edifici.

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di 1,20 metri solamente in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di 1,20 metri. I percorsi ciclabili, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In tale caso, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche. Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planialtimetrica delle superfici, si dovrà assicurare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale. Per la progettazione e realizzazione dei percorsi ciclabili si devono applicare i criteri stabiliti dal Manuale regionale.

Art. 47 - Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del PR e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.

Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, corridoi ecologici, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. La realizzazione di parcheggi pubblici è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica del PTCP.

Sono confermati gli usi in atto, compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Non sono ammesse destinazioni d'uso non comprese tra quelle ammesse. Le fasce di rispetto stradale comprese all'interno di ambiti assoggettati a Piani Attuativi devono essere sistemate a verde nell'ambito dello stesso. Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto sono consentiti i seguenti tipi di intervento: Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, è ammesso il trasferimento della SLP esistente negli ambiti AR e negli ambiti del TRF, con le modalità specifiche d'ambito.

Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature si applicano:

- all'esterno del centro abitato (D.Lgs. 285/1992), le disposizioni del Codice della Strada e del Regolamento di applicazione.
- all'interno del centro abitato (D.Lgs. 285/1992), in mancanza di specifiche linee di arretramento individuate nelle tavole di PRG, gli allineamenti stradali esistenti alla data di adozione del PGT, salvo diverse prescrizioni definite dagli strumenti attuativi per ragioni di tutela ambientale o per sicurezza della circolazione stradale e ciclo-pedonale.

Il Piano

di governo del territorio



Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

Art. 48 - Impianti di distribuzione dei carburanti

Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto, oltre che delle presenti norme:

- della LR. 24/2004 e del RR. 2/2002;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e delle norme di cui ai commi seguenti;

La realizzazione di impianti di distribuzione, compatibilmente alla fattibilità in materia di sicurezza, circolazione stradale, ambientale ed igienico sanitaria, è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica del PTCP. La realizzazione è assoggettata a permesso di costruire convenzionato ed è subordinata e vincolata alla presentazione di uno studio sul carico veicolare indotto.

Parametri edilizi

IF max = 0,10 mq/mq; H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline; RC = 15%

SF minima = 3.000 mq VA = 20% della SF

Destinazioni d'uso

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari: attività di commerci di unità vicinato, pubblici esercizi

Art. 49 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

La "fascia di rispetto" è lo spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. Come prescritto dall'Art. 4, comma 1, lettera h, della Legge Quadro n. 36 del 22/02/2001, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. La cartografia del PR individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti e le relative distanze di prima approssimazione (Dpa) ottenute dalla proiezione a terra delle isolinee nel punto più esterno delle curve stesse, ai sensi del DPCM 8/7/2003, di cui allo Studio allegato redatto ai sensi del D.M. 29/05/2008.

All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere. Per ogni richiesta di interventi edilizi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza

Il Piano

di governo del territorio



dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto.

In relazione alle distanze di prima approssimazione (Dpa) riportate nella cartografia del PR, devono essere valutate le seguenti situazioni:

a) edificio interamente al di fuori delle Dpa

b) edificio all'interno delle Dpa di cui al comma 1

Per la situazione di cui alla lettera a), è possibile rilasciare il permesso di costruire senza ulteriori adempimenti. Per la situazione di cui alla lettera b) è richiesta la determinazione di una sezione della fascia di rispetto nel punto di edificazione per verificare che la costruzione in progetto risulti esterna all'isolinea a $3\mu T$

La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP vigente

Art. 50 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Le aree comprese nel recinto cimiteriale sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.

L'uso delle aree cimiteriali è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia e dal Piano Cimiteriale redatto ai sensi del RR. 6/2004.

Nella fascia di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di manufatti, limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale, nel rispetto dei seguenti indici: - $H = m$ 4,00 (salvo preesistenze di altezza superiore).

Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285.

In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici connessi all'attività cimiteriale. Nelle fasce di rispetto è consentita l'attività agricola con l'esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici. Per le fasce di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'Art. 8 del RR. n. 6/2004 così come modificato dal RR. n. 1/2007".

Le aree appartenenti alla Rete Ecologica Provinciale sono escluse dall'applicazione delle disposizioni del presente articolo.

Art. 51 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori di telecomunicazione

L'installazione di nuove infrastrutture per servizi di telecomunicazione (torri e tralicci per impianti radioricetrasmittenti e ripetitori), ove non esclusi, per esigenze paesistico - ambientali, dalle norme specifiche dei diversi ambiti, sono soggetti a controllo paesistico in relazione alle preesistenze e al contesto di riferimento, sono ammessi solo in posizioni che assicurino il minore impatto visivo dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da limitare i campi elettromagnetici sull'edificato. L'impianto di nuove infrastrutture sul territorio comunale è ammesso in conformità e

Il Piano

di governo del territorio



nel rispetto delle indicazioni contenute nel Fascicolo "Identificazione delle aree definite dalla DGR. 7/7351 in attuazione della LR. 11/2001".

La distanza minima dai confini di proprietà (DC) deve essere di 5,00 m. La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.

Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10,00 m e comunque non inferiore all'altezza dello stesso manufatto.

Nelle aree per servizi, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora sia compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che ne disciplini i rapporti.

Ai sensi dell'Art. 61 delle norme del vigente PTCP, le installazioni di cui al c. 1 non sono ammesse in aree appartenenti alla Rete Ecologica Provinciale, come definita nella cartografia del Documento di Piano.

Art. 52 – Ulteriori prescrizioni in materia ambientale, archeologiche

Tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi art. 136 d.lgs. 42/2004.

L'elenco dei beni architettonici ed archeologici soggetti a specifica tutela è riportato sul sito www.lombardia.beniculturali.it/sistemainformativoterritoriale. In particolare si ricordano i seguenti beni:

- masso avello di età tardo antica - altomedievale rinvenuto in loc. Penzano / Bosco di Regoledo (posizionamento non meglio precisabile) vincolato con notifica n. 371 del 20/11/1916
- tomba medievale e struttura di età romana;
- struttura muraria di notevoli dimensioni di epoca pre-protostorica;
- torre medioevale

Si evidenziano inoltre le zone sensibili che potrebbero conservare evidenze archeologiche:

- i siti archeologici sopra indicati
- nuclei di antica formazione;
- diverse chiese di origine medioevale;
- torre di Galliano;
- i sentieri e i percorsi storici;
- i luoghi di culto di antica fondazione,
- le aree circostanti il lago di Segrino e di Pusiano (in particolare per quest'ultimo si segnala il rinvenimento di strutture palafitticole nelle immediate vicinanze dell'Isola dei Cipressi);
- giacimenti fossiliferi.

I progetti che comportino scavi anche di lieve entità all'interno dei nuclei di antica formazione, del buffer di m 100 di raggio dai punti di ritrovamento archeologico e dai luoghi di culto di antica

Il Piano

di governo del territorio



fondazione devono essere trasmessi alla competente Soprintendenza per il parere archeologico al fine di mettere in atto le opportune azioni di tutela.

Per le opere pubbliche deve essere osservato quanto previsto dall'art. 25 D.Lgs. 50/2016 (Verifica preventiva dell'interesse archeologico), già nella fase di progettazione

Pur non essendo sottoposti a specifico provvedimento di tutela ministeriale, si segnalano i seguenti beni catalogati dalla Regione Lombardia con schede SIRBeC:

- Rustico di Villa Bellingardi
- Villa Moldano
- Complesso di Villa Strambio

Su tali edifici si dovrà operare presentando un apposito studio particolareggiato che tenga conto delle caratteristiche materiche ed architettoniche delle costruzioni e degli ambienti circostanti.

Art. 53 - Radon

Negli interventi edilizi siano osservate le Linee Guida Regionali per la prevenzione al gas radon in ambienti indoor (chiuso)

Sezione VII - NORME TRANSITORIE

Art. 54 - Disciplina delle aree del Documento di Piano soggette a trasformazione di urbanistica

Sugli edifici esistenti posti in ambiti territoriali soggetti a trasformazione urbanistica, sono sempre ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti sino alla manutenzione straordinaria, come definita dall'Art. 3 DPR 380/2001 e s.m.i.. E' consentito il cambio d'uso senza opere e senza incremento delle unità immobiliari purchè il cambio richiesto rispetti i principi e le destinazioni d'uso principali previste all'interno delle aree soggette a trasformazione urbanistica.

Sono confermate le destinazioni d'uso e le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT, in quanto, tali aree non sono conformate e pertanto non modificano il regime giuridico dei suoli in atto alla data di adozione degli atti del PGT.

Per gli edifici avente un titolo edilizio che attesti la destinazione residenziale è ammesso anche l'intervento di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.

Negli edifici esistenti asserviti ad attività produttive in atto alla data di adozione del PGT, è ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione di quelle preesistenti, se compatibili con la funzione prevalente nel contesto urbano di riferimento.

Il Piano

di governo del territorio



Per le ditte attualmente esistenti all'interno degli AR sono ammessi interventi anche di ampliamento che non superino il 10% della superficie attuale degli edifici e che siano rivolti unicamente all'abbattimento delle emissioni o di adeguamento normativo, compresi adeguamenti igienico sanitari, mense e adeguamenti tecnologici

Art. 55 - Interventi in corso di attuazione

Si tratta di ambiti interessati da interventi edilizi in attuazione di Piano Attuativi vigenti, per i quali sono confermati i parametri ed i contenuti stabiliti dalla convenzione stipulata fino alla scadenza stabilita.

Questi ultimi, possono essere sottoposti a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Allo scadere dell'efficacia del PA e della relativa Convenzione sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle presenti norme per gli ambiti di riferimento definiti dalle presenti norme in relazione alle specifiche destinazioni di PA.

Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state completate le opere di urbanizzazione in progetto, in attesa del loro completamento, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

Per gli aspetti non definiti dalla Convenzione stipulata, si applicano le norme del PGT.