



COMUNE DI MONGUZZO

PROVINCIA DI COMO – c.a.p. 22040

tel. 031650211 – telefax 031617312

codice fiscale – partita iva 00564160133

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

ELABORATO: **C2.a****

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL DOCUMENTO DI PIANO

**** AGGIORNAMENTO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI
ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Il Sindaco

Il Segretario

Il Progettista

Dott. Arch. PIERANGELO PEREGO

Piazza degli Affari, 12 – 23900 LECCO

Tel. 0341 284 618

TITOLO I°

NORME DI CARATTERE GENERALE

TITOLO I°

NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 1

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le presenti norme regolano il governo del territorio del Comune di Monguzzo in applicazione e nel rispetto dei principi fondamentali dettati dall'ordinamento statale e regionale.

Per quanto non esplicitamente previsto dal seguente documento si rinvia, in ragione dei principi di semplificazione ed economicità amministrativa, alle disposizioni statali e regionali vigenti nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia.

ART. 2A

AMBITO DI APPLICAZIONE

Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.

Gli strumenti di pianificazione comunale sono: il Piano di Governo del Territorio, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano di governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti.

-il Documento di Piano;

-il Piano dei Servizi;

-il Piano delle Regole;

ciascuno costituito da un insieme di elaborati grafici e di testo.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche che, in base alla vigente legislazione, richiedano il rilascio di titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso devono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Le prescrizioni per la trasformazione di ogni ambito del territorio sono precisate in ogni specifica scheda allegata nella parte normativa.

ART. 2b**AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il Piano di governo del Territorio definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale di Monguzzo e risulta articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano;
- Piano dei Servizi;
- Piano delle Regole.

ART. 3**FINALITÀ ED OBIETTIVI DEL PIANO**

Il Piano di governo del Territorio si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale con particolare attenzione:

- 1) alla minimizzazione del consumo di suolo, favorendo la riqualificazione di parti del tessuto urbano consolidato e/o limitatamente utilizzato;
- 2) alla tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale, anche attraverso il recepimento delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Lambro;
- 3) alla sostenibilità ambientale del processo insediativo e della riqualificazione urbana,
- 4) alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico, enfatizzando i luoghi della memoria e salvaguardando le aree a più alta sensibilità.

ART. 4**DEROGHE**

La deroga alle presenti norme è consentita, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere

architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art.19 della L.R. 6/1989 e relativo Regolamento di Attuazione.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990 s.m.i..

ART. 5 PREVALENZA

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici; in caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- a) fra tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- b) fra tavole di piano e norme , queste ultime;
- c) P.T.C. Parco Valle del Lambro.

ART. 6 DEFINIZIONI DI INDICI E CATEGORIE DI INTERVENTO

- 1)Indici per la lettura delle previsioni del P.T.G e per la predisposizione degli strumenti di attuazione.

St = Superficie territoriale:

Superficie complessiva dell'area interessata dei vari interventi pubblici e privati di attuazione del P.R.G.. Essa è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie di competenza specifica dell'edificazione e dalle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, definite nelle misure del Piano Generale e delle presenti Norme.

Ai fini del computo dell'entità edificatoria sono escluse le aree specificamente individuate dal P.G.T. per viabilità, per verde privato e standard urbanistico.

V = Volume fabbricabile:

Volume lordo degli edifici principali e secondari calcolato dalla quota stradale, ove esistente o prevista, o di campagna, all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, compresi i corpi aggettanti

chiusi e la parte di volume interrato eventualmente abitabile, ove è comunque prevista permanenza di persone (es. laboratori, uffici) o con altezza superiore a mt 2,50 (parte eccedente), sia in riferimento al volume di progetto che all'esistente.

E' da intendersi per "quota di campagna" quella del terreno naturale preesistente oppure quella sistemata attorno l'edificio nel limite del dislivello massimo di mt 1,00 rispetto alla quota originaria naturale.

Dal calcolo del volume sono esclusi :

- Le costruzioni fuori terra destinate ad autorimesse per la quota pari ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione cui sono annesse, al netto di eventuali superfici di autorimesse esistenti o già previste in progetti approvati in precedenza aventi altezza fuori terra non superiore a 2,40 mt, fatta eccezione per quest'ultime qualora prescritta da specifiche disposizioni dei V.V.F. Gli spazi destinati ad autorimesse si intendono vincolati a tale funzione quali pertinenze degli edifici cui sono annesse per il rispetto della dotazione di Legge.
- Le costruzioni accessorie da adibire a rustici per attrezzi da giardino/serra/legnaia oltre i limiti volumetrici consentiti da ciascuna zona residenziale "B" - "C" qualora la proprietà, così come definita all'adozione delle presenti norme, ne sia sprovvista e nel limite massimo di mq.20,00 di superficie coperta.
- I porticati aperti di uso pubblico, i porticati aperti almeno su due lati e che non eccedano il 50% della superficie coperta esistente e in progetto.
- Le logge, se annesse alla residenza, entro i limiti del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra

della rispettiva unità abitativa, considerata al netto delle stesse. Le logge esistenti, eccedenti il predetto limite, sono confermate nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.

- I volumi tecnici emergenti all'estradosso dell'ultimo piano abitabile.

Nel calcolo dei volumi costruiti su terreno in pendenza saranno considerate tutte le parti fabbricate che emergono dall'intersezione del corpo edificato con la superficie del terreno come risulterà dopo gli sbancamenti e sistemazioni esterne previste dal progetto, qualora tali sbancamenti e sistemazioni non modifichino sostanzialmente le pendenze preesistenti.

Nel caso di edifici in zona di pendenza, l'altezza da considerare è quella che si ottiene dividendo la superficie delle facciate per il perimetro della costruzione. Tale altezza serve esclusivamente per il calcolo delle volumetrie.

La volumetria relativa alle opere di urbanizzazione secondaria per servizi generali o tecnologici, sia pubblici sia di uso pubblico, non sarà computata nel calcolo volumetrico ammissibile.

Tutti i sottotetti sono computati volumetricamente qualora [in possesso delle seguenti caratteristiche:](#)

- Accessibili con idonea scala interna o esterna;
- Con altezza [utile interna al colmo](#) uguale o superiore a mt 2,40.
[Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza media ponderale interna deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà superare \$\geq 2,40\$ mt.](#)
È consentito solo un piano di solaio.

L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tenere conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti.

Il recupero dei sottotetti esistenti può avvenire con i requisiti e limiti di cui alla L.R n°12/05 come modificata dalla L.R. 27.12.2005 n°20.

Nelle zone "A" il recupero dei sottotetti può avvenire esclusivamente mantenendo inalterate le quote sia d'imposta sia di colmo della copertura esistente.

L'Amministrazione Comunale può autorizzare modifiche delle quote d'imposta e del colmo per allineamenti e raccordi con coperture limitrofe già esistenti.

Non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini residenziali nelle zone "D" Produttive.

Nel caso che la superficie reale di un lotto e la superficie catastale non coincidano, si deve assumere come termine di riferimento ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale documentata con accurato rilievo.

V = Volume per recupero urbanistico: il volume di progetto deve essere pari al volume esistente ridotto del 7%.

H = Altezza massima degli edifici

Si misura dalla quota stradale all'intradosso dell'ultimo solaio. Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza si misura dall'intersezione del fabbricato con la superficie del terreno, nel punto più a valle, così come risulta dalle sistemazioni di progetto, all'intradosso dell'ultimo solaio.

Al fine della determinazione dell'altezza dell'edificio, ogni piano abitabile sarà considerato di mt 3,00 di altezza, comprensiva di cm. 30 di spessore di soletta. Eventuali mansarde abitabili saranno considerate alla stregua degli altri piani abitabili.

L'altezza massima degli edifici sarà normata nelle singole schede degli ambiti di trasformazione.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/ha):

Volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale, come determinabile in base alle presenti norme.

Sf = Superficie fondiaria (mq):

E' definita dalla parte di superficie di pertinenza teorica degli edifici e calcolata in base agli indici di competenza.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq):

Volume, massimo e minimo, costruibile per ogni unità di superficie fondiaria calcolata prima della sistemazione prevista dal progetto.

Su = Superficie utile:

Somma delle superfici lorde di ogni piano dell'edificio

Sc = Superficie coperta (mq):

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda a sbalzo fino a mt. 1,20 di sporgenza, compresi i porticati, [misurati dal filo della facciata al limite della gronda](#).

Per le sole zone D (produttive e commerciali) le pensiline non computabili possono avere uno sbalzo massimo di mt. 3,00 e superficie massima di mq. 50,00.

Gli sporti eccedenti il suddetto limite sono da conteggiare interamente con verifica della distanza dal confine salvo convenzionamento.

Tutti gli accessori interrati non fanno superficie coperta.

Si intende interrato un fabbricato quando l'estradosso della copertura è inferiore alla quota naturale del terreno preesistente all'immobile stesso.

Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi e porticati.

Ds = Distanza minima del fabbricato delle strade

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade. Si intende per ciglio delle strade la linea di limite della sede stradale finita comprendente tutte le sedi viabili ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

De = Distacco minimo edifici:

Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (finestate e non). Si determina misurando la distanza minima tra le pareti al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

I poligoni di scorrimento indicati nei relativi ambiti potranno essere motivatamente variati in sede di progettazione esecutiva.

2) Definizione delle categorie di intervento:

Le categorie degli interventi edilizi risultano quelli definiti dall'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 , n°12.

URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE INDEROGABILI E ALLACCIAMENTI**DELLE ZONE AI PUBBLICI SERVIZI**

In tutte le zone, qualunque sia la destinazione d'uso delle zone stesse, la fabbricazione ammessa in generale è subordinata alla esistenza dei servizi di:

a) Urbanizzazione primarie di norma comprendenti:

- Strade, *piste ciclopedonali*, attrezzature e relative alberature;
- Spazi di sosta, parcheggio e relativa alberatura;
- Fognatura, *tombinatura* ed opere annesse;
- Rete idrica;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- Pubblica illuminazione;
- Spazi di verde attrezzato in prossimità e al servizio degli

edifici;

- Rete telefonica;

b) Urbanizzazioni secondarie di norma comprendenti:

- Asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, edifici per il culto, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere, parcheggi in aree commerciali ed industriali.

- Opere necessarie ad allacciare le zone ai pubblici servizi.

In particolare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria direttamente eseguite dai privati dovranno essere previste e realizzate come funzionanti e perciò allacciate ai pubblici servizi generali.

La dotazione di aree per urbanizzazione secondaria, fatte salve diverse prescrizioni particolari di zona, dovrà comunque rispettare i seguenti valori minimi:

- a)per le zone residenziali *26,50 mq/150 mc.* Complessivo per tutte le attrezzature; per le zone destinate alla produzione e assimilabili pari al *10%* della superficie lorda di pavimento dei complessi produttivi;
- b)per le destinazioni commerciali, ad uffici, o ad esse assimilabili pari al *100%* della superficie lorda di pavimento.

Le aree a standard previste dal P.G.T. all'interno degli ambiti territoriali assoggettati alle preventive approvazioni di piani attuativi rivestono carattere prescrittivo in termini quantitativi demandando allo studio di dettaglio il loro posizionamento al fine di consentire un loro migliore ed organico inserimento distributivo, di utilizzo, di accessibilità pedonale e veicolare.

L'Amministrazione potrà chiedere, prima o come da contenuto nel convenzionamento, in luogo del reperimento all'interno del perimetro del comparto del piano attuativo, la monetizzazione delle

aree a standard.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1) Il Piano di Governo del Territorio si attua per il bilancio economico e finanziario, contenuti degli interventi pubblici e privati, tempi e fasi, mediante: i bilanci comunali (per le parti di competenza specifica) e i programmi Pluriennali di attuazione redatti in conformità alle leggi vigenti.

2) Gli strumenti per l'esecuzione particolareggiata e puntuale del Piano di Governo del territorio sono, i Piani Esecutivi *così distinti*:

1. Piani Particolareggiati (P.P.);
2. Piani di Recupero (P.d.R.);
3. Piani di Recupero Urbanistico e Piani Integrati di Intervento (P.R.U. - P.I.I.);
4. Piani convenzionati o d'ufficio in genere;
5. Permessi di costruire, Denuncia di Inizio Attività - [S.C.I.A.](#) e comunicazioni semplificate previste dalla vigente normativa.
6. Strumenti previsti dalle dall'art.5 del Piano di gestione del S.I.C. delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro, quali:
 - piani di settore;
 - piano della riserva;
 - accordi di programma;
 - programmi di intervento ambientali;
 - programmi convenzionati di riqualificazione;
 - regolamenti.

Inoltre per l'attuazione del P.G.T. ci si avvarrà anche di regolamenti e programmi generali *approvati* dall'Amministrazione Comunale *finalizzati* all'attuazione ed *alla gestione* di interventi sul territorio quali:

1. Regolamento edilizio;
2. Regolamento di igiene;
3. Regolamento delle fognature e piano dello smaltimento e depurazione degli scarichi liquidi, solidi, gassosi;

4. Piano della tutela e valorizzazione del paesaggio; dell'ambiente, della piantumazione; rimboscamento; colturale e di controllo idraulico delle acque di superficie.
5. Piano per la valorizzazione della mobilità su ferro; della viabilità pedonalità; ciclabilità della segnaletica e arredo urbano;
6. Piano e regolamento dei servizi tecnologici; dello smaltimento dei rifiuti urbani e industriali;
7. Piano e Regolamento specifico per il coordinamento funzionale ed estetico degli interventi sul patrimonio edilizio del Centro storico;
8. Piano Commerciale;
9. Relazione geologica di supporto allo strumento pianificatorio;
10. Piano di assetto idrogeologico – Reticoli Minori;
11. Piano di zonizzazione acustica;
12. Piano dei campi elettromagnetici
13. P.U.G.S.S. (Piano Urbano Gestione Sottosuolo)

Ulteriori strumenti possibili e previsti dalle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro e dal Piano di Gestione del SIC.

Gli strumenti esecutivi e di attuazione del P.G.T. dovranno di norma essere corredati da valutazioni di compatibilità ambientale e, qualora richiesto espressamente dall'Amministrazione Comunale, di impatto ambientale.

La valutazione di compatibilità ambientale, espressa in forma di dichiarazione sottoscritta dai progettisti ed esperti dovrà contenere almeno i seguenti elementi:

- a) descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento;
- b) descrizione dell'ambiente interessato dall'intervento;
- c) identificazione per qualità, quantità, delle modifiche prodotte sull'ambiente e delle misure adottate per osservare il rispetto delle norme vigenti in materia nonché per ridurre, annullare o compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti all'intervento.
- d) Variazione della sensibilità paesaggistica.

Nel territorio ricompreso nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro ogni intervento edificatorio o di trasformazione nell'uso del territorio

deve rivelarsi pienamente compatibile con il quadro paesistico, nel rispetto delle tipologie tradizionali dei luoghi e con divieto assoluto di ogni alterazione dei caratteri ambientali-architettonici consolidati, con la verifica di compatibilità ambientale come prevista nel **vigente P.T.C. del Parco e del Piano di Gestione del S.I.C.**

L'edificazione di immobili ad uso residenziale nel territorio del Parco della Valle del Lambro deve intervenire nel rispetto degli indirizzi contenuti nell'art. 26 delle NTA del PTC e secondo specifico regolamento paesistico.

Le disposizioni di quanto contenuto nell'art.33 delle N.T.A. P.T.C.P.R.V.L. è su tutto Il territorio comunale. È vietato indistintamente su tutto il territorio del Parco la realizzazione di impianti incompatibili, indicando una fascia di 500 metri dal confine dello stesso.

TITOLO II°

DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO II°

DOCUMENTO DI PIANO

ART. 1

CONTENUTI ED ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005, vengono fornite le determinazioni del Documento di Piano relativamente agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. e all'individuazione degli ambiti di Trasformazione, definendone i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

ELENCO ELABORATI P.G.T.:

- A1.1.1 Pianificazione sovracomunale – Estratto PTVL
- A1.1.2 Pianificazione sovracomunale - Estratto PTCP
- A1.2.1 Quadro di sintesi delle strategie di piano dei comuni limitrofi
- A1.3** Vincoli amministrativi
- A1.4 Localizzazione istanze aspettative
 - A1.4.1 Localizzazione istanze aspettative nel PRG
 - A1.4.2 Localizzazione istanze aspettative PTC del PVL
- A2.1 Inquadramento territoriale viabilistico - Estratto PTCP
- A2.2 Carta della mobilità comunale
- A2.3 Carta uso del suolo – Estratto PTCP
 - A2.3.1 Carta uso del suolo – Estratto PTCP
 - A2.3.2 Carta uso del suolo – Estratto PTCP
 - A2.3.3 Carta uso del suolo – Estratto PTCP
 - A2.3.4 Carta uso del suolo estratti PTCP
 - A2.3.5 Sistema Paesistico Ambientale – Estratto PTCP

- A2.4** Distribuzione carico insediativo
- A2.5 Distribuzione attività economiche
- A2.6 Centri storici-Perimetri-Nucleo Originario-Destinazione attuale
- A2.6.1 Centri storici-Perimetri-Nucleo Originario-Destinazione attuale
- A2.6.2 Centri storici-Perimetri-Nucleo Originario-Destinazione attuale
- A2.7** Carta delle proprietà comunali delle attrezzature di uso e interesse pubblico
- A2.8 Carta della qualità del suolo
- A2.14** Carta degli ambiti boscati e aree agricole
(Quadro di sintesi delle strategie di piano . Ipotesi "3")
- A2.14.1 Riferimento fotografico carta ambiti boscati e aree agricole
- A2.15 Carta delle aree non antropizzate di tutela
- A3.1** Stato di attuazione del P.R.G. (aree urbanizzate da P.R.G. - tessuto urbano consolidato)
- A3.2 Caratteri ambientali del territorio
- A3.2.1 Percezioni visive
- A3.2.2 Campi elettromagnetici
- A3.2.3 Valutazioni e zonizzazioni acustiche
- A3.2.4 Propensione al dissesto
- A3.2.5a Viabilità: criticità e potenzialità
- A3.2.5b Viabilità: criticità e potenzialità
- A3.3.1 Estratti dal progetto: "masterplan dei percorsi e delle aree del Parco Regionale della Valle del Lambro
- A3.3.2 Estratti dal progetto: "masterplan dei percorsi e delle aree del Parco Regionale della Valle del Lambro
- A3.3.3 Estratti dal progetto: "masterplan dei percorsi e delle aree del Parco Regionale della Valle del Lambro
- A4.1.3** Quadro di sintesi delle strategie di piano: ipotesi "3"
- A4.4.1** Sovrapposizione carte di sensibilità ambientale
(Quadro di sintesi delle strategie di piano. Ipotesi "3")
- A4.4.2 Carta sensibilità paesistica
- A4.6 - Catalogo grafico degli insediamenti rurali di interesse storico e degli
A2.6.1 edifici soggetti a vincolo

- A4.6 – Catalogo grafico degli insediamenti rurali di interesse storico e degli
A2.6.2 edifici soggetti a vincolo
- B1-B2 Carta dei servizi e di previsione di piano
- B2.a1 Carta dei servizi esistenti:servizio di trasporto pubblico percorso della
linea Bergamo-Como
- B2.a2 Carta dei servizi esistenti:servizio di trasporto pubblico percorso della
linea FF.NN. Lurago-Erba
- B2.b Carta dei servizi esistenti: percorso servizio scuola-bus
- B3-C4** Relazione illustrativa – Piano dei servizi
- B4 - B5 Inventario dei servizi e norme tecniche di attuazione
- C1** Carta degli ambiti di trasformazione (1:5000)
- C1a** Carta degli ambiti di trasformazione (1:2000)
- C1b** Carta degli ambiti di trasformazione (1:2000)
- C2.a** Norme tecniche di Attuazione del Documento di Piano
- C2.b** Piano delle Regole del Piano di Governo del territorio ex art. 8 della
L.R. 12/2005.
- C2.c** Manuale per l'intervento degli ambiti di trasformazione scheda n.1-8
- C2.c** Manuale per l'intervento degli ambiti di trasformazione scheda n.9-
15
- C2.c** Manuale per l'intervento degli ambiti di trasformazione scheda n.16-
22
- C2.c** Manuale per l'intervento degli ambiti di trasformazione scheda n.23-
28
- C3** Disciplina degli interventi del centro storico e nelle corti rurali
- C5 Catalogo degli edifici del centro storico e delle corti rurali
- C6-C7 Manuale per l'intervento sugli edifici del centro storico e delle corti
rurali
- C9.a** Sovrapposizione carte idrogeologiche
(quadro di sintesi delle strategie di piano: ipotesi "3")
- C9.b** Sovrapposizione carte idrogeologiche
(quadro di sintesi delle strategie di piano: ipotesi "3")
- D1.a** Area urbanizzata – art.38 delle N.T.A. del P.T.C.P.

ART. 2**OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL P.G.T.**

Il Documento di Piano individua i seguenti obiettivi di sviluppo quantitativo:

NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE MASSIMA REALIZZABILE (106.893,77 mc – 2.466,19 mc)	104.427,58 mc
STATISTICAMENTE IPOTIZZATA NEL PROSSIMO QUINQUENNIO	31.132,32 mc
NUOVA SUPERFICIE PRODUTTIVA MASSIMA REALIZZABILE	16.080,82 mq
DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PER NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE REALIZZABILE	76.929,95 mq
DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PER NUOVA SLP PRODUTTIVA REALIZZABILE	3.216,16 mq
DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PER NUOVA SLP TERZIARIA REALIZZABILE	3.574,95 mq
ABITANTI TEORICI AGGIUNTIVI INSEDIABILI, DESUNTI DALLE SOLE SCELTE DI PIANO	n. 696 ab
ABITANTI STATISTICAMENTE IPOTIZZATI NEL PROSSIMO QUINQUENNIO	n. 342 ab
VOLUME TEORICO PER ABITANTE	150 mc/ab

ART. 3**PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE**

Sulla base dei criteri definiti nelle presenti norme, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, sulla base dello stato e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria derivante, sulla base delle disposizioni delle presenti norme i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

ART. 4**INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/2005, individua gli Ambiti di Trasformazione e identifica i corrispondenti criteri d'intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, idrogeologica e sismica; inoltre ai sensi dell'art. 12 della medesima L.R. 12/2005, connette direttamente le azioni di sviluppo degli Ambiti di Trasformazione alla loro modalità di attuazione attraverso la pianificazione attuativa comunale.

Il Documento di Piano individua nel territorio di Monguzzo i seguenti ambiti:

- 1 Attrezzature pubbliche - Ambito "AP"
 - Ambito "AP1" per verde ed opere di urbanizzazione primaria.
 - Ambito "AP2" destinati a edifici di culto e alle attrezzature connesse agli stessi nonché assimilabili agli ambiti "AP1".
 - Ambito "AP3" per verde ed opere di urbanizzazione secondaria di competenza delle zone destinate alla produzione.
- 2 Ambito in zona di rispetto "**non aedificandi**".
- 3 Ambito per la "**viabilità e spazi accessori**" – Ambito "**AS**".
- 4 Ambito territoriale di antica formazione – Ambito "**A**".
- 5 Ambito del tessuto urbano consolidato – Ambito "**B**" - "**B1**".
- 6 Ambito residenziale – Ambito residenziale di espansione a Piano attuativo – Ambito "**C**".
- 7 Ambito in aree per "**giardini privati**" ed aree a "**verde di interesse naturalistico**" – Ambito "**GP**".
- 8 Ambito di conservazione di attività produttive ad esse assimilabili – Ambito "**D1**".
 - Ambito "D1a" interventi produttivi a carattere artigianale ed industriale di completamento.
 - Ambito "D1b" interventi produttivi a carattere artigianale ed industriale di espansione.
 - Ambito "D1c" interventi produttivi a carattere artigianale ed industriale di recupero urbanistico a P.R:U: o P.I.I.
- 9 Ambito produttivo terziario – Ambito "**D2**".
- 10 Ambito destinato all'attività agricola – Ambito "**E**".
 - Ambito destinato all'attività agricola – Ambito "E1"
 - Ambito destinato all'attività agricola - Ambito "E2"
 - Immobili delle testimonianze agricole, da conservare in Ambiti "E".
- 11 Ambito Boscato – Ambito "**AB**".

- 12 Ambiti ed impianti di interesse generale – Ambito **“F”**
- Ambiti fluviali e lacustri – Ambito “F1”
 - Ambiti di possibile trasformazione standard – Ambito “F2”
 - Ambito cimiteriale - Ambito “F3”

ART. 5**CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione sopra elencati non configura l'acquisizione dei diritti edificatori del presente Documento di Piano.

Infatti, ai sensi del comma 3 dell'art. 8 della L.R. 12/2005, il Documento di Piano non contiene previsioni che abbiano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: l'individuazione ha unicamente lo scopo di rappresentare la localizzazione di aree che possiedono caratteristiche idonee per una eventuale trasformazione.

Le possibilità edificatorie potranno concretizzarsi, nei limiti previsti dal Documento di Piano, solo a seguito dell'approvazione dei relativi Piani Attuativi, i cui contenuti saranno da definirsi in modo interlocutorio con l'Amministrazione Comunale.

In particolare la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione dovrà obbligatoriamente prevedere:

- La puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro i limiti indicati dalla cartografia del Documento di Piano;
- la determinazione delle volumetrie e delle superfici di concentrazione fondiaria, entro i limiti indicati dalle norme del Documento di Piano;
- la scelta di soluzioni progettuali in grado di garantire il pieno rispetto delle prescrizioni vincolanti indicate nelle schede allegate;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi enunciati dal Documento di Piano;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi all'art. 4 e l'eventuale monetizzazione ove consentita;
- la compatibilità dell'intervento con la relativa classe di fattibilità geologica, da documentare con adeguata relazione geologico-tecnica;
- l'attuazione degli ambiti di trasformazione dovrà tenere conto preliminarmente del bilancio idrico e del dimensionamento delle relative reti, acquisendo anche il parere dell'ente di gestione dell'impianto di depurazione al fine della verifica dell'idoneità del dimensionamento della rete.

TITOLO III°

PIANO DEI SERVIZI

TITOLO III°

PIANO PIANO DEI SERVIZI

ART. 1

CONTENUTI E FINALITÀ

Il Piano dei Servizi, in conformità alla normativa vigente, rappresenta lo strumento d'interfaccia tra domanda e offerta di servizi pubblici e di interesse pubblico o collettivo, e persegue il fine d'assicurare una dotazione globale adeguata ai soggetti e alle funzioni insediate e/o previste.

ART. 2

CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

Appartengono al presente Piano dei Servizi i seguenti elaborati cartografici:

- B1 – B2 Carta dei servizi esistenti e di previsione di piano
- B2.a1 Carta dei servizi esistenti: servizio di trasporto pubblico percorso della linea Bergamo-Como
- B2.a2 Carta dei servizi esistenti: servizio di trasporto pubblico percorso della linea FF.NN. Lurago-Erba
- B2.b Carta dei servizi esistenti: percorso servizio scuola-bus
- B3 Relazione illustrativa
- B4 Inventario dei servizi
- B5 Norme di Attuazione

ART. 3

DEFINIZIONE DI SERVIZIO PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, unitamente ai servizi e alle attrezzature, anche privati, d'uso pubblico o d'interesse generale, regolati da atto d'asservimento o da regolamento d'uso redatti in conformità alla disciplina di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

Gli schemi di convenzione, atto di asservimento o di regolamento d'uso sono approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale e devono recare l'indicazione sia degli orari e modalità di funzionamento, in coerenza con le esigenze espresse

dalla comunità locale, sia delle previsioni tariffarie ridotte (se richieste) per particolari categorie svantaggiate, residenti od occupate nel Comune.

ART. 4

ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano:

- a) tramite l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;
- b) tramite attuazione diretta del servizio da parte di soggetti privati, così come disciplinano i successivi articoli.

Il Comune, in sede di approvazione del Bilancio, del Programma triennale delle opere pubbliche e dei loro aggiornamenti, verificato lo stato delle previsioni del Piano dei Servizi ne determina gli eventuali adeguamenti anche in relazione alle sopravvenute esigenze.

ART. 5

AMBITI MONOFUNZIONALI A SERVIZI COLLETTIVI D'INTERESSE COLLETTIVO, ESISTENTI E CONFERMATI

Art. 5.a

Gli ambiti di servizio, sono classificati in dieci categorie e declinati in varie tipologie come descritto nella seguente tabella.

CATEGORIE PER TIPI DI SERVIZI CONSIDERATI		
CATEGORIA	I	ISTRUZIONE INFERIORE
TIPO	1	SCUOLE MATERNE
TIPO	2	SCUOLE PRIMARIE DI PRIMO GRADO (SCUOLE ELEMENTARI)
TIPO	3	SCUOLE SECONDARIA DI PRIMO GRADO (SCUOLE MEDIE INFERIORI)
CATEGORIA	II	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
TIPO	1	CHIESE
TIPO	2	ORATORI
TIPO	3	ATTREZZATURE SOCIALI
TIPO	4	ATTREZZATURE CULTURALI (BIBLIOTECHE, SALE, SCUOLE DI SPECIALIZZAZIONE)
TIPO	5	ATTREZZATURE SANITARIE (ASL, AMBULATORI, FARMACIE)
TIPO	6	ATTREZZATURE AMMINISTRATIVE E LOCALI DI GESTIONE
CATEGORIA	III	SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER GIOCO E LO SPORT

TIPO	1	AREE VERDI
TIPO	2	CAMPI SPORTIVI/IMPIANTI SPORTIVI DI CARATTERE HOBBISTICO PER TUTTE LE ETÀ
TIPO	3	AREE A VERDE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALE
CATEGORIA	IV	SERVIZI TECNOLOGICI
CATEGORIA	V	CIMITERO
CATEGORIA	VI	PIAZZE/LAVATOI/FONTANE
CATEGORIA	VII	PARCHEGGI PUBBLICI
TIPO	1	PARCHEGGI PUBBLICI DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA
TIPO	2	PARCHEGGI DI SERVIZIO AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
TIPO	3	PARCHEGGI DI SERVIZIO AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
CATEGORIA	VIII	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
TIPO	1	ALLOGGI IN COOPERATIVA
TIPO	2	ALLOGGI PUBBLICI
CATEGORIA	IX	SEDI DI EROGAZIONE AGGIUNTIVA DI SERVIZI EXTRA ORARIO ORDINARIO, PER INIZIATIVA DI ALTRI SOGGETTI (PRIVATI E/O MISTI)
CATEGORIA	X	SERVIZI SOVRACOMUNALI

5.b

Gli ambiti per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico al servizio della popolazione residente o presente concernono le parti di territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere, le attrezzature corrispondenti, di cui all'art.9 della L.R. 12/2005; categoria I, II, IV(esclusa la tipologia 3) e categoria III (esclusa la tipologia 1), in tali ambiti è consentito sia completare le attrezzature esistenti, sia realizzare nuove oppure diverse attrezzature, in coerenza con la programmazione comunale del Piano dei Servizi e del Programma triennale delle opere pubbliche e/o sulla base di un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature che eventualmente v'insistono, coordinandone l'uso e la gestione.

5.c

Gli ambiti per attrezzature pubbliche e d'uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, terziari e ricettivi concernono le parti di territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere, le attrezzature e gli edifici necessari per offrire un supporto logistico, sociale

sanitario per gli addetti alle aziende insediate, volto soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro e di permanenza in azienda senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione residente o presente.

ART. 6

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

E PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il dimensionamento dei servizi nella pianificazione attuativa e negli ambiti di trasformazione individuati nella tavola del Documento di Piano e, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, deve completare la dotazione di servizi individuati nelle schede descrittive/prescrittive allegate alle presenti norme per gli ambiti soggetti a trasformazione e, comunque, in nessun caso tale dotazione può risultare inferiore:

- a) al 26,5 mq/ab. Per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro dei 150 mc/ab.;
- b) al 100% della SIp per le destinazioni commerciali e terziarie;
- c) al 200% della SIp per le grandi strutture di vendita-strutture di vendita organizzate in forma unitaria e centri commerciali;
- d) al 20% della SIp per le destinazioni produttive, di cui almeno 1/3 deve essere ubicato all'esterno della corrispondente recinzione.

TITOLO IV°

NORME FINALI

TITOLO IV°

NORME FINALI

ART. 1

NORME FINALI

1) PIANUMAZIONI

Le aree scoperte di compendio delle costruzioni residenziali dovranno essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate. Di norma la piantumazione di alto fusto non dovrà essere inferiore ad un albero ogni 150 mq. Le aree industriali dovranno essere piantumate in misura pari ad almeno 1 albero d'alto fusto ogni 200 mq. di superficie coperta. In particolare gli interventi previsti dovranno prevedere piantumazioni di rispetto dell'ambiente limitrofo per fasce di inedificabilità come individuato nelle Tavole del Documento di Piano o da definirsi per i singoli interventi. Almeno 40% della superficie totale del lotto residenziale o attività compatibili edificabili non dovrà essere interessata da costruzioni in elevazione o nel sottosuolo e risultare permeabile.

2) ABBATTIMENTO ALBERI

In tutto il territorio comunale è vietato procedere ad abbattimento di alberi di alto fusto senza la preventiva Autorizzazione Comunale o del Parco Regionale della Valle del Lambro. L'utilizzazione delle risorse del sottosuolo dovrà prevedere il ripristino e risanamento ambientale ai sensi della legislazione vigente.

3) TUTELA CORSI D'ACQUA.

In tutto il territorio comunale rogge e canali minori esistenti costituiscono una caratteristica dell'ambiente agricolo e pertanto ogni modifica degli stessi dovrà essere preventivamente autorizzata al fine di garantire la qualità ambientale e il paesaggio. Nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature, per quanto

possibile, dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

Dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nello studio idrologico e idrogeologico di dettaglio del reticolo idrico minore predisposte dall'Amministrazione comunale.

Per gli interventi che interessano laghi, stagni, torbiere, corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici, ci si dovrà avvalere di elementi conoscitivi forniti dalle principali pubblicazioni in materia ed utilizzando prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato al P.T.C.P.

4) RECINZIONI.

Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di m.t. 1.70 per la residenza e mt. 2,10 per la produzione complessiva di eventuali muri di sostegno e dovranno essere di tipo prevalentemente aperto qualora prospettanti spazi pubblici esistenti o di previsione nonché aree agricole. Nel caso di terreni in pendenza, muretti di contenimento non potranno superare (salvo particolari ragioni tecniche e di sicurezza riconosciute dal comune) i mt. 1,20. Per terreni a gradoni l'altezza del gradone dovrà essere di norma compresa nelle altezze previste per le recinzioni. Nelle zone agricole non sono ammesse recinzioni stabili se non in stretta prossimità degli edifici e in tal caso con le stesse prescrizioni delle zone residenziali. Le recinzioni dovranno distare dalla mezzeria stradale mt. 4,50 al fine di consentire un adeguato calibro stradale con la formazione di marciapiede laterale o come da allineamento prescritto dall'Amministrazione Comunale in relazione al tipo di strada. Gli accessi carrai dovranno distare mt. 4,50 dal ciglio stradale. E' vietata la recinzione dei fondi agricoli tranne che per le aree di pertinenza dell'azienda agricola, per vivai e colture di pregio, per allevamenti agricoli e zootecnici tra cui quelli della selvaggina previsti dalla L.R.26/1993; è comunque ammissibile la recinzione dei complessi edificati extra-agricoli e delle aree di pertinenza degli stessi. Nel territorio compreso nel Parco Regionale della Valle del Lambro trovano riferimento gli artt. 31 e 36 delle N.T.A. del P.T.C..

5) LOCALI DI SERVIZIO

Di norma, nelle nuove edificazioni residenziali, autorimesse, locali di servizio e simili, dovranno essere connessi agli edifici principali ad esclusione di serre o modesti rustici da giardino. In ogni caso autorimesse e rustici a confine non potranno superare l'altezza delle recinzioni, salvo convenzionamenti tra le proprietà.

6) DISTANZE DI EDIFICAZIONE.

Sono consentite costruzioni in aderenza e/o nell'ambito di progetto, di assetto edilizio su più lotti contigui o nell'ambito di Piani Esecutivi e fatti salvi i diritti di terzi.

7) EDIFICAZIONE IN ARRETRAMENTO.

Gli arretramenti sulla viabilità, nelle zone di recupero qualora prescritti, potranno essere ottenuti anche mediante formazione di portici pubblici o percorsi pedonali alternativi, interni al comparto di intervento.

8) P.E. ED URBANIZZAZIONI.

Il Comune potrà chiedere la predisposizione di Piano Esecutivo o Piano di lottizzazione, qualora non ritenga di procedere ai Piani Particolareggiati previsti nel P.G.T., per parte o tutto il comparto previsto. In tal caso il Comune detterà comunque le caratteristiche specifiche dell'intervento ai fini delle urbanizzazioni, delle caratteristiche ambientali nonché delle pedonalizzazione.

Nelle zone a P.E., in presenza della quasi totalità di urbanizzazioni primarie e lotti frazionati, il Comune potrà predisporre apposito piano e progetti per il completamento dell'urbanizzazione, da realizzarsi con il concorso totale o parziale dei privati interessati dell'edificazione.

In tal caso l'Amministrazione Comunale, ad opere di urbanizzazione approvate e in corso di realizzazione, potrà consentire l'edificazione singola anche con concessione edilizia condizionata o convenzionata con la partecipazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in opere ed aree.

9) CONVENZIONI P.E. IN ESSERE

Per i piani esecutivi vigenti ed approvati anteriormente all'approvazione del P.G.T. vigono le norme specifiche e convenzionate salvo il caso di varianti di adeguamento al presente P.G.T..

10) PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

Gli interventi previsti dal presente P.G.T. vigono in quanto compatibili con le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro e per le aree comprese nel perimetro del Parco stesso.

Si osserva che nel territorio del Parco e nelle aree adiacenti allo stesso per una fascia di 500 mt è tassativamente vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti tossici, nocivi, speciali e solidi urbani, nonché la realizzazione di inceneritori, nonché risulta inibita l'apertura di nuovi impianti per l'ammasso ed il trattamento di carcasse di autoveicoli.

In merito alle architetture vegetali si recepiscono i contenuti dello studio specificatamente redatto dal Parco della Valle del Lambro.

Con esclusivo riferimento ai P.I.I. all'interno delle aree azionate in articolo 20 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco gli elementi di interesse collettivo devono riguardare prevalentemente opere di tipo ecologico-ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.).

Ogni nuova opera riguardante la rete viaria dovrà acquisire il previsto parere del Parco Valle del Lambro.

Nelle aree del Parco della Valle del Lambro ai sensi dell'articolo 37 delle vigenti N.T.A. Del P.T.C.P. È vietato l'insediamento di centri commerciali per i quali risulti necessario il preventivo rilascio di nulla-osta regionale.

11) REGOLAMENTI

Vigono le norme di regolamenti vigenti in quanto compatibili con le presenti N.T.A.

12) IMPIANTI ED EDIFICI PUBBLICI

Sono ammesse concessioni in deroga alle presenti norme per gli edifici ed

impianti pubblici o di interesse pubblico nei limiti di cui alle leggi vigenti.

13) POSTI AUTO ESTERNI

Nelle nuove edificazioni di edifici residenziali o nel caso di realizzazione di nuove recinzioni, dovranno essere previsti almeno due posti auto esterni la recinzione, della dimensione minima di 2,50 mt x 5,00 mt per ogni unità abitativa.

14) SUPERFICI COPERTE E VOLUMI

Le superfici coperte e i volumi, edificabili sulla base dei parametri ammessi dal P.G.T. nei singoli ambiti, sono e restano vincolate alle aree asservite per il computo metrico dei parametri ammessi; pertanto, tali aree devono ritenersi assoggettate a servitù "non aedificandi", revocabile solo nel caso della demolizione del volume realizzato o dell'aumento degli indici di P.G.T. di conseguenza negli elaborati annessi alla richiesta del titolo abilitativo occorre prevedere un'impegnativa volumetrica sotto forma di dichiarazione unilaterale corredata da estratto di mappa, da trascriversi presso il competente Ufficio del Registro e da depositare presso gli Uffici Comunali prima del rilascio del Permesso di Costruire, allo scopo di evitare che la medesima area, mediante frazionamenti successivi, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di P.G.T..

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, da trascriversi presso il competente Ufficio del Registro e da depositare presso gli Uffici Comunali prima del rilascio del Permesso di Costruire, nelle quali si possono asservire le aree di proprietà confinanti, se classificate nel medesimo ambito e purché venga espressa l'esplicita rinuncia a successivi utilizzi dei volumi.

Le aree, asservite per il computo dei parametri ammessi per le nuove costruzioni, non possono essere derivate dai fondi di pertinenza di costruzioni esistenti qualora ciò determini o aggravi carenze per l'applicazione di tali parametri alla situazione in atto; riguardo le costruzioni esistenti, se ne ritiene assoggettata a servitù "non aedificandi" l'area, nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente quella necessaria a rispettare i parametri della disciplina d'ambito.

15) COSTRUZIONI ACCESSORIE

- a) Le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:
- 1.siano aderenti alle costruzioni esistenti, o abbiano da esse una distanza minima pari a 5,00 mt dalle stesse, nel rispetto comunque della distanza dalle superfici finestrate previste dal Regolamento Locale di Igiene;
 - 2.siano arretrate dagli spazi pubblici per una distanza minima di 5,00 mt se fuori terra, oppure di 3,00 mt se interrata;
 - 3.siano realizzate in aderenza ai confini privati, previa convenzione con il confinante da trascriversi presso il competente Ufficio del registro e da depositare presso gli Uffici Comunali prima del rilascio del Permesso di Costruire, o siano arretrate di almeno 3,00 mt;
 - 4.presentino un'altezza non superiore a 2,60 mt dallo spiccatto del marciapiede intorno alla costruzione fino all'intradosso del solaio di copertura o della linea di gronda;
 - 5.presentino una pendenza massima di copertura (se a falda inclinata) pari a 40%.
- b) Possono essere realizzate costruzioni accessorie nella misura massima di 20 mq di superficie coperta fuori terra, comprese le eventuali costruzioni accessorie esistenti, fino al raggiungimento comunque del limite massimo di 20,00 mq
- c) Nel caso di costruzioni accessorie completamente interrate da almeno 3 lati, la superficie di calpestio non deve superare il 10% della superficie del lotto e, in ogni caso, deve essere rispettato l'indice permeabilità dell'ambito.
- d) Le costruzioni accessorie sono ammesse in tutti gli ambiti edificabili, fatta eccezione per gli ambiti A dove la loro realizzazione è vietata.
- e) La tipologia e i caratteri costruttivi delle costruzioni accessorie devono risultare assimilati a quelli in essere e/o previsti per la costruzione principale; sono vietate costruzioni con serramenti provvisori e con carattere di precarietà quali box in lamiera, fibrocemento, materiale traslucido e simili.

La Commissione Comunale all'uopo preposta, ovvero la Commissione per il Paesaggio, hanno facoltà di imporre prescrizioni particolari, finalizzate alla

garanzia di un migliore inserimento ambientale.

16) STRADE PRIVATE

16.a

1. La realizzazione di strade private è subordinata al rilascio di apposito titolo abilitativo, previa presentazione di una specifica istanza alla quale venga allegato il progetto stradale, costituito da più esaurienti elaborati tecnici e da relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le modalità di realizzazione dell'intervento.
2. Il rilascio del conseguente titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che preveda a carico degli interessati l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e manutenzione, nonché la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la strada ove intervengano motivi di pubblico interesse.

16.b

1. Le strade private di nuova formazione al servizio di abitazioni devono avere una larghezza minima di 5,00 mt, al netto degli spazi che l'Amministrazione può richiedere per sosta autoveicolare.
2. Le strade private a fondo cieco devono terminare con uno slargo di dimensioni tali da assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia, con raggio minimo pari a 6,00 mt.
3. In determinati casi, in relazione all'importanza della rete viaria principale, ai suoi caratteri e alla situazione urbanistica dell'ambito, l'Amministrazione comunale prescrive la chiusura con un cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente quelle a fondo cieco, e la formazione di adeguati spazi di sosta.

16.c

1. Per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di suoli a scopo edificatorio già realizzate e/o con edificazione in corso, il Comune può invitare i proprietari a realizzare i servizi e le sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, risultino necessari per i collegamenti con le opere urbanizzative realizzate nell'ambito.
2. In difetto di accordo il Comune può provvedere direttamente, ripartendo le

spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

3. In merito agli arretramenti delle costruzioni dalle strade si veda il successivo articolo 17.a.

17) ARRETRAMENTI MINIMI

17.a DAGLI SPAZI PUBBLICI

1. E' la distanza minima dei fronti degli edifici dai fili stradali e dalla sede dei corpi d'acqua, e si misura dalla normale alla linea di confine prevista dal P.G.T. fra la proprietà privata e quella pubblica nella proiezione orizzontale, non considerando eventuali balconi aperti da tre lati e gronde con sporgenza fino a 1,20 mt.

2. In tutti gli altri casi la distanza minima delle fronti degli edifici dai fili stradali deve essere di :

a) 5,00 mt su strade di larghezza fino a 7,00 mt;

b) 7,50 mt su strade di larghezza tra 7,00 mt e 15,00 mt;

c) 10,00 mt su strade di larghezza superiore a 15,00 mt. qualora si) tratti di strade destinate al traffico veicolare.

3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

4. Tali distanze minime sono valide per gli ambiti A (per i quali si applica la specifica disciplina di ambito) e per gli ambiti non insediati e di frangia urbana, dove occorre fare riferimento al disposto ex Dim 1 aprile 1968, n. 1444.

5. In presenza di strade a fondo cieco, o chiaramente destinate solo al servizio di singoli edifici o gruppi di edifici, la distanza minima dell'edificazione dal filo stradale (inteso come il confina tra le proprietà private e quella pubblica, o destinato a diventare tale per attuazione del P.G.T.) deve essere di 5,00 mt.

6. Negli spazi risultanti dagli arretramenti stradali non possono essere eseguite opere edilizie quali box, rustici, depositi, fatte salve le recinzioni sul filo stradale e fatto salvo ancora - per le sole strade interne a servizio

- dei lotti edificabili e nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo riterrà compatibile con le esigenze di pubblico interesse - il disposto del precedente articolo 15 in merito alle costruzioni accessorie.
7. Le strutture interrato devono stare almeno a 3,00 mt dal limite delle strade e piazze, eccetto quelle eventualmente necessarie per allacciare un edificio alla rete dei servizi tecnologici.
8. Nella generalità, i fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali esistenti devono risultare paralleli ai fili stessi, salvo diversa prescrizione nei titoli abilitativi; in ogni caso, compete al proprietario che ha edificato in arretramento l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera.
9. Per arretramenti effettuati al fine di ampliare gli spazi pubblici (strade e piazze), l'onere di cui al precedente punto 8. cessa di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione comunale ritiene opportuno includere l'area risultante nel patrimonio viario comunale.
10. Altre indicazioni inerenti alle linee di edificazione sono date:
- a. dai limiti di rispetto viari, dei corsi d'acqua (si richiama l'articolo 10 comma 2 del P.T.C. Del Parco anche per quanto concerne l'accertamento di competenza dell'Ufficio Agricolo Provinciale), cimiteriali;
 - b. dalle linee di rispetto agli incroci o innesti stradali;
 - c. dai limiti generici di ambito, il tutto come individuato con opportuna simbologia lineare e testuale nelle pertinenti cartografie del P.G.T.
- 17.b DAI CONFINI
1. E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi; la misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine, non considerando ai fini della distanza minima eventuali balconi aperti da tre lati e gronde con sporgenza sino a 1,20 mt.
2. In particolare le distanze minime dei confini, misurate come nella precedente punto 1., devono risultare di:
- a) 0,00 mt, dappertutto, qualora esista una convenzione tra i proprietari confinanti, trascritta presso il competente Ufficio del registro e depositata presso gli Uffici comunali prima dell'ottenimento del titolo abilitativo.

TITOLO V°

NORME PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

TITOLO V°

NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

ART. 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Per superficie di vendita (SV) s'intende l'area espressamente destinata all'esercizio delle attività di vendita, comprensiva della superficie occupata dai banchi, scaffalature e altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita, quali mobilifici, rivendite di legnami o di materiali edili, la SV è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento, laddove quest'ultima risulti inferiore a 1,500 mq, e di 1/4 se questa sia inferiore a tale limite.

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

- a) alimentare;
- b) non alimentare.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

TIPOLOGIA	SIGLA	SV (MQ)
Esercizio di vicinato	VIC	≤ 150
Media struttura di 1° livello	MS1	$151 \geq SV \leq 1.000$
Media struttura di 2° livello	MS2	$1.001 \geq SV \leq 1.500$
Grande struttura di vendita sovracomunale	GS1	$1.500 \geq SV \leq 5.000$
Grande struttura di vendita area estesa	GS2	≥ 5.000
Centro Commerciale (CC): media o grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del CC s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.		

Le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria sono definite nelle tipologie e formati di cui all'allegato A, art. 4.2 della Dgr 4 luglio 2007, n. VIII/5054 e s.m.i.

Le strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura (art. 56 comma 4 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

ART. 2**CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE
AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI****2.a CONTESTUALITÀ LE PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non può intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale, la verifica dell'ammissibilità urbanistica è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

I termini per l'inizio dell'attività di vendita stabiliti all'art. 22, comma 4, del D.Lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno inizio a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo; in ogni caso, l'avvio dell'esercizio commerciale può avvenire solamente dopo l'ottenimento dell'agibilità dell'edificio, realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

2.b CONTESTUALITÀ COL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa dev'essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale, di conseguenza, l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto emesso dagli Uffici comunali ovvero dallo Sportello unico per le attività produttive.

Nel solo caso della realizzazione di nuove medie strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale può procedere il completamento della procedura abilitativa, delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire dev'essere rilasciato nei termini previsti dalla Regione Lombardia e dal Comune per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, ai sensi

degli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 e s.m.i..

2.C CONTESTUALITÀ CON LA DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITÀ – SEGNALAZIONE INIZIO ATTIVITÀ

Qualora venga fatto ricorso a D.I.A. [od altro titolo abilitativo](#) per avviare le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio, tale dichiarazione dev'essere presentata contestualmente all'istanza di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia dell'istanza o della comunicazione medesima.

In ogni modo, i lavori possono essere iniziati solamente dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale, per i soli esercizi di vicinato, decorsi i 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

ART. 3

INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

In generale, ove le norme d'ambito del P.G.T. prevedano genericamente la destinazione commerciale fra le destinazioni d'uso ammesse, tale previsione consente l'insediamento solamente di esercizi di vicinato (VIC).

Ai fini dell'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa il territorio comunale viene suddiviso nei seguenti aggregati:

- 1- Monguzzo Centro;
- 2- Nobile;
- 3- Buerga;
- 4- Bindella.
- 5- Comparto SP.

La localizzazione delle nuove attività commerciali può avvenire, ove consentito dalle norme d'ambito, nel rispetto dei limiti individuati nella tabella B che segue:

TABELLA B

SETTORE ALIMENTARE	MONGUZZO CENTRO	NOBILE	BUERGA	BINDELLA	COMPARTO S.P. (STRADA PROVINCIALE)
Ambito A	VIC	VIC-MS1	VIC	VIC	VIC
Ambito B	VIC	VIC-MS1-MS2	VIC-MS1-MS2	VIC	VIC
Ambito C	VIC-MS1	MS1-MS2		MS1	MS1

SETTORE NON ALIMENTARE	MONGUZZO CENTRO	NOBILE	BUERGA	BINDELLA	COMPARTO S.P. (STRADA PROVINCIALE)
Ambito A	VIC	VIC-MS1	VIC	VIC	VIC
Ambito B	VIC	VIC-MS1-MS2	VIC-MS1-MS2	VIC	VIC
Ambito C	VIC-MS1	MS1-MS2		MS1	MS1

in ciascuno degli aggregati individuati possono essere insediate strutture di vendita di superficie uguale o inferiore a quella corrispondente alla tipologia indicata nella tabella.

Limitatamente al settore merceologico alimentare è consentito esclusivamente l'insediamento delle seguenti nuove medie strutture di vendita:

TIPOLOGIA SETTORE ALIMENTARE	AGGREGATO	SV (MQ)
Una media struttura di vendita	Monguzzo centro	≤1.000
Una media struttura di vendita	Nobile	≤1.500

entrambe le medie strutture saranno destinate prevalentemente al settore merceologico alimentare, ma una quota della SV non superiore al 30% può essere destinata al settore non alimentare.

Le strutture di vendita, operanti alla data di adozione delle presenti Norme vengono confermate nella loro effettiva consistenza e s'intendono destinate all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nella Tabella A del precedente art.1, fermo restando il rispetto della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico disposta al successivo art.3.

Nelle aree del Parco della Valle del Lambro è vietato l'insediamento dei centri commerciali per i quali risulta necessario il preventivo nulla-osta regionale (art. 2 delle N.T.A.)

ART. 4

DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA E AMBIENTALE

4.a COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

In caso di realizzazione di edifici destinati a ospitare strutture con SV superiore a 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo del traffico diretto con quello proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione.

A tal fine devono essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree comprese nel lotto di intervento e, per l'insediamento delle medie strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico, costituisce condizione ineludibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

4.b INSERIMENTO AMBIENTALE

Per il reperimento di spazi destinati a parcheggi, funzionali all'insediamenti commerciali, è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradale, e i nuovi insediamenti devono prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica di dette fasce, da documentare in sede di piano attuativo.

I parcheggi a raso, funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, devono prevedere una dotazione di essenze ad alto fusto dimensionata nella misura minima di un albero ogni 5 posti auto, distribuendo omogeneamente tale dotazione su tutta la superficie del parcheggio.

4.c SALVAGUARDIA DEI VALORI MORFOLOGICI

Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate all'interno del tessuto edilizio o di singoli complessi d'interesse storico ambientale, anche in ambito A1, solamente a condizione che gli interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani, e che la conversione ed

attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici e architettonici preesistenti.

ART. 5

DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

5.a

Per le *attività commerciali di media superficie* ammesse dal P.G.T. all'interno degli ambiti A, B, la dotazione di aree per attrezzature di uso pubblico è fissata nella misura del 75% della SLP, di cui almeno $\frac{1}{2}$ a parcheggio, elevato per le zone "B" al 100%.

Qualora non risulti possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita dev'essere assoggettato alla valutazione di compatibilità infrastrutturale e, in particolare, in accordo con le prescrizioni derivanti dalla disciplina della mobilità e della sosta, se ne deve valutare l'ammissibilità considerando:

- a. il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- b. l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione,
- c. la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

In caso di interventi di nuova edificazione su lotti liberi, per le medie strutture di vendita è richiesto il reperimento in loco di tutte le aree da destinare a parcheggio pubblico.

- d. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche qui stabilita, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina altresì l'eventuale maggior fabbisogno di aree per strutture commerciali diverse da quelle di vicinato, e deve intendersi a tutti gli effetti sostitutiva dell'eventuale diversa dotazione stabilita dalle presenti norme per i singoli ambiti, disciplinando inoltre l'incremento del fabbisogno di aree nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti esercizi commerciali in essere, non costituenti esercizi di vicinato e non comportanti opere edilizie. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita preesistenti alla data di adozione del P.G.T. Sono consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle

presenti norme quanto alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, in rapporto all'intera superficie commerciale risultante dopo l'ampliamento; è comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali (o dei loro aventi causa) in attività alla data di adozione del P.G.T. di proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data, purché non abbiano luogo differenti condizioni che pregiudichino la sede dell'attività e l'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio.

5.b

Per le *grandi strutture di vendita - struttura di vendita organizzata in forma unitaria (GS)* e *i centri commerciali (CC) mq*, è prescritta una cessione di aree, da adibire ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, pari al 200% della SLP di cui almeno il 50% da adibire a parcheggio; è ammessa la monetizzazione parziale del valore delle aree da cedersi nella misura massima del 25%, purché il restante 75% delle aree venga inderogabilmente localizzato negli ambiti e immobili classificati B, ai sensi delle presenti Norme.

TITOLO VI°

DISPOSIZIONE TRANSITORIA E FINALE

TITOLO VI°

DISPOSIZIONE TRANSITORIA E FINALE

ART. 1

EDIFICI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI URBANISTICHE

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., in contrasto con gli usi ammessi dalle presenti Norme per gli specifici ambiti territoriali in cui insistono, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifica delle destinazioni d'uso.

ART. 2

DISCIPLINA GEO-AMBIENTALE

Le prescrizioni comunali derivanti dalla Dgr. 8/1681/05, recante "*Criteria e indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, attuazione dell'art. 57 della Lr. 11 marzo 2005, n.12*", sono contenute in apposite Norme geo - ambientali immediatamente prevalenti sulle presenti Norme, e alle quali si rinvia per quanto di competenza.

ART. 3

ALLEGATI ALLE PRESENTI NORME

Sono da ritenersi Allegati alle presenti Norme, e pertanto parte integrante e sostanziale della disciplina del Piano di Governo del Territorio, i seguenti elaborati:

- "Catalogo degli edifici del centro storico, delle corti rurali e delle aree monumentali".
- "Manuale per l'intervento sugli edifici del centro storico e delle corti rurali".
- "Manuale per l'intervento in ambito di trasformazione".