



# 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.b\*\***

PIANO DELLE REGOLE  
DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
EX ART. 8 DELLA LR. 12/2005

**\*\* 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

**PIANO DELLE REGOLE  
DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
EX ART. 8 DELLA Lr. 12/2005 s.m.i.**

## PIANO DELLE REGOLE

### ART.1. CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli ambiti non insediati, identificando i corrispondenti criteri di riqualificazione storico – paesaggistica, e trova applicazione sull'intero territorio comunale, unitamente agli ambiti soggetti a trasformazione, definiti ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 e s.m.i., per i quali si rinvia alle norme del Documento di Piano.

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 - A2.6.1 Catalogo grafico degli insediamenti rurali di interesse storico e degli edifici soggetti a vincolo
- A4.6 - A2.6.2 Catalogo grafico degli insediamenti rurali di interesse storico e degli 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. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE**

In tutti gli ambiti dove si proceda a interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale delle volumetrie preesistenti, così come disciplinati dall'art. 27, c. 1, lett. d) della Lr. 12/2005 e s.m.i., e in cui gli indici volumetrici preesistenti risultino superiori agli indici d'ambito stabiliti dalle presenti norme, gli interventi stessi devono essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato con reperimento di adeguate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico generale, rapportate all'eccedenza volumetrica rispetto ai singoli indici d'ambito.

In caso di demolizione con ricostruzione di complessi edificati sono fatte salve le norme contenute all'articolo 5 comma 6, articolo 10, articolo 11, articolo 21 comma 3 delle N.T.A. del Parco.

### **ART.3. INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO**

#### **3.a**

In sintonia con gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, che riconoscono particolare interesse paesaggistico alle testimonianze dell'identità culturale locale, e recependo i principi della Convenzione Europea del paesaggio in merito alla centralità della percezione sociale dell'ambiente, inteso quale bene collettivo, tra i criteri di valutazione per gli interventi in ambiti di pregio ambientale e paesaggistico e, comunque, in tutto il territorio comunale riveste significativa importanza la dimensione percettiva e simbolica dell'assetto urbano, nell'ottica della sua progressiva riqualificazione insediativa e caratterizzazione architettonica.

Dev'essere pertanto attribuita particolare rilevanza alla componente paesaggistica negli interventi di trasformazione del territorio comunale, giacché è proprio dalla lettura delle vicende storico – paesaggistiche e dei caratteri della memoria storica locale, riconosciuti dalla collettività, che possono emergere le suggestioni progettuali della riqualificazione insediativa e della caratterizzazione architettonica.

In tal senso, assumono precipua rilevanza i "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici", ex Dgr. 15 marzo 2006, n.8/2121, e di conseguenza gli elaborati rappresentativi degli strumenti attuativi per tutti gli ambiti di trasformazione, di cui al precedente art. 4 – Titolo II°, devono innanzi tutto contenere un'approfondita descrizione del paesaggio, dell'ambiente e del contesto urbano coinvolti, accompagnata poi da un giudizio sulla qualità dell'assetto analizzato; la successiva descrizione del progetto risultante deve quindi recare i motivi della compatibilità paesaggistica dell'intervento e, qualora risulti che per ineliminabili motivi di progetto non sia sufficientemente integrato nell'assetto ambientale, devono anche essere descritte le opere di mitigazione dell'impatto visuale che s'intendono adottare; gli strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione, di cui al precedente art.4 - Titolo II° Devono di conseguenza contenere soluzioni progettuali che si pongano l'obiettivo primario dell'assonanza con le peculiarità dei luoghi (laddove la qualità constatata appaia di buon livello) o, in caso contrario, della riqualificazione dei tratti strutturali del paesaggio interessato, ponendo particolare attenzione ai

caratteri costruttivi e ai tipi di manufatto rispetto ai valori del contesto e alla loro percezione visuale, alla scelta e al trattamento dei materiali e dei colori, alla selezione e disposizione delle essenze vegetali per le sistemazioni esterne, al raccordo con il contesto; l'iter progettuale degli strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione, di cui al precedente art. 4 - Titolo II°, non può pertanto prescindere dalla valutazione approfondita dei differenti aspetti che connotano la sensibilità dei luoghi nell'ottica della loro evoluzione storica, funzionalità ecologica e coerenza morfologica, inquadrando la nozione di paesaggio in un quadro conoscitivo complesso e multidisciplinare; devono, pertanto, essere adottati metodi progettuali che si facciano carico di accertare gli effetti sull'ambiente indotti dall'intervento proposto, per dimostrarne gli esiti verso il contesto ambientale, storico-culturale e naturale.

Oltre ai menzionati *"Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici"*, ex Dgr. 15 marzo 2006, n. 8/2121, nella progettazione degli strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione devono rispettarsi anche – in quanto applicabili. Le indicazioni contenute nelle *"modalità per la pianificazione comunale"* ex Dgr. 29 dicembre 2005, n.8/1681, Allegato A, e le linee guida per l'esame paesistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n.7/11045, in considerazione del fatto che – per trattare la componente paesaggistica degli strumenti attuativi del P.G.T. - tra la fase conoscitiva di analisi e quella dispositiva o attuativa deve porsi un momento interpretativo di valutazione, in cui vengano riconosciuti, descritti e interpretati i valori e la qualità paesaggistica presenti sulla base dei criteri valutativi.

a) di integrità;

b) morfologico-strutturali;

c) vedutistici;

d) simbolici;

e) di coerenza linguistica, attraverso un percorso autovalutativo che ogni strumento attuativo del P.G.T. deve affrontare.

Lo studio delle architetture vegetali redatto dal Parco è parte integrante e di riferimento alla normativa tecnica del Piano di governo del Territorio.



### **3.b**

Tutti gli interventi di trasformazione del contesto territoriale comunale vengono esaminati sotto il profilo del loro inserimento paesaggistico, ivi compresi i piani attuativi i cui provvedimenti devono essere preceduti dall'esame d'impatto paesaggistico, una particolare attenzione va posta agli interventi localizzati negli ambiti ad alto e medio - alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella specifica tavola e, in ogni modo, i progetti depositati per l'istruttoria comunale devono risultare comunque e sempre accurati ed esaustivi per il numero di elaborati, grado di dettaglio, capacità di utilizzo di tutto l'apparato strumentale disponibile - dalla modellazione tridimensionale all'accorta applicazione delle ombre e dei colori - in maniera da porre il decisore comunale nella condizione di comprendere tutti i risvolti dell'organismo urbanistico e architettonico proposto, proprio attraverso la sua più ampia efficacia rappresentativa.

### **3.c**

Negli ambiti ad alto e medio - alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tavola n.A4.4.2 "Carta della sensibilità paesistica", si applicano le seguenti disposizioni:

1. gli interventi devono risultare compatibili con le prescrizioni rispettivamente contenute nei vigenti Piano Territoriale Paesistico Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; in particolare, devono risultare adempite le prescrizioni, in quanto applicabili, di cui ai *"Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici"*, ex Dgr. 15 marzo 2006, n.8/2121, oltre alle indicazioni contenute nelle *"Modalità per la pianificazione comunale"* ex Dgr. 29 dicembre 2005, n.8/1681, allegato A, e alle linee per l'esame paesistico dei progetti ex Dgr. 8 novembre 2002, n./11045;
2. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici esistenti;
3. le trasformazioni ammesse dal Piano di Governo del territorio devono perseguire l'obiettivo del completamento urbano, della riorganizzazione verso morfologie insediative di massima compattezza perimetrale e della riqualificazione complessiva del margine dei nuclei esistenti, evitando formazioni di nuovi sistemi insediativi sconnessi e distanti degli assetti insediati preesistenti; inoltre, gli interventi di completamento devono essere

rispettosi del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui s'inseriscono, e i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi 1 e 2;

4. gli interventi di riqualificazione d'iniziativa pubblica o privata, che comportino la ristrutturazione urbanistica degli aggregati esistenti oppure il loro completamento, devono concorrere al perseguimento della tutela paesaggistica misurandosi con i caratteri del contesto in cui s'inseriscono, rispettandoli se questi ultimi appaiano densi di qualità storico - paesaggistico- ambientali oppure migliorandoli se, invece, appaiano dequalificati; i corrispondenti progetti devono pertanto evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi 1 e 2.

5. i fontanili ancora attivi, ai sensi dell'articolo 21 comma 7 della normativa paesaggistica del P.T.R., sono da salvaguardare, riqualificare e valorizzare impedendo opere di urbanizzazione e nuova edificazione per una fascia di almeno 10 mt intorno alla testa del fontanile e lungo entrambi i lati dei primo 200 mt.

### **3.d**

Negli ambiti non insediati da mantenere e potenziare, di cui al successivo art.3, interni al perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro, oltre al rispetto della disciplina derivante dalle Norme di attuazione del corrispondente Piano Territoriale di Coordinamento, si applicano le seguenti disposizioni:

1. negli ambiti in cui le presenti norme l'ammettono, l'eventuale localizzazione di nuovi complessi agricoli-zootecnici viene esaminata sotto il profilo del suo inserimento paesaggistico, applicando la disciplina espressa nei precedenti commi da 1 a 3;
2. gli eventuali interventi di trasformazione edilizia, laddove ammessi, devono evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica in essere.

### **3.e**

Negli ambiti non insediati da mantenere e potenziare, di cui al successivo art. 4, esterni al Parco regionale della Valle del Lambro:

- a) dev'essere conservata la compattezza del tessuto insediativo di margine urbano, evitando che gli eventuali interventi ammessi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- b) dev'essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica; inoltre, considerata l'importanza delle aree agricole nel sistema ambientale locale, per esse risulta prioritario l'avvio di progetti di rete ecologica di connessione con la rete provinciale.
- c) eventuali attrezzature, servizi e opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o territoriale devono caratterizzarsi da bassi rapporti di copertura; laddove ammesse, le espansioni e trasformazioni del margine urbano devono avviare la riqualificazione dei suoi fronti anche tramite il riequipaggiamento arboreo e arbustivo del suolo.

### **3.f**

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

## **ART. 4. INTERVENTI "UNA TANTUM"**

### **4.a Residenziale**

In tutti gli edifici esistenti, mono e bifamiliari, è consentito realizzare una quota aggiuntiva di volume pari a 150 mc per singolo edificio, al lordo di eventuali condoni edilizi e di procedure "una tantum" già godute; gli interventi, da localizzarsi in adiacenza ai volumi edilizi esistenti, devono essere tra loro armonicamente coerenzati e va prevista, quando necessaria, una valutazione dell'incidenza paesaggistica dell'opera in relazione alla classificazione d'area espressa nella tavola, "Carta della sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole.

### **4.b Produttivo**

Per tutti i lotti di carattere produttivo che, alla data di adozione del P.G.T., risultino saturi è prevista la possibilità di accedere a una quota aggiuntiva "una tantum" del 5%, con un tetto massimo di SIp pari a 500 mq; gli interventi, finalizzati esclusivamente al ciclo produttivo in essere e da localizzarsi in adiacenza ai volumi edilizi esistenti, devono essere tra loro armonicamente coerenzati e va prevista, quando necessaria, una valutazione dell'incidenza paesaggistica dell'opera in relazione alla classificazione d'area espressa nella tavola della "Carta della sensibilità paesistica" del Piano delle Regole.

L'incremento di SIp concesso viene goduto nel rispetto di tutti i parametri d'ambito e in conformità al regolamento edilizio vigente, e dev'essere accompagnato da interventi di compensazione ambientale da definirsi con l'Amministrazione comunale.

### **4.c Prevalenza**

Le suddette "QUOTE AGGIUNTIVE UNA TANTUM" valgono solo qualora non siano in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco, quest'ultime prevalgono.

Inoltre ogni intervento dovrà tener conto di eventuali presenze di vincoli e zone a confine di differente destinazione urbanistica, in particolare nuovi insediamenti agricoli e produttivi non potranno essere realizzati a distanze inferiori a 30 mt da zone residenziali o per usi pubblici.

**ART. 5. ATTREZZATURE PUBBLICHE – AMBITI “AP”****AMBITI “AP” PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O AD ESSE ASSIMILABILI COSÌ DISTINTE:****AREE AP1 PER VERDE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA****EDIFICAZIONE**

Sono ammessi interventi di:

**FUNZIONI PRINCIPALI:**

Tutte le attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali o assimilabili. Tali aree sono distinte con un apposito simbolo di attrezzatura nel Documento di Piano.

Le destinazioni specifiche hanno valore indicativo potranno essere modificate nell'ambito dei programmi di pubblico intervento o per singoli progetti.

**FUNZIONI NON AMMESSE:**

Produttivo e artigianale, terziario e alberghiero, residenziale e tutto quanto non convenzionato con l'Ente Pubblico.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Titolo abilitativo mediante Planivolumetrico convenzionato nel caso di realizzazione privata di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

L'Amministrazione Comunale, per le principali previsioni di edificazione o ristrutturazione di servizi pubblici, di norma predisporrà un preventivo planivolumetrico o planimetria dettagliata delle previsioni e la sistemazione generale delle aree interessate nonché delle opere di contorno (viabilità, pedonabilità, parcheggi, piantumazione, ect....).

**INDICI EDIFICATORI**

INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA  $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$

ALTEZZA  $H = 2 \text{ piani abitabili fuori terra} - h_{\text{max}} = 7,00 \text{ m.}$

**DISTANZE**

DAI CONFINI  $D_c = 5,00 \text{ m}$

TRA EDIFICI  $D_i = 10,00 \text{ m}$  (qualora gli edifici si fronteggino per più di 6,00 m)

$D_s = 5,00 \text{ m}$  per strade con larghezza sino a 7,00 m

**DALLE STRADE**

$D_s = 7,50 \text{ m}$  per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

$D_s = 10,00 \text{ m}$  per strade con larghezza oltre i 15,00 m nel rispetto della disciplina di cui al Dpr. 495/1992

**AREE AP2: sono destinate a edifici di culto e alle attrezzature connesse agli stessi nonché ad attrezzature assimilabili alle aree AP1.**

**EDIFICAZIONE**

Sono ammessi interventi di:

**FUNZIONI PRINCIPALI:** Edifici di culto e residenza di competenza; attrezzature connesse alla attività religiosa (culturali, sociali, sportive, ricreative e simili).

**FUNZIONI NON AMMESSE:** Produttivo e artigianale.

**MODALITÀ**

**INTERVENTO/ATTUAZIONE**

**DI** Titolo abilitativo.

Nel caso di interventi complessi dovrà essere approvato un planivolumetrico o planimetria dettagliata delle previsioni di intervento atta a definire l'insieme dei lotti d'intervento previsti e la sistemazione generale delle aree interessate nonché delle opere di contorno (viabilità, pedonabilità, parcheggi, piantumazione, ect....).

**INDICI EDIFICATORI**

**INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA**  $I_f = 1,0 \text{ mc/mq}$

**ALTEZZA**  $H = 2 \text{ piani abitabili fuori terra} - H_{\text{max}} = 7,00 \text{ m.}$

**DISTANZE**

**DAI CONFINI**  $D_c = 5,00 \text{ m}$

**TRA EDIFICI**  $D_i = 10,00 \text{ m}$  (qualora gli edifici si fronteggino per più di 6,00 m)

$D_s = 5,00 \text{ m}$  per strade con larghezza sino a 7,00 m

**DALLE STRADE**  $D_s = 7,50 \text{ m}$  per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

$D_s = 10,00 \text{ m}$  per strade con larghezza oltre i 15,00 m nel rispetto della disciplina di cui al Dpr. 495/1992

**AREE AP3: per verde e opere di urbanizzazione secondaria di competenza delle zone destinate alla produzione (individuate con apposito simbolo nel Documento di Piano).**

**EDIFICAZIONE**

Sono ammessi interventi di:

**FUNZIONI PRINCIPALI:** Tutte le attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti destinati alla produzione, impianti radio televisivi e di telecomunicazione.

**FUNZIONI NON AMMESSE:** Residenziale, terziario e alberghiero.

**MODALITÀ DI INTERVENTO** Titolo abilitativo previo Planivolumetrico convenzionato nel caso di realizzazione privata di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico. Per le principali previsioni di edificazione si dovrà preventivamente approvare un planivolumetrico atto a definire l'insieme dei lotti d'intervento previsti e la sistemazione generale delle aree interessate nonché delle opere di contorno (viabilità, pedonabilità, parcheggi, piantumazione, ect....).

**INDICI EDIFICATORI**

**SUPERFICIE COPERTA**  $Sc = 1/2$  dell'area

**SUPERFICIE UTILE**  $Su = 2/3$  dell'area

**ALTEZZA**  $H = 2$  piani abitabili fuori terra –  $hmax = 7,00$  m.

**DISTANZE**

**DAI CONFINI**  $Dc = 5,00$  m

**TRA EDIFICI**  $Di = 10,00$  m (qualora gli edifici si fronteggino per più di 6,00 m)

$Ds = 5,00$  m per strade con larghezza sino a 7,00 m

**DALLE STRADE**  $Ds = 7,50$  m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

$Ds = 10,00$  m per strade con larghezza oltre i 15,00 m nel rispetto della disciplina di cui al Dpr. 495/1992

## ART. 6. AMBITI DI RISPETTO "NON AEDIFICANDI"

Sono sottoposte a vincolo di **inedificazione**, salvo le deroghe previste nella presente norma e dalle Leggi vigenti:

- a) le zone di rispetto stradale ai sensi del D.I. n. 1404 del 01/04/1968;
- b) le zone destinate alla viabilità;
- c) la fascia di rispetto cimiteriale;
- d) la fascia di rispetto alle linee elettriche;
- e) la fascia di rispetto per metanodotti;
- f) la fascia di rispetto per pozzi e sorgenti.

Inoltre dovranno essere mantenute e/o create zone filtro tra aree a diversa destinazione.

In particolare nuovi insediamenti agricoli e produttivi non potranno essere realizzati a distanze inferiori a 30 mt da zone residenziali o per usi pubblici.

### a) FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Le fasce di rispetto stradale sono riportate nella tavola del Documento di Piano.

Per tutte le costruzioni esistenti, ricadenti nell'ambito delle suddette fasce di rispetto della S.P. n° 41 e lungo l'asse ferroviario, sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento statico e tecnologico-funzionale, di risanamento e restauro, di ristrutturazione, mentre sono vietati gli ampliamenti di qualsiasi natura e nuovi interventi fatta eccezione per gli impianti di distribuzione di carburanti, fatta salva l'eventuale deroga concessa dagli enti e strutture preposte.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse le attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico, gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi, gli allacciamenti stradali ed i percorsi pedonali e ciclabili.

I tracciati stradali all'interno delle fasce di rispetto sono da considerarsi indicativi. Ai fini del calcolo della densità fondiaria le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto possono essere conteggiate nel calcolo delle sopraddette densità, solo nel caso in cui il retino di zona edificabile ricada nella zona di rispetto.

Impianti distribuzione Carburanti: nelle suddette aree potranno essere



lottizzati gli impianti di distribuzione di carburante, nel rispetto specifico Regolamento Regionale e nel rispetto del Codice della Strada e delle norme paesaggistiche vigenti in materia.

Le fasce di rispetto poste all'interno del territorio comunale ed in particolare lungo le vie per Anzano, Via Giuseppe Verdi e Via Mascagni sono indicative per la salvaguardia dei coni visuali paesaggistici e, verificata la compatibilità, si applicano le norme contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione e D.I. n. 1404 del 01/04/1968 – Nuovo Codice della Strada.

b) FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA

Riguarda la parte del territorio attraversata dalla linea ferroviaria.

Sono ammessi unicamente interventi connessi all'esercizio del trasporto ferroviario o altri ritenuti dall'ente stesso compatibili.

c) Fascia di rispetto cimiteriale

Questa zona comprende le aree destinate a costituire l'area di rispetto. Nella zona a vincolo cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione o edificazione permanente, salve le successive deroghe. Le aree di cui sopra finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiale, discariche, anche allo scoperto, zone per lo scarico di rifiuti ect...

Tali aree possono anche essere soggette, coattivamente, a piantumazione.

Fatto salvo il vincolo assoluto di inedificabilità per una fascia di mt. 50 dal perimetro dell'impianto cimiteriale, nelle restanti zone delle fasce di rispetto il Consiglio Comunale può consentire le seguenti opere:

- esecuzione di un'opera pubblica;
- attuazione di un intervento urbanistico;
- realizzazione di parchi, giardini ed annessi;
- realizzazione di parcheggi, sia pubblici che privati;
- realizzazione di attrezzature sportive;
- realizzazione di locali tecnici.

Per tali opere deve essere preventivamente acquisito il parere favorevole dell'azienda sanitaria locale.

d) FASCIA DI RISPETTO E NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI METANODOTTI

Per gli impianti di trasformazione, di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano, per gli impianti telefonici, telegrafici e radiotelevisivi come per ogni altro servizio pubblico gestito da Enti o Aziende territorialmente competenti ai sensi delle Leggi Vigenti, sulle presenti Norme Tecniche d'Attuazione del Documento di Piano prevalgono le specifiche norme di Legge vigenti in materia.

I privati che intendono edificare in prossimità dei predetti impianti sono tenuti ad ottenere preventivamente dalle Aziende competenti i relativi nulla osta.

Le aziende che curano la realizzazione e gestione di tali impianti hanno l'obbligo di ripristinare le condizioni ambientali originarie una volta ultimati i lavori o di sistemare l'ambiente in modo appropriato. Tale obbligo non si esaurisce con il completamento dell'esecuzione delle opere, ma prosegue per un periodo minimo di 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori mediante la realizzazione di manutenzioni straordinarie delle opere stesse.

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica e di controllo delle linee telefoniche valgono le seguenti norme speciali:

- a) il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
- b) la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
- c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a mt. 3,00 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministrazione Comunale potrà concedere specifica deroga;
- d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Per quanto concerne gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nelle Circolari del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. N 227 del 13/01/1970.

Dovranno essere indicati negli elaborati di P.L. anche gli impianti alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con esplicito riferimento, nella convenzione, a farsi carico dei relativi oneri di realizzazione ed a prendere preventivi accordi con l'Azienda preposta in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione

dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento della costruzione nella zona di lottizzazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione e potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento degli alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità, che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non saranno rilasciate concessioni all'edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

e) FASCIA DI RISPETTO PER ELETTRODOTTI

Linea a 15.000 Volt = 5,00 m per ciascuna parte dell'asse linea conformemente al D.I del 16/01/1991 e precedenti, nonché L.N. n.1341 del 13/12/1964 e D.P.R. n.1062 del 12/06/1968.

Linea a 130.000 Volt = 10,00 m Per ciascuna parte dell'asse linea conformemente il D.P.C.M. del 23/04/1992

Linea a 380.000 Volt = 28,00 m Per ciascuna parte dell'asse linea conformemente il D.P.C.M. del 23/04/1992

f) FASCIA DI RISPETTO PER OLEODOTTI E GASDOTTI

Si osserveranno le fasce indicate dalle relative Aziende e stabilite nelle relative convenzioni.

g) ZONA DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI PER L'APPROVVIGIONAMENTO DELL'ACQUA POTABILE

Ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 27 Giugno 1996 n° 6/15137 , del D.P.R. n° 236 del 24 Maggio 1988 e del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni la zona di rispetto attorno ai punti di captazione delle acque potabili è stabilita e suddivisa in due fasce di cui la prima di raggio non inferiore a 10 m di tutela assoluta: tale area deve essere opportunamente recintata, prevedendo l'allontanamento delle acque

meteoriche ed eventualmente l'impermeabilizzazione del terreno superficiale e la difesa da esondazioni di corpi idrici superficiali. Vi possono essere insediate solo le installazioni relative alla captazione della sorgente ed eventuali impianti di trattamento delle acque. La seconda fascia di rispetto deve avere un raggio non inferiore a 200 mt., con centro nel punto di captazione, che può estendersi idrogeologicamente a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dalla isoipsa passante per la captazione.

In tale zona di rispetto sono vietate le attività e destinazioni come contenute nelle predette norme di riferimento.

Nella zona di rispetto sono ammesse le attività previste dalla D.g.r. 10 aprile 2003 n° 7/12693.

h) FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE PAI (PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO)

Comprende le fasce di rispetto indicate in azzonamento e che recepiscono la normativa PAI; contenuta anche nello studio idrologico e idrogeologico di dettaglio della rete idrica minore redatto dall'Amministrazione Comunale.

Nelle fasce sono ammessi solo interventi per la regimazione idraulica e la riqualificazione ambientale ed idrogeologica locale e come meglio contenuto nel Piano del Reticolo Idrico, in particolare, qualora non normato:

- 1) è vietata la realizzazione di nuove edificazioni e movimenti di terra di qualsiasi tipo sia in sterro che in riporto in una fascia non inferiore ai 4,00 m. dal ciglio della sponda, intesa quale scarpa morfologica stabile o dal piede esterno dall'argine.
- 2) E' assolutamente vietata l'occupazione o la riduzione dei corsi d'acqua anche temporanea attraverso la deposizione di materiale o ramaglia.
- 3) Vigè il divieto assoluto di tombinatura dei corsi d'acqua all'interno della fascia di rispetto principale ai sensi del D.lgs. 152/99 art.41 e del relativo regolamento di applicazione generale.
- 4) E' assolutamente vietata la realizzazione di recinzioni continue e permanenti tra una distanza di 4,00 m e 10,00 m. dal ciglio della sponda, intesa quale scarpa morfologica stabile o dal piede esterno dell'argine. Potranno essere realizzate recinzioni confinali nelle distanze sopra riportate (tra 4,00 m e 10,00 m dal ciglio sponda) solo se realizzate in maniera discontinua, in modo da poter lasciare libero un passaggio per una distanza di almeno 4,00 m per

consentire le normali operazioni di pulizia idraulica, sgombero in alveo ed eventuali interventi di regimazione idraulico-forestale. La lunghezza della recinzione potrà pertanto essere realizzata per tratti di lunghezza massima di 20,00 m. Nel caso una proprietà risultasse di lunghezza inferiore a 20,00m si dovrà provvedere alla realizzazione di almeno un passaggio di larghezza sempre di almeno 4,00 m.

- 5) Potranno essere consentiti soltanto interventi di regimazione idraulica realizzati in modo da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti dell'alveo o dell'area di espansione. La realizzazione di tali opere di difesa dovranno rispettare le caratteristiche di quaderno di ingegneria naturalistica.
- 6) Potranno essere consentiti la realizzazione di di muri verticali in c.a. solo ed esclusivamente all'interno di centri abitati o dove non sia assolutamente possibile realizzare opere naturalistiche.
- 7) Potranno essere realizzati attraversamenti pedonali o carrabili solo se soddisfatta la valutazione di compatibilità idraulica con tempi di ritorno di almeno 100 anni.

**ART. 7. AMBITI PER LA VIABILITÀ E SPAZI ACCESSORI – AMBITI “AS”****EDIFICAZIONE**

Sono ammessi interventi di:

**FUNZIONI PRINCIPALI:**

1. Come individuate nella tavola della viabilità e/o da definirsi nell'ambito dell'attuazione del Documento di Piano con limiti di inedificabilità connessi;
2. La larghezza minima delle nuove strade di servizio generale è di norma di 7.00 m. al netto dei parcheggi, percorsi pedonali e/o ciclabili e aree di arredo urbano.  
Per le strade di urbanizzazione interna pubblica tale valore potrà essere ridotto a 6,00m. Ciò ad esclusione dei centri edificati per i quali la larghezza delle strade sarà definita in ragione dello stato di edificazione esistente e di progetti specifici.
3. Salvo il caso di allineamenti preesistenti e precedenti, per la fabbricazione prospiciente strade di larghezza inferiore a quanto prescritto, si dovrà arretrare il confine di proprietà dalla mezzera della strada al fine di completare le opere di urbanizzazione primaria.
4. All'esterno dei centri abitati e destinati ad ambiti di trasformazione a scopi edilizi dal Documento di Piano, ogni edificazione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale secondo i seguenti valori, e laddove indicato, secondo quanto previsto nel Documento di Piano.

- Strada provinciale m 20,00;

- Altra viabilità generale urbana m 10,00

- Viabilità agricola m 20,00

Strade interne normate dalle disposizioni di ambito di trasformazione..

In caso di ricostruzione gli edifici esterni all'abitato dovranno rispettare i valori sopra esposti.

L'inedificabilità per le sponde del Lago di Alserio è regolamentata del Piano di Gestione del S.I.C. come approvato del P.RV.L.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse solo opere di contenimento, sistemazione complementare della viabilità, compresi i parcheggi, impianti di distribuzione del carburante, purché a titolo precario, opere particolari di collegamento di impianti di urbanizzazione e tecnologici per la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e telefonici, percorsi pedonali e ciclabili.

Gli interventi sopra precisati saranno consentiti solo nei tratti stradali non interessati dalla rete ecologia del P.T.C.P.

Eventuali parcheggi classificati in are agricola nel P.T.C.P.R.V.L. dovranno osservare i disposti dell'art.35 delle N.T.A .del P.V.L.

5. L'apertura di cancelli per passi carrai deve avvenire sempre verso l'interno ed essere posizionata ad almeno m 4,50 di arretramento dagli spazi pubblici (ciglio strada incluso marciapiede), salvo casi particolari valutati dall'Amministrazione Comunale, con invito inclinato a 45 gradi.
6. L'apertura di cancelli pedonali deve avvenire verso l'interno ed essere arretrata di almeno m 1,80 dal filo stradale od a m 1,00 dal marciapiede esistente.
7. I sostegni verticali di linee elettriche e telefoniche dovranno essere posti in arretrato rispetto il ciglio stradale per consentire la realizzazione di allargamenti e rettifiche della sede stradale, marciapiedi e piste ciclopedonali, secondo specifiche indicazioni che saranno impartite dall'Amministrazione Comunale.
8. Per eventuali ulteriori definizioni si fa riferimento al vigente codice della strada.
9. Gli interventi relativi alla rete viaria devono risultare assenti anche per le NTA del P.T.C.P.R.V.L. e con le limitazioni delle rete ecologica del P.T.C.P.

## **ART. 8. AMBITO "A" TERRITORIALE DI ANTICA FORMAZIONE - CENTRI STORICI**

### **DESCRIZIONE**

Centri storici e Vecchi nuclei isolati di origine agricola e paleoindustriale.

Zone con caratteristiche prevalentemente residenziali di Recupero Edilizio ed Urbanistico

Nella tavola del Documento di Piano sono individuate:

-Ambito "A" *Centro Storico di Monguzzo*;

-Ambito "A" *Cascina Bassetto*;

-Ambito "A" *Cascina Nuova*;

-Ambito "A" *Cascina Solverino*;

-Ambito "A" *Cascina Enrichetta*;

-Ambito "A" *Cascina Bindella*;

-Ambito "A" *Castello*;

-Ambito "A" insediamenti sparsi di origine agricola connessi ai centri Storici Principali o isolati.

Gli interventi annessi e le relative modalità di attuazione risultano definite nei seguenti fascicoli:

- C3 "Disciplina degli interventi del Centro Storico e nelle Corti Rurali";

-C6-C7 "Manuale per l'intervento sugli edifici del Centro Storico e delle Corti Rurali.

### **TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO**

Nelle aree di accertata potenzialità archeologica in relazione a presenze verificate e vincolate ai sensi di leggi statali e regionali, ogni intervento deve essere subordinato a specifico piano o progetto di concerto con gli enti territoriali e con la Soprintendenza Archeologica.



## 9. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITO “B” - “B1”

### DESCRIZIONE

Prevalentemente residenziale, di completamento edilizio.

### EDIFICAZIONE

Sono ammessi interventi di:

**FUNZIONI PRINCIPALI:** Insediamenti residenziali. Sono ammesse anche attività complementari e di servizio alla residenza come negozi, artigianato di servizio e non molesto, piccoli depositi, uffici, attività culturali e ricreative.

**FUNZIONI NON AMMESSE:** Attività produttive ed artigianali ed il commerciale molesto non compatibile con la prevalente destinazione residenziale.  
Attività insalubri in genere.

**MODALITÀ DI INTERVENTO** E' ammessa l'attuazione delle previsioni di piano mediante titolo abilitativo. E' comunque consentito il recupero del sottotetto, indipendentemente dal numero dei piani consentiti, utilizzando eventualmente anche il bonus volumetrico una-tantum di cui all'art. 4.a, favorendo l'allineamento con le coperture degli edifici adiacenti.

### INDICI EDIFICATORI

#### PER LOTTI LIBERI

Sono da ritenersi lotti liberi tutte le aree individuate nella destinazione di zona, che non edificate abbiano un'identificazione catastale precedente all'adozione dell'ultimo P.R.G. (19/12/2000).  
In tutti gli altri casi si dovrà procedere a verifica planivolumetrica.

**INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO**

If max = 0,80 mc/mq quelle comprese nel perimetro dell'aggregato del tessuto urbano;  
If max = 0,60 mc/mq quelle esterne al suddetto perimetro

**ALTEZZA**

H = pari a 2 piani abitabili oltre all'eventuale piano servizio. È consentito, con provvedimento di deroga dell'A.C., numero di piani superiori per l'allineamento con le coperture dei fabbricati adiacenti e previa valutazione di compatibilità paesistica.

Per lotti liberi: Hmax = 7,50 mt all'intersezione della gronda con il punto più a valle del terreno.

### DISTANZE

**DAI CONFINI**

Dc = 5,00 m

**TRA EDIFICI**

De = 10,00 m

**DALLE STRADE**

Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m

Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre i 15,00 m nel rispetto della disciplina di cui al Dpr. 495/1992

**PER LOTTI SATURI**

Per lotti già edificati saturi o parzialmente saturi, cioè con volumetria pari all'esistente con incremento massimo **una-tantum** di ampliamento dell'edificio di **150 mc.**

Si intendono lotti edificati quelli con costruzioni esistenti con edificazione autorizzata alla data di adozione delle presenti norme.

È consentito l'incremento massimo di 150,00 mc "una-tantum", per la parte di volume rimanente rispetto a quanto già autorizzato, anche per i lotti che alla data di adozione delle presenti norme avessero già usufruito di tale possibilità.

**AMBITI "B1"**

Rientrano in questa zona i piani attuativi convenzionati una volta completate e collaudate le opere di urbanizzazione convenzionate.

Alla scadenza della convenzione urbanistica ed a completo assolvimento degli obblighi in essa assunti, le aree sono soggette alle prescrizioni e limiti edificatori contenuti nel presente articolo.

Di seguito si elencano i suddetti piani convenzionati:

- Piano di Lottizzazione residenziale in Località Nobile:  
con convenzione sottoscritta in data 05 ottobre 2007 rep. 279059/18729 e successiva convenzione modificata ed integrativa sottoscritta in data 20 luglio 2011 rep. 284621/22723;
  - Lottizzazione dell'ambito residenziale zona C5 – Località Cavolto:  
con convenzione sottoscritta in data 29 dicembre 2004 rep. 186592/35557
  - Lottizzazione dell'ambito residenziale zona C5 – Località Bindella:  
con convenzione sottoscritta in data 22 luglio 2004 rep. 134889/29587
- Di seguito si elencano i suddetti piani convenzionati e già completati:
- Piano di Lottizzazione di Via Santuario a Monguzzo:  
con convenzione sottoscritta in data 13 luglio 2005 rep. 8451/5497;
  - Piano di Lottizzazione di Via San Biagio a Monguzzo:  
con convenzione sottoscritta in data 13 luglio 2005 rep. 8452/5498.

## ART. 10. AMBITI "C" DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E DI ESPANSIONE A PIANO ATTUATIVO

### DESCRIZIONE

Prevalentemente residenziali, di completamento urbanistico e di espansione.

### EDIFICAZIONE

Sono ammessi interventi di:

**FUNZIONI PRINCIPALI:** Interventi residenziali. Altre nuove destinazioni ammesse e compatibili a carattere commerciale e terziario solo nell'ambito delle successive prescrizioni normative di P.E.

**FUNZIONI NON AMMESSE:** Produttive ed artigianali, nonché attività commerciali e terziarie non comprese nella quota ammessa ed in convenzionamento, come specificate nei sottoindicati Piani Esecutivi.

**MODALITÀ DI INTERVENTO** Gli interventi sono subordinati alla realizzazione al completamento delle urbanizzazioni primarie e sistemazione delle aree di urbanizzazione secondaria. A tal fine devono essere predisposte Piani Esecutivi Particolareggiati.

L'ENTITÀ EDIFICATORIA È DEFINITA NELLE SPECIFICHE SCHEDE.

### DISTANZE

DAI CONFINI Dc = 5,00 m oppure 0,00 con convenzione tra confinanti

TRA EDIFICI De = 10,00 m

Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m

DALLE STRADE Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre i 15,00 m nel rispetto della disciplina di cui al Dpr. 495/1992



## ART. 12. AMBITI "D" PRODUTTIVO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE AD ESSE ASSIMILABILI

### DESCRIZIONE

Aree "D1a" per interventi produttivi a carattere artigianale ed industriale di completamento a seguito di piani esecutivi convenzionati:

### EDIFICAZIONE

#### FUNZIONI PRINCIPALI:

Attività industriali, artigianali e di deposito. Sono ammessi uffici, magazzini, laboratori, come destinazioni complementari e funzionali alle attività produttive.

La destinazione residenziale è ammessa solo per alloggi di custodia e gestione delle imprese per una superficie massima di 150 mq. per ogni intervento. Detti alloggi dovranno essere specificatamente vincolati al servizio dell'unità produttiva e non destinabili separatamente a residenza.

La destinazione ad uffici o esposizione artigianale delle merci e loro commercializzazione non potrà superare il 20% di quella ammessa per l'intervento.

#### FUNZIONI NON AMMESSE:

Residenziale, commerciale ed uffici oltre le quantità sopra indicate, alberghiera, turistica e ricreativa.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

Interventi a Permesso di costruire singolo o convenzionato per le aree della zona D1a, D.I.A. o [altro titolo abilitativo](#).

Per interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione in ampliamento o in sopraelevazione, compresi in zona art. 22 delle NTA del PTC del PRVL "Ambiti di riqualificazione insediativa", i relativi progetti sono subordinati al parere preventivo e vincolante del Parco e devono uniformarsi alle prescrizioni del predetto articolo.

Per ampliamenti e ristrutturazioni l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il preventivo P.E. e convenzione relativa anche per la zona D1a, al fine del riadeguamento delle urbanizzazioni, degli standard, della compatibilità ambientale. Ai fini dell'ottenimento del necessario titolo abilitativo deve risultare garantito il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, idrico, nonché di inquinamento acustico e smaltimento dei rifiuti. L'Amministrazione Comunale si riserva al fine del controllo delle qualità ambientale degli interventi di richiedere specifiche valutazioni di impatto o certificati di compatibilità ambientale.

### INDICI EDIFICATORI

#### SUPERFICIE COPERTA

Sc = 60% comprensiva di pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci; impianti esterni e depositi temporanei tettoie per il ricovero dei mezzi.

SUPERFICIE UTILE	Su = 80% della superficie del lotto comprensiva di pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci; impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi.
ALTEZZA	H = max. 9,00 mt. pari a tre piani utilizzabili fuori terra, con esclusione di uffici, esposizioni ed impianti tecnologici da valutare in relazione all'inserimento ambientale.

**Al solo fine di dimensionare le aree a parcheggio ai sensi della L.N. 122/89 l'entità del volume da considerarsi si ottiene moltiplicando la S.L.P. per un'altezza virtuale di 4 mt. .**

**Per tutti i lotti di carattere produttivo che, alla data di adozione del P.G.T., risultino saturi è prevista la possibilità di accedere a una quota aggiuntiva "una tantum" del 5%, con un tetto massimo di Slp pari a 500 mq.**

**In queste aree risultano compresi i comparti di Via Valassina (ex P.I.P.) e Via Toscanini. In queste aree risultano compresi i seguenti piani: variante al Piano di Lottizzazione area in Località Cavolto - Attività produttive industriali e artigianali.**

**Piano per gli Insediamenti Produttivi in Comune di Monguzzo - Convenzione di attuazione P.I.P.**

#### **DISTANZE**

DAI CONFINI	Dc = 5,00 m oppure 0,00 con convenzione tra confinanti
	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m
DALLE STRADE	Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m
	Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre i 15,00 m nel rispetto della disciplina di cui al Dpr. 495/1992

#### **DESCRIZIONE**

Aree "**D1b**" per interventi produttivi a carattere artigianale ed industriale **di completamento** e di espansione.

#### **EDIFICAZIONE**

<u>FUNZIONI PRINCIPALI:</u>	Attività industriali, artigianali e di deposito. Sono ammessi uffici, magazzini, laboratori, come destinazioni complementari e funzionali alle attività produttive.
	La destinazione residenziale è ammessa solo per alloggi di custodia e gestione delle imprese per una superficie massima di 150 mq. per ogni intervento. Detti alloggi dovranno essere specificatamente vincolati al servizio dell'unità produttiva e non destinabili separatamente a residenza.
	La destinazione ad uffici o esposizione artigianale delle merci e loro commercializzazione non potrà superare il 20% di quella ammessa per l'intervento.
<u>FUNZIONI NON AMMESSE:</u>	Residenziale, commerciale ed uffici oltre le quantità sopra indicate, alberghiera, turistica e ricreativa.

## MODALITÀ DI INTERVENTO

Interventi a Piano Esecutivo preventivo . Per ampliamenti e ristrutturazioni l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il preventivo P.E. e convenzione relativa al fine del riadeguamento delle urbanizzazioni, degli standard, della compatibilità ambientale. Ai fini dell'ottenimento dei permessi e titoli abilitativi deve risultare garantito il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, idrico, nonché di inquinamento acustico e smaltimento dei rifiuti. L'Amministrazione Comunale si riserva al fine del controllo delle qualità ambientali degli interventi di richiedere specifiche valutazioni di impatto o certificati di compatibilità ambientale.

**INDICI EDIFICATORI**

## SUPERFICIE COPERTA

Sc = 50% per la zona D1b comprensiva di pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci ; impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi.

## SUPERFICIE UTILE

Su = 70% della superficie del lotto per la zona D1b comprensiva di pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci; impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi.

## ALTEZZA

H = max. 9,00 m pari a tre piani utilizzabili fuori terra, con esclusione di impianti tecnologici da valutare in relazione all'inserimento ambientale.

**Al solo fine di dimensionare le aree a parcheggio ai sensi della L.N. 122/89 l'entità del volume da considerarsi si ottiene moltiplicando la S.L.P. per un'altezza virtuale di 4 mt. .**

**DISTANZE**

## DAI CONFINI

Dc = 5,00 m oppure 0,00 con convenzione tra confinanti

Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m

## DALLE STRADE

Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre i 15,00 m nel rispetto della disciplina di cui al Dpr. 495/1992

## AMBITI "D1c" - COMPARTI PROGRAMMATI DI INTERVENTO - RECUPERO URBANISTICO

### DESCRIZIONE

Aree "D1c" per interventi produttivi a carattere artigianale ed industriale di recupero urbanistico a P.R.U.

Comprendono ambiti edificati compresi nel Parco Regionale della Valle del Lambro e la cui presenza si pone in contraddizione con gli obiettivi di tutela ambientale e naturalistica e zone esterne al perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro con presenza di attività prevalentemente dismesse che necessitano di interventi di riconversione e riqualificazione, o ambiti già soggetti a P.I.I. approvato dall'A.C. o di auspicabile attivazione.

La destinazione d'uso principale esistente è quella produttiva, con l'approvazione di un Piano Convenzionato di Riqualificazione o di Recupero Urbanistico il Comune potrà autorizzare interventi di recupero parziale delle volumetrie con destinazioni d'uso ammissibili: residenziale, terziaria, nonché l'individuazione delle eventuali aree a standard necessarie.

Nel Programma Convenzionato di Riqualificazione o di Recupero Urbanistico dovranno essere previsti tutti gli interventi necessari alla migliore tutela dell'ambiente, ivi compresa la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, la sistemazione di aree degradate ed inquinate e la demolizione di manufatti incoerenti col quadro paesistico ambientale.

I soggetti attuatori dovranno depositare adeguate garanzie in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti.

Sino alla data di approvazione del Programma Convenzionato di Riqualificazione o di Recupero Urbanistico, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutti i P.R.U. vi è la limitazione delle superfici coperte in progetto alla superficie esistente e non è consentita volumetria aggiuntiva ed aumento della SU esistente.

I comparti integrati di intervento (P.I.I.) individuati nel documento di Piano hanno l'obiettivo di perseguire uno sviluppo equilibrato del territorio.

Le aree interessate sono:



- 1) Area produttiva "Mulfin" - comparto "A", in Via Chiesa;
- 2) Area produttiva dismessa "Immobilevante S.r.l." - Comparto "B", in Via Chiesa;
- L'obbiettivo è integrare i due comparti con il tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale, migliorare le urbanizzazioni e le aree di interesse pubblico.

In particolare il Piano (P.I.I.) comprende un'area interessata dalla viabilità locale ed in particolar modo quella della Via Chiesa ed un comparto considerato la parte "centrale" del paese, dove sono presenti diverse funzioni di interesse pubblico quali: la Scuola Elementare, la Scuola d'Infanzia, la Chiesa con relativo Centro Parrocchiale, la Posta ed i principali esercizi commerciali. La presenza di attività produttive risulta elemento estraneo al contesto sopra descritto, che non possono ben integrarsi con la residenza circostante, sia per le caratteristiche della viabilità che per gli effetti già lamentati dagli abitanti (fumi, odori, ecc.).

#### **EDIFICAZIONE**

<b>FUNZIONI PRINCIPALI:</b>	Residenza e funzioni compatibili, reperendo ed attrezzando le necessarie aree a standard
<b>FUNZIONI NON AMMESSE:</b>	Nuove attività produttive: artigianali/industriali.
<b>MODALITÀ DI INTERVENTO</b>	<p>Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, con convenzione con l'Amministrazione Comunale per l'attuazione dei comparti.</p> <p>In essa sono individuati gli obblighi di realizzazione e cessione delle aree per le opere di Urbanizzazione Primaria quali: area a parcheggio, opere di sistemazione viabilistica, marciapiede lungo la Via Chiesa e Via Parini.</p> <p>Urbanizzazione Secondaria: Locale ad uso pubblico.</p>

### AREA PRODUTTIVA "MULFIN" - COMPARTO "A".

#### **INDICI EDIFICATORI**

VOLUME RESIDENZIALE E TERZIARIO	V= 8.500,00 mc volumetria ammessa
SUPERFICIE COMMERCIALE	S= 400,00 mq superficie ammessa
ALTEZZA	n. 3 piani fuori terra: piano terra - piano primo - piano secondo (mansarda) n.1 piano interrato = autorimessa

L'ULTIMO PIANO DOVRÀ RISULTARE MANSARDATO O COMUNQUE CON SOLUZIONE ARCHITETTONICA SENZA POSSIBILITÀ DI UTILIZZO ULTERIORE DEL SOTTOTETTO.

IN SEDE DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO LA COMMISSIONE PAESAGGISTICA POTRÀ CHIEDERE L'ALLINEAMENTO DELL'ALTEZZA DEI CORPI DI FABBRICA AL FINE DI UN MIGLIOR "SKY-LINE" DEROGANDO SUL NUMERO DEI PIANI.

#### **DISTANZE**

DAI CONFINI	Dc = 5,00 m oppure 0,00 con convenzione tra confinanti
	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m
DALLE STRADE	Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m
	Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre i 15,00 m nel rispetto della disciplina di cui al Dpr. 495/1992
OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEL COMPARTO "A"	Urbanizzazioni esterna: sistemazione viabilità Urbanizzazioni interne: - parcheggio pubblico; - marciapiede; - locale di uso pubblico.

OGNI DEFINIZIONE COME DA PROGETTO URBANISTICO APPROVATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

### AREA PRODUTTIVA DISMESSA "IMMOBILEVANTE S.R.L." - COMPARTO "B"

#### **INDICI EDIFICATORI**

VOLUME RESIDENZIALE E TERZIARIO	V= 5.900,00 mc volumetria ammessa
SUPERFICIE COMMERCIALE	S= 300,00 mq superficie ammessa
ALTEZZA	n. 3 piani fuori terra: piano terra – piano primo – piano secondo (mansarda) n.1 piano interrato = autorimessa

L'ULTIMO PIANO DOVRÀ RISULTARE MANSARDATO O COMUNQUE CON SOLUZIONE ARCHITETTONICA SENZA POSSIBILITÀ DI UTILIZZO ULTERIORE DEL SOTTOTETTO.

IN SEDE DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO LA COMMISSIONE PAESAGGISTICA POTRÀ CHIEDERE L'ALLINEAMENTO DELL'ALTEZZA DEI CORPI DI FABBRICA AL FINE DI UN MIGLIOR "SKY-LINE" DEROGANDO SUL NUMERO DEI PIANI.

#### **DISTANZE**

DAI CONFINI	Dc = 5,00 m oppure 0,00 con convenzione tra confinanti
	Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m
DALLE STRADE	Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m
	Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre i 15,00 m nel rispetto della disciplina di cui al Dpr. 495/1992
OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DEL COMPARTO "B"	Urbanizzazioni esterna: sistemazione viabilità Urbanizzazioni interne: - parcheggio pubblico; - marciapiede; - locale di uso pubblico.

OGNI DEFINIZIONE COME DA PROGETTO URBANISTICO APPROVATO DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

3) Rientrano in questa zona i Piani Attuativi di recupero "Oasi di Baggero: ambito

3 – 4 come approvati e convenzionati dall'Amministrazione Comunale.

Al di fuori dei contenuti dei Piani Attuativi valgono le N.T.A. del P.V.L.

**ART. 13. AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA – AMBITO “E”****DESCRIZIONE**

Aree “E” rurali destinate alla coltivazione, alla realizzazione e completamento degli impianti agricoli, con funzione anche di tutela e protezione ambientale e paesaggistica delle aree non destinate all'urbanizzazione.

Nelle suddette aree gli interventi riguardanti il sistema agroforestale dovranno recepire gli orientamenti ed indirizzi desumibili dalla Relazione Illustrativa del P.T.C.P. e del P.T.C. del P.R.V.L.

**Negli ambiti agricoli non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.**

**AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA – AMBITO “E1”****DESCRIZIONE**

Aree “E1” di conferma e completamento di edifici destinati all'agricoltura e all'allevamento. I nuclei originari agricoli, in analogia con gli edifici ricadenti nei Centri Storici, sono individuati come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

**Le stesse sono cartograficamente indicate “bianche” senza sovrapposizione di alcuna retinatura (tavole C1.a e C1.b).**

**EDIFICAZIONE****FUNZIONI PRINCIPALI:**

Opere edilizie in funzione della conduzione dei fondi e degli allevamenti quali magazzini, stalle, ricovero mezzi, silos, locali per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda. Sono consentiti alloggi di custodia e per la gestione nell'azienda per una superficie massima pari a 200 mq.

**FUNZIONI NON AMMESSE:**

Produttivo e artigianale, commerciale e terziario, residenziale fatta eccezione per i casi esplicitamente ammessi, alberghiero e tutto quanto non connesso all'attività del conduttore del fondo quale imprenditore agricolo e come contenuto nelle norme sopra esposte.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Con Permesso di Costruire alle condizioni di cui agli artt. 59-60 della legge regionale del 11 Marzo 2005 n°12. Il Permesso di Costruire dovrà essere accompagnato da specifico certificato di compatibilità ambientale al fine della tutela degli inquinamenti sia per quanto concerne la modalità di disinfezione e concimazione delle coltivazioni, sia per gli effetti prodotti sull'ambiente dagli allevamenti.

Qualora all'interno della zona agricola sia ubicato un edificio rurale, regolarmente accatastato, non più adibito all'attività agricola, non di proprietà di imprenditori agricoli, e si voglia procedere alla trasformazione d'uso, è necessario intervenire mediante la definizione di un

## Piano Attuativo (Piano di Riqualificazione Ambientale).

**INDICI EDIFICATORI**

## VOLUMETRIA

V = per la residenza contenuto nel volume originario o di ampliamento dello stesso.  
In tutto per un valore max di 200 mq di superficie utile per ogni azienda.

## SUPERFICIE COPERTA

Sc = pari al 25% della zona  
(comprese residenza ed impianti) .

## ALTEZZA

H = pari all'esistente (salvo adeguamenti e allineamenti di gronda e modesti adeguamenti dei sottotetti a misure abitabili) per la residenza. 5,00 mt per gli impianti (salvo silos o strutture tecniche particolari).

## NUOVE EDIFICAZIONI

Eventuali nuove edificazioni devono essere conformi a quanto previsto dalla L.R. 62/85, al D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni; per aziende che ricadono nell'applicazione della L.R. 37/93, dovrà essere richiesta la preventiva autorizzazione al Sindaco per il trattamento e l'utilizzo dei reflui zootecnici prodotti.

Le opere edilizie ammesse sono regolamentate dal Piano di gestione del S.I.C. come approvato del P.R.V.L.

Sono inoltre concessi per gli edifici esistenti anche a destinazione extra agricola gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento igienico-funzionale e statico-tecnologico, la ristrutturazione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee. Per i fabbricati rurali esistenti non più adibiti alla attività agricola è ammessa la trasformazione a destinazione residenziale con un ampliamento aggiuntivo una-tantum fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

E' ammessa anche la realizzazione di serre e tunnel per l'attività ortoflorovivaistica fino al massimo del 20% della superficie aziendale.

**DISTANZE**

## DAI CONFINI

Dc = 5,00 m

## DALLE STRADE

Ds = 20,00 m

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Sono ammesse, unicamente, recinzioni in siepi vegetali o di tipo provvisorio a paline in legno o ferro e rete trasparente a maglia larga , con un'altezza non superiore a mt. 2.00, ad eccezione di quelle strettamente pertinenti gli insediamenti agricoli e residenziali che potranno essere realizzati anche con muretti e manufatti in cemento aventi un'altezza non superiore a mt. 0,50 eventualmente integrati da cancellate trasparenti aventi un'altezza non superiore a mt. 2,00 e dovranno recepire le indicazioni contenute

all'art. 36 delle N.T.A. del P.T.C. del P.R.V.L.

Nella parte inferiore dei muri di recinzione dovranno essere previsti varchi adeguati, per numero e dimensioni, che consentano il passaggio di piccoli animali selvatici ed il deflusso delle acque; in alternativa le recinzioni dovranno essere tenute sollevate da terra per almeno 15 cm. .

E' obbligatoria la salvaguardia ed il mantenimento delle alberature esistenti, eventuali abbattimenti dovranno essere preventivamente autorizzati. La tutela della vegetazione dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 31 delle N.T.A. del P.R.V.L.

Nuovi insediamenti agricoli non potranno essere autorizzati a distanze inferiori a metri 100,00 (cento) da zone residenziali, produttive o per usi pubblici.

Per gli interventi relativi ad allevamenti di carattere industriale dovrà essere presentato un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) e dovrà essere stipulata una convenzione antinquinamento.

## **AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA – SISTEMA DELLE AREE**

### **PREVALENTEMENTE AGRICOLE "E2"**

#### **DESCRIZIONE**

Aree "E2" destinate alle coltivazioni agricole con funzione anche di tutela e protezione ambientale e paesaggistica degli insediamenti e dell'area destinata all'urbanizzazione.

#### **AMBITO "E2"**

##### **EDIFICAZIONE**

##### **FUNZIONI PRINCIPALI:**

Coltivazioni agricole, depositi per attrezzature agricole, magazzini per lo stoccaggio di prodotti agricoli, con un rapporto di copertura massimo del 1% della superficie aziendale. E' ammissibile la realizzazione di serre e tunnel di copertura per l'attività ortoflorovivaistica sino al massimo del 20% della superficie aziendale.

##### **MODALITÀ DI ATTUAZIONE INTERVENTI AMMESSI**

ED Permisso di costruire ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/2005 e con le limitazioni di seguito indicate.  
L'Amministrazione Comunale potrà dettare sulla base degli strumenti di attuazione del P.G.T. le disposizioni particolareggiate, nel contesto della legislazione vigente e della pianistica intercomunale, al fine di valorizzare le zone agricole e nel contempo di tutelare il paesaggio.  
Gli interventi saranno consentiti solo previa impegnativa o condizione che detti prescrizioni edilizie concernenti la qualità tipo e forma dei materiali, l'uso e la temporalità dei manufatti.

È prescritta la distanza minima di mt. 100 per i nuovi

**insediamenti agricoli rispetto alle altre destinazioni.**

È ammesso l'ampliamento una-tantum degli edifici produttivi legittimamente insediati alla data di entrata in vigore del PTC 2000 purché non eccedenti il limite del 20% della superficie coperta esistente. E' pure ammessa la nuova edificazione ed ogni intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con demolizione e ricostruzione con destinazione extra-agricola purché previsti in programmi convenzionati di riqualificazione. Nell'ambito di tali Programmi non è ammesso individuare destinazioni d'uso produttive mentre sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e terziarie extra-agricole.

Ogni intervento deve essere conforme a quanto previsto dalla L.R. 62/85, al D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni; per aziende che ricadono nell'applicazione della L.R. 37/93, dovrà essere richiesta la preventiva autorizzazione al Sindaco per il trattamento e l'utilizzo dei reflui zootecnici prodotti.

Sono inoltre concessi per gli edifici esistenti anche a destinazione extra agricola gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento igienico-funzionale e statico-tecnologico, la ristrutturazione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee. Per i fabbricati rurali esistenti non più adibiti alla attività agricola è ammessa la trasformazione a destinazione residenziale con un ampliamento aggiuntivo una-tantum fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

E' vietato in ogni caso l'insediamento di nuove attività produttive non agricole nonché l'insediamento di industrie di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli.

Per le aree inserite nel "sistema delle aree fluviali e lacustri" del P.T.C. del Parco sono comunque consentiti ampliamenti degli edifici esistenti, non superiori al 10% della volumetria esistente alla data di entrata in vigore del PTC 2000, ossia del 22/08/2000.

Le opere edilizie ammesse sono regolamentate da Piano di Gestione del S.I.C. come approvato dal P.R.V.L.

## **IMMOBILI DELLE TESTIMONIANZE AGRICOLE, DA CONSERVARE IN AMBITI "E"**

### **DESCRIZIONE**

Gli immobili delle testimonianze agricole da conservare (ambiti "E") e che rappresentano l'espressione della ruralità preesistente, in quanto testimonianze rilevanti della storia del paesaggio agrario monguzzese, sono pienamente meritevoli di tutela al pari dei centri storici e nuclei di antica formazione.

Si intendono per cascine quali nuclei rurali di interesse storico quelle rilevabili già dalla prima levatura della Cartografia dell'Istituto Geografico Militare, sulle tavolette in scala 1:25.000.

### **EDIFICAZIONE**

Sono ammessi interventi di:

- a) Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- b) Ristrutturazione edilizia.
- c) Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi devono avvenire con particolare cura per il rispetto e il recupero di tutti i caratteri tipologici, architettonici e ambientali originari, senza generare alterazioni di sorta eccettuata la trasformazione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive di valore tipologico, architettonico e ambientale o in contrasto con i tratti caratterizzanti dell'immobile; sono subordinati a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici o di loro parti con cambio della destinazione d'uso in atto; sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano di Recupero gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

FUNZIONI PRINCIPALI:	Residenza e corrispondenti accessori, sedi di rappresentanza, attività culturali ed educative
FUNZIONI COMPLEMENTARI LIMITATE AL 30% DELLA SLP TOTALE:	Uffici, studi professionali, servizi collettivi e sociali, esercizi di vicinato
<u>FUNZIONI NON AMMESSE:</u>	Industria, artigianato, artigianato di servizio, funzioni complementari oltre il 30% della slp totale

### **INDICI EDIFICATORI**

DENSITÀ FONDIARIA	Df = ESISTENTE
ALTEZZA	H = ESISTENTE
RAPPORTO DI COPERTURA	Rc = ESISTENTE



**DISTANZE**

DAI CONFINI

Dc = 5,00 m oppure 0,00 con convenzione tra confinanti

TRA EDIFICI

De = 10,00 m

DALLE STRADE

Ds = 5,00 m per strade con larghezza sino a 7,00 m

Ds = 7,50 m per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 m

Ds = 10,00 m per strade con larghezza oltre i 15,00 m nel rispetto della disciplina di cui al Dpr. 495/1992

**TIPOLOGIE EDILIZIE**

Edifici rurali dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatoi, ricoveri di automezzi, edifici per allevamento, tettoie e simili, nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

**INTERVENTI IN AREA AGRICOLA**

Per interventi in area agricola si applicano gli artt. 59-62 della Legge Regionale. 12/2005 e s.m.i

**ART.14.        AMBITI BOSCATI – AMBITO “AB”****DESCRIZIONE**

Comprende le parti del territorio comunale coperte da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale e gran parte compresi nel Parco della Valle del Lambro e come definiti e disciplinati nelle N.T.A. del PTCPVL, che sono recepite all'interno delle presenti norme.

**EDIFICAZIONE****FUNZIONI PRINCIPALI:**

la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo sui manufatti edilizi esistenti;

la realizzazione con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali, e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;

le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali, e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;

le attività escursionistiche e del tempo libero compatibile con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica;

La collocazione della segnaletica relativamente alle diverse esigenze escursionistiche, paesaggistiche, naturalistiche e storico secondo modelli e formati definiti dal Parco;

la realizzazione di percorsi vita, tratti di percorsi ciclabili, pedonali, sentieri e strutture di fruizione collettiva, caratterizzati da elementi costitutivi di ridotte superfici, privi di qualsivoglia superficie coperta e ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio;

la realizzazione e manutenzione di edicole sacre, sacelli religiosi, di piccole cappelle di culto e di devozione;

gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e manufatti edilizi esistenti.

**FUNZIONI NON AMMESSE:**

Produttivo ed artigianale, commerciale e terziario, alberghiero, residenza e tutto quanto non connesso con quanto contenuto nella norma come sopra illustrata.

Negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione nonché la realizzazione di ogni opera pubblica o di interesse pubblico ad esclusione di quelle opere pubbliche o di interesse pubblico ammesse dalla normativa regionale in vigore.

Nel comparto compreso tra le Vie Donizzetti-Bellini-Toscanini potrà essere valutato il mantenimento e ampliamento delle attività produttive esistenti, completando le urbanizzazioni con adeguate misure di compensazione e mitigazione.

Ogni intervento potrà essere attuato solo qualora lo stesso trovi la compatibilità con le previsioni del P.T.C.P.R.V.L., attivando eventualmente lo specifico Sportello.

Verificata l'impossibilità di opere sulla predetta area la stessa dovrà essere mantenuta quale area boscata. In ogni caso l'edificazione compatibile a livello sovracomunale dovrà essere convenzionata con l'Amministrazione Comunale.

Ove siano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata devono essere previsti adeguati interventi compensativi il cui rapporto di compensazione sarà pari a quello previsto dagli strumenti di pianificazione forestale.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

In questa zona non sono consentite:

- a) la costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantumazione e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi urbani ed agricoli contigui, per le quali è comunque richiesta il permesso edilizio, che dovranno rispettare le seguenti caratteristiche: muretto in cls. con altezza massima di cm. 30 rete plastificata e paletti oppure cancellata in ferro di altezza massima di mt. 1,70 integrata con siepe sempreverde;
- b) la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
- c) la chiusura degli accessi ai corpi d'acqua;
- d) specie arborea a rapido accrescimento;
- e) l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali sono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di stallatico nella attesa di interrimento per la normale pratica agronomica;
- f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica;
- g) La riduzione a coltura delle aree boschive, ivi compresa l'introduzione delle colture artificiali del pioppo o di altra specie arborea a rapido accrescimento;
- h) La distruzione o l'alterazione di zone umide quali paludi, torbiere, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei fiumi e dei laghi, ivi comprese le praterie ed i boschi inondati lungo le rive;
- i) Il livellamento dei terrazzamenti dei declivi;
- l) L'asportazione di humus, terriccio e cotica erbosa;
- m) L'apertura di nuove cave.

Sono fatte proprie, per quanto non precisato nelle presenti norme, quanto indicato

dalle NTA del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro, "Ambiti Boscati".

**ART. 15. AMBITI "F" ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE**

Descrizione

Area di interesse naturalistico paesaggistico.

**AMBITI "F1" - AMBITI FLUVIALI E LACUSTRI**

Comprendono anche laghi, bacini, corsi d'acqua nonché delle relative rive, sponde, fasce di rispetto ed agricole pregevoli di contorno, ricomprese per la gran parte nel perimetro del Parco Regionale – Parco Naturale della Valle del Lambro e cartograficamente indicate comprese prevalentemente nella perimetrazione dell'area soggetta alle valutazioni di incidenza (VIC).

**EDIFICAZIONE****FUNZIONI PRINCIPALI:**

Nel sistema delle aree fluviali e lacustri è perseguito l'obiettivo di tutela delle risorse idriche e naturalistiche per impedire ogni impropria forma di utilizzazione e trasformazione del territorio e dei corsi d'acqua. Le destinazioni ammesse sono la residenza e le attività agricole preesistenti.

**FUNZIONI NON AMMESSE:**

In queste aree è vietata ogni nuova edificazione ad eccezione degli edifici destinati all'attività agricola ed alle serre e tunnel di copertura per attività florovivaistica nel limite del 10% della superficie aziendale, quando sia impossibile una collocazione diversa secondo quanto accertato dai competenti uffici delle Provincie, fermo restando che devono essere collocati ad una distanza di almeno 100 mt. dalle sponde del Lago, da fiumi e dei corsi d'acqua.

**EDIFICAZIONE AMMESSA**

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, restauro e risanamento conservativo sugli immobili ed impianti esistenti;
- b) modesti ampliamenti degli immobili, non superiori al 10% della volumetria esistente alla data di entrata in vigore del PTC 2000, ossia del 22/08/2000
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica di complessi edificati possono intervenire solo nell'ambito di Programmi Convenzionati di Riqualificazione. Nell'ambito di tali programmi non è possibile individuare destinazioni d'uso produttive mentre sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e terziaria anche extra-agricola;
- d) nell'elaborazione dei progetti di recupero di cascine e nuclei rurali di interesse storico dovrà essere posta massima attenzione al rispetto della fisionomia originaria dell'insediamento, alle caratteristiche tipologiche degli edifici ed al rapporto tra questi ed il contesto;
- e) interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario dei complessi turistici esistenti;

- f) ordinaria utilizzazione agricola del suolo ed attività di allevamento, purché non in forma intensiva ed industriale;

Nelle aree di cui al presente articolo, fatta esclusione per l'ambito della Riserva Naturale Riva Orientale del Lago di Alserio, è ammessa, previo parere preventivo e obbligatorio del Parco Regionale, che ne verifica la compatibilità la realizzazione delle seguenti opere:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria e idroviaria;
- b) linee telefoniche, ottiche e cavidotti;
- c) linee teleferiche;
- d) impianti per la depurazione delle acque, l'approvvigionamento idrico nonché le infrastrutture a rete per lo scolo delle acque ed opere di captazione e distribuzione delle acque a scopi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati;
- f) pontili di approdo per la navigazione interne ed aree attrezzabili per la balneazione;
- g) opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
- h) impianti di acquacoltura di limitata estensione;

Tali progetti dovranno essere sottoposti a Valutazione d'Impatto Ambientale ove sia necessario secondo le normative statali o regionali.

Sono inoltre ammessi previo necessario e preventivo parere del Parco della Valle del Lambro, per le aree in esso comprese:

- a) parchi gioco le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie con esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione del suolo;
- b) percorsi pedonali pubblici e spazi di sosta ad uso pubblico per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) corridoi ecologici ad uso pubblico e sistemazioni a verde ad uso pubblico destinabili ad attività di tempo libero;
- d) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione e servizi igienici;
- e) edicole sacre, sacelli ecc....;
- f) infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo nonché opere di difesa idraulica;
- g) impianti tecnici di modesta entità.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

Provvedimenti abilitativi conformemente alle norme del P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento) e per le aree in esso comprese, con annesso regolamento per l'uso e la manutenzione dei parchi.

Per l'area S.I.C. del Lago di Alserio si dovrà fare specifico riferimento al Piano di Gestione.

I suddetti interventi devono risultare compatibili con l'articolo 11 delle Norme del P.T.C.P.

**AMBITI "F2" - DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE - STANDARD**

Impianti ed opere come definite dalla vigente normativa urbanistica nazionale e regionale.

**EDIFICAZIONE**

**FUNZIONI PRINCIPALI:** Realizzazione di attrezzature e impianti secondo le localizzazioni specifiche individuate con apposito simbolo sulla tavola di Azzonamento.

**FUNZIONI NON AMMESSE:** Artigianale, agricole e zootecniche, produttive, terziarie, residenziali.

**MODALITÀ DI INTERVENTO** Permessi di costruire subordinati alla predisposizione di appositi Piani Esecutivi e relative convenzioni di attuazione.  
Atti deliberativi – determine redatti dall'Amministrazione Comunale.

**INDICI EDIFICATORI**

**INDICE FONDIARIO**  $I_f = 0,20$  mc/mq o come assunto dal relativo progetto per la realizzazione di opera pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale

**SUPERFICIE COPERTA**  $S_c = 30\%$  dell'area per l'edificato

**ALTEZZA**  $H = 3$  piani fuori terra oltre l'eventuale piano mansardato.

**DISTANZE**

**DAI CONFINI**  $D_c = 10,00$  m

**DALLE STRADE**  $D_s = 20,00$  m

Il 20% dell'area dovrà comunque essere caratterizzata da piantumazioni d'alto fusto.

**AMBITI "F3" - AMBITO CIMITERIALE**

Risultano quelle internamente comprese nella fascia di rispetto cimiteriale come cartograficamente indicato.

**EDIFICAZIONE**FUNZIONI NON AMMESSE

Nelle fasce di rispetto esterne il recinto cimiteriali valgono le norme disciplinate nelle presenti N.T.A. Sono pertanto non ammesse tutte le destinazioni con esse incompatibili.

MODALITÀ DI INTERVENTO

D.I.A. - S.C.I.A. e Permessi di Costruire secondo leggi e regolamenti vigenti.

I suddetti interventi devono risultare compatibili con l'articolo 11 delle Norme del P.T.C.P.