

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LR. N°. 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

VARIANTE PARZIALE DEL PGT VIGENTE IN RECEPIMENTO DEI CONTENUTI DI VARIANTE DEL P.I.I. DELL'AT B/SU② DI VIA COMO

In viola le modifiche apportate dalla variante parziale

DOC. n°. 1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DOCUMENTO DI PIANO

ADOZIONE	D.C.C.	N° 36	DEL 19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL		06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI*	D.C.C.	N° 45	DEL 30-09-2013
* con approvazione P.G.T. e ripubblicazione ambiti modificati			
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C.	N° 05	DEL 26-03-2014
** e controdeduzioni ambiti modificati			

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

MARZO 2026

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LR. N°. 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T.

LEGENDA

ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE

N°
IL
N°
N°

DEL

DEL
DEL

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

LEGENDA: N.T.A. – P.G.T.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI			pag. 13
Art. 1	-	Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e del Piano delle Regole (P.d.R.)	pag. 13
1 a	-	Piano di Governo del Territorio	pag. 13
	-	Applicazioni del Piano di Governo del Territorio	pag. 13
	-	Elaborati del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)	pag. 13
	-	Difformità regolamentari	pag. 15
	-	Difformità grafiche	pag. 15
1 b	-	Varianti P.G.T.	pag. 15
1 c	-	Finalità delle norme	pag. 16
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.G.T.			pag. 17
Art. 2	-	Strumenti di programmazione del P.G.T.	pag. 17
	-	Documenti di Indirizzi	pag. 17
	-	Piani di Settore	pag. 17
Art. 3	-	Strumenti di attuazione del P.G.T.	pag. 18
Art. 4	-	Permesso di costruire semplice e convenzionato	pag. 18
	-	Permesso di costruire semplice	pag. 18
	-	Permesso di costruire convenzionato	pag. 18
Art. 5 a	-	Piani attuativi (P.A.)	pag. 19
	-	Piani Particolareggiati (P.P.)	pag. 20
	-	Piani di Lottizzazione (P.L.)	pag. 20
	-	Piani di Recupero (P.R.)	pag. 20
	-	Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.)	pag. 20
	-	Piani di Zona (P.d.Z.) per l'edilizia economica popolare (E.E.P.)	pag. 20
	-	Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)	pag. 21
5 b	-	Piani Attuativi vigenti	pag. 21
TITOLO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE			pag. 22
Art. 6	-	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 22
	-	Urbanizzazioni di pertinenza	pag. 22
	-	Comparti di urbanizzazione	pag. 22
6 a	-	Urbanizzazione primaria (U1)	pag. 22
6 b	-	Urbanizzazione secondaria (U2)	pag. 24
6 c	-	Opere di urbanizzazione per allacciare gli insediamenti ai pubblici servizi	pag. 25
6 d	-	Urbanizzazioni primarie e secondarie	pag. 25
7	-	Aree per il parcheggio privato	pag. 25
TITOLO IV - DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI			pag. 27
Art. 8	-	Destinazione d'uso	pag. 27
	a)	Residenza (R)	pag. 27
	b)	Industria (D)	pag. 28
	c)	Servizi (S) – Servizi urbani (Su)	pag. 28
	d)	Agricoltura (A)	pag. 29
Art. 9	-	Variazioni d'uso	pag. 29
Art. 10	-	Prescrizioni particolari: perimetro del centro edificato e autocertificazione per insediamenti produttivi	pag. 30
	-	Centro edificato	pag. 30
	-	Autocertificazione per insediamenti produttivi	pag. 30
Art. 11	-	Fasce di salvaguardia ambientale (1), aree di compensazione ambientale (2) e clima acustico (3)	pag. 30
Art. 12	-	Aree dismesse e siti inquinati	pag. 32

TITOLO V - INDICI URBANISTICI – EDILIZI – AMBIENTALI			pag. 33
Art. 13	- Indici urbanistici – edilizi – ambientali	pag.	33
	- Rispetto degli indici di Piano	pag.	36
Art. 14	- Calcolo del volume – verifica degli indici di densità edilizia	pag.	37
	- H.F. – Altezza di ciascun fronte di fabbricato	pag.	38
	- H. – Altezza del fabbricato	pag.	39
	- Sistemazione del terreno	pag.	39
Art. 15	- Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	pag.	39
Art. 16	- Arretramenti minimi	pag.	40
16 a	- Dagli spazi pubblici – Ds	pag.	40
	Portici	pag.	41
16 b	- Distanza delle fronti degli edifici dai confini privati – Dc	pag.	41
16 c	- Distanza fra le fronti degli edifici – De	pag.	42
16 d	- Distanze fra le fronti degli edifici negli insediamenti “A”	pag.	42
Art. 17 a	- Definizione degli interventi edilizi	pag.	43
	a - Interventi di manutenzione ordinaria	pag.	43
	b - Interventi di manutenzione straordinaria	pag.	43
	c - Interventi di restauro e di risanamento conservativo	pag.	43
	d - Interventi di ristrutturazione edilizia	pag.	43
	e - Interventi di nuova costruzione, ampliamento e di sopralzo	pag.	43
	f - Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag.	44
Art. 17 b	- Definizione di altri interventi	pag.	44
	a - Interventi di demolizione	pag.	44
	b - Interventi relativi a pertinenze	pag.	44
	c - Interventi relativi ad aree scoperte	pag.	44
	d - Interventi per manufatti provvisori	pag.	44
	e - Opere pubbliche comunali	pag.	45
	f - Altri interventi	pag.	45
	g - Interventi urgenti	pag.	45
	h - Interventi di variazione della destinazione d’uso	pag.	46
	i - Interventi di bonifica e smaltimento	pag.	46
	l - Interventi di edilizia a carico dei privati	pag.	46
Art. 17 c	- Interventi eseguito senza alcun titolo abilitativo	pag.	46
Art. 18	- Tipologie edilizie	pag.	47
18 a	- Repertorio degli interventi edilizi tipo	pag.	47
18 b	- Unità edilizia	pag.	47
TITOLO VI - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI			pag. 48
Art. 19	- Strade private e accessi carrai	pag.	48
19 a	- Strade private	pag.	48
19 b	- Accessi carrai	pag.	48
Art. 20	- Recinzioni e muri di contenimento	pag.	49
	- Recinzioni	pag.	49
	- Muri di contenimento	pag.	49
Art. 21	- Costruzioni accessorie (1) e opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia (2)	pag.	50
TITOLO VII - TUTELA PAESAGGISTICA, QUALITA’ AMBIENTALE, TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE			pag. 51
Art. 22	- Tutela paesaggistica e qualità ambientale	pag.	51
	- Tutela paesaggistica	pag.	51
	- Normativa paesaggistica	pag.	51
	- Qualità ambientale	pag.	52
	- Coerenza del P.G.T. con il P.T.R. – P.P.R.	pag.	52
	- S.I.C. e riserva naturale del Lago di Montorfano	pag.	52
	- Attribuzione delle competenze paesaggistiche	pag.	53
	- Valutazione d’incidenza comunitaria (V.I.C.)	pag.	53

Art. 23	- Tutela geologica e idrogeologica	pag.	53
Art. 24	Tutela e sviluppo del verde	pag.	64

LEGENDA:
N.T.A. – D.d.P.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI		pag.	66
Art. 25	- Finalità e contenuti del Documento di Piano (D.d.P.)	pag.	66
Art. 26	- Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, direttive, indirizzi	pag.	68
Art. 27	- Attuazione del Documento di Piano	pag.	68
	a - Strumenti di attuazione	pag.	68
	b - Piani di settore	pag.	68
	c - Documenti di Indirizzi	pag.	69
	d - Programmazione degli interventi	pag.	69
Art. 28	- Individuazione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione	pag.	69
TITOLO IX - DIRETTIVE		pag.	71
Art. 29	- Ambiti di Trasformazione (A.T.)	pag.	71
	- A.T. C	pag.	71
	- C② - Ambito di Via Alzate	pag.	71
	- C③ - Ambito di Via Brianza (laterale) – Via San Bartolomeo	pag.	71
	- C⑤ - Ambito di Via Molino	pag.	72
	- C⑥ - Ambito di Via Como	pag.	72
	- A.T. B/SU per servizi urbani	pag.	72
	- B/SU① - Ambito di Via Crotto Urago	pag.	72
	- B/SU② - Ambito di Via Como	pag.	72
	- A.T. C/S per servizi	pag.	73
	- C/S① - Ambito di Via Brianza – Via Alzate	pag.	73
	- A.T. D per attività produttive	pag.	73
	- D① - Ambito di Via Canneti	pag.	73
	- A.T. F1	pag.	74
	- F1① - Casa di riposo – Residenza protetta	pag.	74
	- A.T. di tipo V	pag.	74
	- V① - Tangenziale di Como	pag.	74
	- Insediamenti A	pag.	74
	- Insediamenti B	pag.	74
	- Insediamenti B/D	pag.	74
	- Insediamenti B/SU	pag.	74
Art. 30	- Ambiti di Riqualificazione (A.R.)	pag.	75
	1) Modalità di intervento negli insediamenti A1 – A2 (art. 43 N.T.A. – P.d.R.):		
	Norme di Recupero (N.d.R.)	pag.	75
	Comma 1 - Ambito di applicazione	pag.	75
	Comma 2 - Allegati	pag.	75
	Comma 3 - Livello e modalità d'intervento	pag.	76
	Comma 4 - Volumetria e dati di progetto	pag.	76
	Comma 5 - Individuazione degli interventi	pag.	77
	Comma 6 - Tipologie edilizie e spazi liberi: schemi compositivi	pag.	77
	Comma 7 - Standards e parcheggi privati	pag.	79
	Comma 8 - Elementi costruttivi, finiture edilizie, piano del colore	pag.	79
	Comma 9 - Prescrizioni particolari per box, servizi e spazi esterni	pag.	79
	Comma10- Prescrizioni particolari per le cortine	pag.	79
	Comma11- Prescrizioni particolari	pag.	80
	Comma12- Documentazione dei progetti	pag.	80
	Comma13- Contenuti per la convenzione	pag.	81
	2) A.R.: Paesaggio e Rete ecologica	pag.	81
	3) A.R.: Parco Monte Orfano – Parco Agricolo	pag.	83
	4) A.R.: Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali di connessione dei centri urbani	pag.	84
	5) A.R.: Coni ottici	pag.	85
	6) Ambito di Riqualificazione: sistema delle attrezzature civiche,	pag.	86

	scolastiche, socio-sanitarie, sportive e di tempo libero e turistiche		
	6A) A.R.: Attrezzature civiche	pag.	86
	6B) A.R.: Attrezzature scolastiche	pag.	86
	6C) A.R.: Attrezzature socio - sanitarie	pag.	86
	6D) A.R.: Attrezzature sportive e di tempo libero	pag.	86
	6E) A.R.: Attrezzature turistiche	pag.	87
	7) A.R.: Immagine pubblica	pag.	87
	8) A.R.: Nuovi centri urbani	pag.	87
	9) A.R.: Quartiere giardino	pag.	88
	10) A.R.: S.P. 342	pag.	88
	11) A.R.: Impianto tecnologico	pag.	89
Art. 31	- Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	pag.	89
	A - Perequazione	pag.	90
	B - Compensazione	pag.	90
	C - Incentivazioni urbanistiche	pag.	92
	C - 1 - Riqualificazione urbanistica	Pag.	93
	C - 2 - Riqualificazione ambientale	pag.	94
	C - 3 - Riqualificazione edilizia	pag.	95
	- Meccanismi premiali	pag.	95
Art. 32	- Indici di fabbricabilità	pag.	96
	1) Residenza	pag.	96
	2) Industria	pag.	97
	3) Servizi	pag.	97
	Conto energia	pag.	98
	Incentivazione urbanistica	pag.	98
Art. 33	- Indici urbanistici	pag.	98
	1) Ambiti di Trasformazione	pag.	98
	a) Ambiti di Trasformazione residenziali	pag.	98
	b) Ambiti di Trasformazione produttiva (D)	pag.	99
	c) Ambiti di Trasformazione per servizi privati (SU – S)	pag.	99
	d) Ambiti di Trasformazione per F1 di interesse generale	pag.	100
	e) Parco agricolo	pag.	100
	f) Ambiti V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità	pag.	100
	2) Ambiti di Riqualificazione	pag.	100

TITOLO X	- DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	pag.	101
-----------------	-------------------------------------	-------------	------------

Art. 34	- Indici ambientali	pag.	101
	A - Qualità del suolo	pag.	101
	B - Qualità ambientale	pag.	101
	C - Qualità urbana	pag.	102
	D - Qualità paesistica	pag.	102
	E - Salute umana	pag.	102
Art. 35	- Piani attuativi	pag.	102
	1 Contenuti	pag.	102
	2 Standards ed opere di urbanizzazione	pag.	106
	3 Standard qualitativo	pag.	106
	4 Contributo sul costo di costruzione	pag.	107
	5 Fondo aree verdi	pag.	107

TITOLO XI	- RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL P.G.T.	pag.	108
------------------	--	-------------	------------

Art. 36	- Piano dei Servizi	pag.	108
Art. 37	- Norme per il Piano delle Regole e Regolamento Edilizio	pag.	108
Art. 38	- Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio	pag.	109

ALLEGATO 1	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALL'ART. 29	pag.	110
-------------------	---	------	-----

LEGENDA:
N.T.A. – P.d.R.

Art. 39	- Contenuti del Piano delle Regole	pag.	122
---------	------------------------------------	------	-----

TITOLO XII	- CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	pag.	125
Art. 40	- Territorio Comunale: Tessuto Urbano Consolidato.	pag.	125
40 a	- Pianificazione comunale	pag.	125
40 b	- Pianificazione provinciale Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Como	pag.	125
40 c	- Piano di gestione della riserva naturale – S.I.C. Lago di Montorfano	pag.	128
40 d	- Pianificazione di settore: Classi di fattibilità geologica Quadro del dissesto P.A.I.	pag.	128
40 e	- Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	pag.	128
TITOLO XIII	- NORME DI AMBITO	pag.	129
Art. 41	- Zone di recupero (Art. 27 legge 457/78) e norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	pag.	129
Art. 42	- Azzonamento	pag.	129
Art. 43	- Ambito A1 - Centri storici e nuclei di antica formazione	pag.	129
	1 - Descrizione	pag.	129
	2 - Edificazione	pag.	130
	3 - Densità edilizia	pag.	131
	4 - Altezze	pag.	132
	5 - Distanze	pag.	132
	6 - Destinazione d'uso	pag.	132
	7 - Modalità d'intervento	pag.	132
	8 - Definizioni	pag.	135
	9 - Standard	pag.	136
	10 - Allegati	pag.	136
	11 - Prescrizioni	pag.	136
	12 - V.I.C.	pag.	137
	13 - Disposizioni particolari	pag.	137
	14 - Tutela paesaggistica	pag.	137
Art. 44	Ambito A2 – Parchi e ville di particolare interesse storico, architettonico, ambientale	pag.	137
	1 - Descrizione	pag.	137
	2 - Destinazioni d'uso	pag.	137
	3 - Modalità d'intervento	pag.	137
	4 - Densità edilizia	pag.	138
	5 - Altezze degli edifici	pag.	138
	6 - Distanze minime	pag.	138
	7 - Prescrizioni	pag.	138
	8 - V.I.C.	pag.	140
	9 - Tutela paesaggistica	pag.	140
Art. 45	Ambito A3 – Residenziale e con aree di proprietà a valore ambientale	pag.	140
	1 - Descrizione	pag.	140
	2 - Destinazioni d'uso	pag.	140
	3 - Modalità d'intervento	pag.	140
	4 - Densità edilizia	pag.	141
	5 - Altezze degli edifici	pag.	141
	6 - Distanze minime	pag.	141
	7 - Prescrizioni	pag.	141
	8 - V.I.C.	pag.	143
	9 - Prescrizioni particolari	pag.	143
	10 - Tutela paesaggistica	pag.	143
Art. 46	Ambito B – Residenziale di completamento	pag.	143
	1 - Descrizione	pag.	143
	2 - Destinazioni d'uso	pag.	143
	3 - Densità edilizia	pag.	143
	4 - Modalità d'intervento	pag.	143
	5 - Altezze degli edifici	pag.	144

	6 -	Distanze tra fabbricati	pag.	144
	7 -	Permeabilità dei suoli urbani	pag.	145
	8 -	Standard	pag.	145
	9 -	Prescrizioni particolari	pag.	145
	10 -	V.I.C.	pag.	145
	11 -	Tutela paesaggistica	pag.	145
Art. 47	-	Ambito BV – Residenziale di completamento e di verde privato	pag.	145
	1 -	Descrizione	pag.	145
	2 -	Destinazione d'uso	pag.	145
	3 -	Densità edilizia	pag.	146
	4 -	Altezza degli edifici	pag.	146
	5 -	Distanze tra i fabbricati	pag.	146
	6 -	Edificazione	pag.	147
	7 -	Prescrizioni particolari	pag.	147
	8 -	Rete ecologica del P.T.C.P.	pag.	147
	9 -	V.I.C.	pag.	147
	10 -	Tutela paesaggistica	pag.	148
Art. 48	-	Ambito BC – Residenziale di completamento per Piani Attuativi vigenti	pag.	148
	1 -	Descrizione	pag.	148
	2 -	Tipi di intervento	pag.	148
	3 -	Destinazione	pag.	148
	4 -	Parametri edilizi	pag.	148
	5 -	Norme particolari	pag.	148
	6 -	V.I.C.	pag.	148
	7 -	Tutela paesaggistica	pag.	148
Art. 49	-	Ambito B/SU Servizi urbani di ristrutturazione e di completamento	pag.	149
	1 -	Descrizione	pag.	149
	2 -	Parametri edilizi	pag.	149
	3 -	Destinazione	pag.	149
	4 -	Modalità di intervento	pag.	150
	5 -	Standard	pag.	150
	6 -	V.I.C.	pag.	150
	7 -	Tutela paesaggistica	pag.	150
Art. 50	-	Ambito BD – Produttivo di completamento e di ristrutturazione	pag.	151
	1 -	Descrizione	pag.	151
	2 -	Destinazione d'uso	pag.	151
	3 -	Parametri edilizi	pag.	151
	4 -	Modalità d'intervento	pag.	152
	5 -	Standard	pag.	152
	6 -	Prescrizioni particolari	pag.	152
	7 -	Tutela paesaggistica	pag.	153
Art. 51	-	Integrazioni volumetriche negli ambiti A e B del Tessuto Urbano Consolidato	pag.	153
	1 -	Ambiti residenziali	pag.	153
		a - Volumetria integrativa	pag.	153
		b - Dotazione volumetrica	pag.	153
		c - Volumetria aggiuntiva	pag.	153
		d - Volumetria di riqualificazione urbana	pag.	154
	2 -	Ambiti per servizi	pag.	155
		- Meccanismi premiali	pag.	155
		- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag.	156
		- Superficie lorda di pavimento complessiva	pag.	156
	3 -	Ambiti produttivi	pag.	156
		- Meccanismi premiali	pag.	156
		- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag.	156
		- Superficie lorda di pavimento di trasferimento	pag.	156

TITOLO XIV - AMBITI AGRICOLI	pag.	157
-------------------------------------	-------------	------------

Art. 52	-	Ambiti E1 – Insediamenti agricoli	pag.	157
	1 -	Descrizione	pag.	157
	2 -	Edificazione	pag.	157
	3 -	Destinazione	pag.	157
	4 -	Edificabilità	pag.	157
	5 -	Prescrizioni particolari	pag.	158
	6 -	Modalità d'intervento	pag.	159

		7 - Recinzioni	pag.	159
		8 - Tipologie edilizie	pag.	159
		9 - Norme speciali	pag.	159
		10 - Prescrizioni	pag.	159
		11 - Tutela paesaggistica	pag.	160
Art. 52	a -	Ambiti E2 – Orti e giardini	pag.	160
		1 - Descrizione	pag.	160
		2 - Modalità d'intervento	pag.	160
		3 - Edificazione	pag.	160
		4 - Recinzioni	pag.	160
		5 - Tutela paesaggistica	pag.	160
Art. 53	-	Ambiti F di pubblico interesse (standard)	pag.	160
		1 - Definizione	pag.	160
		2 - Destinazione	pag.	160
		3 - Dotazione	pag.	161
		4 - Tipo di intervento	pag.	161
		5 - Prescrizioni particolari per le zone contrassegnate con simbolo Ar.	Pag.	162
		6 - Modalità d'intervento	Pag.	162
		7 - Rilocalizzazione	Pag.	162
		8 - Attuazione degli standard	Pag.	162
		9 - Prescrizioni	Pag.	163
		10 - Azzonamento	Pag.	163
		11 - Disposizioni particolari	Pag.	163
		12 - Cimitero (Ci)	Pag.	163
		13 - Varianti	Pag.	164
		14 - V.I.C.	Pag.	164
		15 - Tutela paesaggistica	pag.	164
Art. 54	-	Ambito F1 Servizi di interesse generale	Pag.	164
		1 - Descrizione	Pag.	164
		2 - Forme d'intervento	Pag.	165
		3 - Indici urbanistici	Pag.	165
		4 - Prescrizioni particolari	Pag.	165
		A - Attrezzature di carattere assistenziale (F1①CR)	Pag.	165
		- Attrezzature ricettive (F1CM)	Pag.	165
		- Attrezzature sportive (F1CG)	pag.	165
		B - Ambito F1 per impianti di radiotelefonía e televisione (It)	pag.	166
		- Ambito F1 per cabine dell'acquedotto e di		
		- trasformazione dell'energia elettrica (CE) e del gas (Ct)	pag.	166
		- Ambito F1 per elettrodotti di media (MT) ed alta tensione (AT)	pag.	167
		- Ambito F1 per impianti ecologici (Ie)	pag.	167
		- Ambito F1 PT Poste	pag.	167
		5 - V.I.C.	pag.	167
		6 - Tutela paesaggistica	pag.	167
Art. 55	-	Ambiti F3 - Di tutela ambientale	pag.	168
		1 - Descrizione	pag.	168
		2 - Destinazione	pag.	168
		3 - Norme speciali	pag.	168
		4 - Recinzioni	pag.	168
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	168
		6 - Disposizioni generali	pag.	168
		7 - Procedura di Variante	pag.	169
		8 - Tutela paesaggistica	pag.	170
Art. 56	-	Ambito F4 – Boschi	pag.	170
		1 - Descrizione	pag.	170
		2 - Edificazione	pag.	170
		3 - Destinazione	pag.	171
		4 - Norme speciali	pag.	171
		5 - Recinzioni	pag.	171
		6 - Prescrizioni	pag.	171
		7 - Tutela paesaggistica	pag.	171
Art. 57	-	Ambiti R di rispetto	pag.	172
		Ambito R1 di rispetto cimiteriale, stradale e delle reti tecnologiche	pag.	172
		1 - Descrizione, destinazione e prescrizioni	pag.	172
		2 - Ambito di rispetto cimiteriale	pag.	172
		3 - Fasce di rispetto stradale	pag.	173
		4 - Fasce di rispetto delle reti ecologiche	pag.	173
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	174
		Ambito R2 a rischio idrogeologico	pag.	174
		Ambito R3 a rischio archeologico	pag.	174

	Ambito R4 di vulnerabilità idrogeologica	pag.	175
	Ambito R5 di salvaguardia delle risorse idriche	pag.	175
	Ambito R6 di salvaguardia delle sponde del lago (art. 142.1.b – D.Lgs 42/2004)	pag.	176
	Prescrizioni V.I.C.	pag.	176
	Tutela paesaggistica	pag.	176
Art. 58	- Ambiti V – Infrastrutture per la mobilità	pag.	176
A	- Infrastrutture stradali	pag.	176
	1 - Caratteristiche generali	pag.	176
	2 - Caratteristiche delle strade	pag.	176
	3 - Norme generali	pag.	177
	4 - Arretramenti degli edifici	pag.	178
	5 - Aree e viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta	pag.	178
	6 - Percorsi di interesse paesistico e storico	pag.	178
	7 - Percorsi pedonali e ciclabili	pag.	178
	8 - Sentieri	pag.	179
	9 - Piste agro – silvo - pastorali	pag.	179
	10 - Attraversamenti protetti	pag.	179
	11 - Riduzione dell'inquinamento	pag.	179
	12 - Competenze	pag.	179
	13 - Prescrizioni particolari	pag.	179
	14 - V.I.C.	pag.	179
	15 - Autorizzazione paesaggistica	pag.	179
TITOLO XV - URBANISTICA COMMERCIALE			pag. 180
Art. 59	- Attività commerciali	pag.	180
Art. 60	- Costruzione a carattere commerciale: standard e superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag.	180
	- Costruzioni a carattere commerciale	pag.	180
	- Standard	pag.	180
	- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag.	181
	- Autorizzazione paesaggistica	pag.	181
TITOLO XVI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE			pag. 182
Art. 61	- Edificazione esistente difformità dal P.G.T.		
	Vigilanza, controlli e sanzioni – deroghe – costruzioni abusive	pag.	182
	- Vigilanza, controlli e sanzioni	pag.	182
	- Deroghe	pag.	182
	- Costruzioni abusive	pag.	182
TITOLO XVII - DISPOSIZIONI FINALI			pag. 183
Art. 62	- Norme finali	pag.	183
ALLEGATO - ALLEGATO N°. 1			
A - ELEMENTI COSTITUTIVI		pag.	184
a - DEL PAESAGGIO NATURALE		pag.	185
b - DEL SETTORE ANTROPICO		pag.	186
B - PIANO DEL COLORE		pag.	193
Descrizione		pag.	194
Obiettivo		pag.	194
Strumenti		pag.	194
Materiali		pag.	194
ALLEGATO - ALLEGATO N°. 2			
- VERIFICA DI COMPATIBILITÀ' GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI		pag.	195
- Verifica di compatibilità		pag.	196
- Verifica di compatibilità con la rete viabilistica		pag.	196
- Sintesi finale		pag.	197
- Verifica di compatibilità urbana		pag.	197
- Conclusione		pag.	197
ALLEGATO - ALLEGATO N°. 3			
- DIMENSIONAMENTO E ATTUAZIONE DEL P.G.T.		pag.	199
Dimensionamento		pag.	200
Attuazione		pag.	200
ALLEGATO - ALLEGATO N°. 4			
- PIANO DI GESTIONE DELLA RISERVA NATURALE E SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC) "LAGO DI MONTORFANO: N.T.A.		pag.	201

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LR. N°. 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DEFINIZIONI

ADOZIONE	D.C.C.	N°	36	DEL 19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL		06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI*	D.C.C.	N°	45	DEL 30-09-2013
* con approvazione P.G.T. e ripubblicazione ambiti modificati				
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C.	N°	05	DEL 26-03-2014
** e controdeduzioni ambiti modificati				

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

GLOSSARIO	
SIGLA	DESCRIZIONE
Ab.	ABITANTI
A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE
All.	ALLEGATO
Art.	ARTICOLO
Artt.	ARTICOLI
AR	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE
AT	AMBITI DI TRASFORMAZIONE
C.E.	COMMISSIONE EDILIZIA
C.E.E.	COMUNITA' ECONOMICA EUROPEA
C.I.A.	COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'
D.G.R.	DECRETO GIUNTA REGIONALE
D. LGS.	DECRETO LEGISLATIVO
DOC.	DOCUMENTO
D.d.P.	DOCUMENTO DI PIANO
Dc	DISTANZA DAI CONFINI
De	DISTANZA DAGLI EDIFICI
Ds	DISTANZA DALLE STRADE
E.E.P.	EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
G	GRONDA
H	ALTEZZA DEGLI EDIFICI
ICOMOS-IFLA	COMITATO SCIENTIFICO INTERNAZIONE PAESAGGI CULTURALI
ISO	INTERNATIONAL STANDARDS ORGANIZATION
It	INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE
If	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA
LI	LOTTE LIBERI
L.R.	LEGGE REGIONALE
MI. o MT.	METRI LINEARI
Mq.	METRI QUADRATI
Mc.	METRO CUBO
N.d.A.	NORME DI ATTUAZIONE
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Np	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA
N.d.R.	NORME DI RECUPERO
OU1*	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
OU2*	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
P.d.C.	PERMESSO DI COSTRUIRE
P.d.C.c.	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
P.A.	PIANO ATTUATIVO
P.d.Z.	PIANI DI ZONA
P.R..	PIANO DI RECUPERO
P.G.T.	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
P.I.F.	PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE
P.I.I.	PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
P.I.P.	PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
P.d.R.	PIANO DELLE REGOLE
P.R.G.	PIANO REGOLATORE GENERALE
P.T.C.P.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
P.T.R.	PIANO TERRITORIALE REGIONALE
P.P.R.	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
Pp	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO
P	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO
Qnt	QUOTA NATURALE DEL TERRENO
R.C.I.	REGOLAMENTO COMUNALE D'IGIENE
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA
S.I.C.	SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA
Slp	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
Sf	SUPERFICIE FONDIARIA
St	SUPERFICIE TERRITORIALE
Sc	SUPERFICIE COPERTA
Sd	SUPERFICIE DRENANTE
SIRBeC	SISTEMA INFORMATIVO DEI BENI CULTURALI DELLA REGIONE LOMBARDIA
Sm	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO
S.m.i.	SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
Sv	SUPERFICIE DI VENDITA
T.U.	TESTO UNICO
TAV.	TAVOLA
T.U.C.	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
U1	URBANIZZAZIONI PRIMARIE
U2	URBANIZZAZIONI SECONDARIE
Uf	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO
Ut	UTILIZZAZIONE TERRITORIALE
V.A.S.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
V.I.C.	VALUTAZIONE DI INCIDENZA COMUNITARIA
≤	MINORE O UGUALE A
≥	MAGGIORE O UGUALE A
<	MINORE DI
>	MAGGIORE DI
INSEDIAMENTI A	CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
INSEDIAMENTI B	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
INSEDIAMENTI BV	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO
INSEDIAMENTI BC	INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI
INSEDIAMENTI BD	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE
INSEDIAMENTI B/SU	INSEDIAMENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO PER SERVIZI URBANI
INSEDIAMENTI E1	INSEDIAMENTI PER INSEDIAMENTI AGRICOLI
INSEDIAMENTI F	INSEDIAMENTI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)
INSEDIAMENTI F1	INSEDIAMENTI DI PUBBLICO INTERESSE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE
INSEDIAMENTI F2	INSEDIAMENTI DI PUBBLICO INTERESSE PER STAZIONI DI SERVIZIO
INSEDIAMENTI F3	INSEDIAMENTI DI TUTELA AMBIENTALE
INSEDIAMENTI F4	INSEDIAMENTI BOSCHIVI
INSEDIAMENTI R	INSEDIAMENTI DI RISPETTO CIMITERIALE E STRADALE
INFRASTRUTTURE V	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) E DEL PIANO DELLE REGOLE (P.d.R.)

Art. 1a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio persegue la finalità di realizzare un progetto urbanistico unitario

- di tutela e valorizzazione dell'identità culturale, sociale ed economica dei Cittadini di Montorfano
- di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche e di abitabilità del territorio comunale
- di promozione di uno sviluppo sostenibile per Montorfano

nel contesto della Provincia di Como.

Il Piano di Governo del Territorio persegue queste finalità nella partecipazione, applicando i principi di perequazione, compensazione, incentivazione e flessibilità attraverso la ripartizione equa dei vantaggi della concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale e degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo:

- a) interventi di natura strategica, essendo inerenti le caratteristiche strutturali dell'intero territorio e le disponibilità di aree per l'edificazione e quelle da tutelare e salvaguardare a fini ambientali e paesistici;
- b) interventi di breve e medio periodo, da definirsi in sede di attuazione operativa del Piano di Governo del Territorio ed in particolare in sede di coordinamento degli interventi con le previsioni del Piano dei servizi.

Il P.G.T., ai sensi della L.R. n° 12/2005, è costituito dal

- Documento di Piano che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire le finalità del P.G.T.
- Piano dei Servizi che armonizza gli insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Piano delle Regole che definisce gli aspetti regolamentari e gli elementi di qualità della città e del territorio.

Le Norme Tecniche e le Tavole grafiche del P.G.T., anche con il concorso dei Piani Settoriali, disciplinano per finalità, modalità, destinazioni, indici e prescrizioni, gli interventi di cui al precedente capoverso, nei singoli insediamenti e sulle aree per standards primari e secondari in ragione delle caratteristiche ambientali, edilizie ed urbanistiche esistenti e di previsione.

Il P.G.T. e' compatibile e coerente con il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) della Regione Lombardia, con il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Como e con il Piano di Gestione del S.I.C. Lago di Montorfano .

APPLICAZIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica della destinazione di insediamento, sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi e delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali oltre che alle disposizioni del Regolamento Comunale di Igiene vigente.

Le destinazioni di insediamento previste dal P.G.T. non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per l'edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al successivo art.6 o sulle quali l'Amministrazione non abbia previsto la loro realizzazione.

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

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è redatto

- ai sensi delle leggi statali n. 1150/1942 e della legge regionale n°. 12/2005 e delle rispettive
- successive modificazioni;
- in adempimento dello Statuto Comunale;
- in conformità ai contenuti del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);
- in conformità del Piano di Gestione della Riserva Naturale e S.I.C. Lago di Montorfano.

Il P.G.T. è costituito da:

Doc. n°. 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO

All. A - Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura) - Ortofoto	scala 1:3000
All. B - P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze	scala 1:3000
All. C - Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo)	scala 1:3000

- B - PROGETTO

Tav. 1a - Previsioni del Documento di Piano	scala 1:2000
Tav. 1b - Legenda Previsioni del Documento di Piano	
Tav. 2 - Previsioni del Documento di Piano e visualizzazione sintetica delle azioni strategiche	scala 1:10000
All. n°. 1 - Inquadramento territoriale ed estratti Corografici	scala 1:20000
All. n°. 2 - Viabilità	scala 1:5000
All. n°. 3 - Sistema Distributivo Commerciale	scala 1:2000
All. n°. 4 - Vincoli esistenti sul territorio comunale	scala 1:3000
All. n°. 5 - Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale	scala 1:3000
All. n°. 6 - Azioni per la sostenibilità ambientale	scala 1:3000
All. n°. 7a - Carta dei beni paesaggistici (D.G.R. 2727/2011)	scala 1:3000
All. n°. 7b - Valutazione sintetica della carta dei beni paesaggistici	scala 1:3000

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 30.1 - ALLEGATI

All. n° 2a1 - Fondo Mappe Carlo VI 1721 - 1722	
All. n° 2b1 - Catasto Lombardo Veneto 1856	
All. n° 2c1 - Cessato Catasto e rettifiche al 1896	
All. n° 2a2.1 - Stato di conservazione edifici – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2b2.1 - Altezza degli edifici – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2c2.1 - Destinazione d'uso – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2d2.1 - Epoca di costruzione – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2e2.1 - Tipologie edilizie, spazi liberi, e schemi compositivi – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2f2.1 - Modalità d'intervento – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2a2.2 - Stato di conservazione edifici – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2b2.2 - Altezza degli edifici – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2c2.2 - Destinazione d'uso – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2d2.2 - Epoca di costruzione – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2e2.2 - Tipologie edilizie, spazi liberi, e schemi compositivi – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2f2.2 - Modalità d'intervento – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2g2 - Sistema connettivo	scala 1:1000
All. n° 2h2 - Documentazione fotografica	

- D - RELAZIONE

- All. n°. 1 - SCHEDA DI VALUTAZIONE – art. 38 del P.T.C.P. – tabelle di progetto – consumo del suolo
CRITERI PREMIALI – art. 40 del P.T.C.P. – Scheda di valutazione per la sostenibilità insediativa
- All. n°. 2 - Compatibilità del P.G.T. con il P.T.R. – P.P.R.
- All. n°. 3 - Estratto planimetrico che documenta l'evoluzione storica di Montorfano
- All. n°. 4 - Documento Programmatico e Documento di Indirizzi

- E - Studio Geologico: “COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 e della D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008”, 2009, 2010

- F - Studio del Reticolo Idrico: “STUDIO IDROLOGICO E IDROGEOLOGICO DI DETTAGLIO DELLA RETE IDRICA MINORE, DEL TERRITORIO COMUNALE DI MONTORFANO” Febbraio 2005

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) elaborata da Studio Sgroi

Doc. n°. 2 – PIANO DEI SERVIZI

Piano dei servizi - Relazione

All. n°. 1 - Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali	scala 1:3000
All. n°. 2 - Calcolo aree F (Standard) e dei servizi di livello sovracomunale e generale	

Doc. n° 3 – PIANO DELLE REGOLE

- A - PROGETTO

Tav. 1a - Azzonamento P.d.R.	scala 1:2000
Tav. 1b - Legenda Azzonamento P.d.R.	
Tav. 1c - Azzonamento P.G.T.	scala 1:2000
Tav. 1d - Legenda Azzonamento P.G.T.	
All. n° 1 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e di completamento	scala 1:3000
All. n° 2 - Calcolo della capacità insediativa	

- B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- All. n° 1 A- Elementi costitutivi
- a - del paesaggio naturale
 - b - del settore antropico
- All. n° 1 B- Piano del colore
- All. n° 2 - Verifica di compatibilità degli insediamenti commerciali
- All. n° 3 - Dimensionamento del P.G.T.
- All. n° 4 - Piano di gestione della riserva naturale e Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "Lago di Montorfano: N.T.A.

- C - RELAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- All. n° 1 - Carta del paesaggio
- All. n° 2 - Indagine agronomica – ambientale – Delimitazione aree agricole
- All. n° 3 - Adempimenti in materia commerciale: quadro conoscitivo e urbanistica commerciale
- All. n° 4 - Schede di valutazione: art. 38 – N.d.A. P.T.C.P.
- All. n° 5 - Valutazione circa la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete della mobilità
- All. n° 6 - Controdeduzioni alla 2^ conferenza V.A.S.

Doc. n° 4 – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

- RELAZIONE

All. 1a - Azzonamento	P.G.T. - individuazione delle osservazioni	scala 1:2000
All. 1b - Legenda Azzonamento	P.G.T. - individuazione delle osservazioni	scala 1:2000
All. 2a - Azzonamento	P.G.T. - controdedotto in accoglimento delle osservazioni	scala 1:2000
All. 2b - Legenda Azzonamento	P.G.T. - controdedotto in accoglimento delle osservazioni	scala 1:2000
All. 3 - Norme Tecniche di Attuazione	- controdedotte in accoglimento delle osservazioni	

Doc. n° 5 – INDIVIDUAZIONE DELLE VARIANTI DA RIPUBBLICARE

Relazione

All. 1 -Azzonamento	P.G.T.	scala1:2000
---------------------	--------	-------------

DIFFORMITÀ REGOLAMENTARI

In caso di eventuali difformità o contrasti, le disposizioni legislative statali e regionali e le relative prescrizioni prevalgono su quelle del P.G.T.

Le presenti norme, in quanto prescrittive prevalgono sugli altri elaborati del P.G.T. e le tavole di maggior dettaglio sulle altre.

In caso di difformità tra i Documenti del P.G.T. :

- prevalgono sugli altri due documenti, le previsioni del Piano dei Servizi, stante il loro carattere di pubblica utilità;
- prevalgono le previsioni del Piano delle Regole su quelle del Documento di Piano, stante il valore conformativo del primo.

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.G.T. ed altre norme o regolamenti comunali (di igiene e sanità, di polizia urbana, ecc) prevalgono tutte le norme prescrittive.

In particolare le norme contenute nel Regolamento Comunale d'Igiene (R.C.I.) sono da intendersi come prescrittive, non superabili e riferite a parametri minimi al di sotto dei quali non è possibile andare.

In caso di eventuali difformità tra norme non prescrittive, prevalgono le norme più favorevoli alla fattibilità degli interventi.

DIFFORMITÀ GRAFICHE

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità grafiche tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T. di cui al presente articolo.

Gli edifici esistenti di cui al successivo art.14, sono anche gli edifici non rilevati dall'aerofotogrammetrico ma regolarmente autorizzati e/o precedenti al 1 settembre 1967.

Art. 1b – VARIANTI P.G.T.

A - Il procedimento di Variante agli atti costituenti il P.G.T.,viene avviato ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 13 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

B - Il procedimento di correzione di errori materiali e di rettifica degli atti di P.G.T., non costituenti variante agli stessi verrà avviato ai sensi dell'art. 13 – 14 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

In particolare non costituiscono variante al P.G.T.

- le modifiche dirette ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le

modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni degli insediamenti;

- le modifiche dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative, sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree;
- le modifiche di cui ai successivi artt. 2, 5a, 6, Titolo VI, art. 28, 41, 53 e di cui agli altri articoli che lo dichiarano espressamente.

Art. 1c - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio anche agli effetti delle misure di salvaguardia.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Art. 2 - STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE DEL P.G.T.

- DOCUMENTI DI INDIRIZZI

I Documenti di Indirizzi sono predisposti dall'Amministrazione Comunale e/o da privati operatori e sono approvati e variati dal Consiglio Comunale.

Essi riguardano temi ed ambiti territoriali individuati dall'All. n°.6 – Doc. 1 – B e definiti come Ambiti di Riqualificazione dall'art. 30 delle presenti norme. Tali Ambiti potranno essere individuati anche successivamente per rispondere all'esigenza di coordinamento degli interventi e/o di riqualificazione dei singoli ambiti.

Per gli Ambiti di Riqualificazione di cui all' art. 30 delle N.T.A. del D.d.P. i Documenti di Indirizzi corrispondono alle direttive illustrate nello stesso articolo. Tali direttive ed il perimetro degli ambiti potranno essere eventualmente modificati e/o integrati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T.

Il progetto di ogni intervento interno ad un ambito, dovrà essere accompagnato da una Relazione di Progetto sull'attuazione e/o integrazione degli indirizzi illustrati dall' art. 30 delle N.T.A. del D.d.P.

I Documenti di Indirizzi possono anche proporre una diversa perimetrazione dei Piani Attuativi compresi nel proprio ambito, secondo le procedure di cui all' art. 28 delle N.T.A. del D.d.P. per gli Ambiti di Trasformazione.

- PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di attuazione del P.G.T. il Comune può avvalersi della predisposizione ed approvazione di :

A - Piani di settori obbligatori:

- Regolamenti (in particolare del Regolamento Edilizio, di Igiene edilizia ed ambientale, delle Fognature ed altri previsti dalle norme vigenti);
- Piano Urbanistico Commerciale (ai sensi della L.R. n°. 6/2010);
- Classificazione Acustica del territorio comunale (ai sensi L.R. 13/01);
- Inquinamento Elettromagnetico (ai sensi L.R. 11/01) e Luminoso (ai sensi L.R. 17/00);
- Razionalizzazione della rete di Distributori di Carburante (ai sensi della L.R. n°. 6/2010);
- Piano per l'illuminazione per il territorio comunale (L.R. 5/07);
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (ai sensi della L.R. n°. 26/2003);
- Studio Geologico (L.R. n°. 12/2005 – D.G.R. 7/6645/01 e s.m.i.);

B - Piani di settore non obbligatori:

- Piano Energetico Comunale (ai sensi della legge 10/91) obbligatorio per i Comuni oltre 15.000 abitanti;
- Piano Urbano del Traffico (ai sensi D. Lgs. 285/92) e Piano Urbano della Mobilità obbligatorio per i Comuni in elenco;
- P.R.U.S.S.T. (Programma di riqualificazione e sviluppo sostenibile del territorio) di cui al D.M. 8 ottobre 1998 di cui agli elenchi;

In sede di predisposizione dei vari Piani di Settore, verranno in particolare individuati i gestori presenti sul territorio e verranno pianificati i vari interventi tecnologici in maniera compatibile con le politiche di sviluppo dei medesimi gestori.

Analogamente il Comune a seguito dell'adozione del P.G.T., di sue varianti o di piani attuativi dello stesso, deve assicurare la loro coerenza con tutti i piani di settore vigenti ed in particolare deve assicurare la coerenza con la Classificazione Acustica in vigore, con il PUGSS e con gli altri Piani di settore obbligatori.

Art. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Il P.G.T. si attua a mezzo di:

- 1) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 2) Piani di Zona (P.Z.) per l'Edilizia Economica e Popolare (E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n. 865, artt. 26 - 27;
- 4) Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n. 1150 art. 28 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978 n. 457;
- 6) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n. 12/2005;
- 7) Accordi di programma di cui alla legge n. 267/2000 ed alla legge regionale 15.5.1993 n. 14;
- 8) Permessi di costruire semplici e convenzionati anche per il completamento delle urbanizzazioni, in aree ed opere.
- 9) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui alla L.R. n. 12/2005, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui alla L. 122/2010 e Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) di cui alla legge n. 73/2010;
- 10) Progetti di opere pubbliche;

Indipendentemente dalle espresse previsioni grafiche del P.G.T., il Responsabile del Settore, sentito l'Osservatorio per il monitoraggio di cui all'art. 38 delle N.T.A. del D.d.P., ai sensi dell'art. 28 L.U. n. 1150/42, può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di preventivo piano attuativo, ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani e allorquando si imponga il reperimento di dotazioni essenziali ai detti fini, anche in ambiti consolidati, conformemente alle disposizioni seguenti.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Permessi di costruire ed ai Piani Attuativi sono specificate dalla L.R. n. 12/2005 e dal Regolamento Edilizio vigente e, per quanto non definito dalle loro disposizioni, dall'art. 35.

Art. 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE E CONVENZIONATO

Ove non è obbligatoria la formazione di un Piano Attuativo, può essere rilasciata per l'edificazione permesso di costruire semplice o convenzionato.

In generale saranno consentiti interventi diretti a permesso di costruire semplice o convenzionato, quando l'Operatore dimostri (mediante appositi elaborati analitici da allegare all'istanza d'intervento) l'esistenza di un'adeguata dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie di insediamento, entro una fascia di mt. 250 dall'area di intervento. In caso contrario è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato.

- PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE

Per il rilascio dei permessi di costruire che comportano volumi insediativi sia residenziali sia produttivi e per servizi, dovrà essere previsto il pagamento del contributo di cui all'art. 44 della Legge Regionale n. 12/2005 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla quota del costo di costruzione o di smaltimento dei rifiuti, determinati sulla base dell'art. 48 della medesima Legge.

La quantificazione di tale contributo, dovrà avvenire ai sensi ed in attuazione di quanto disposto dalla:

- delibera del Consiglio Regionale n. 11/556 del 28.07.1977 / B.U.R.L. n. 45 del 09.11.1977
- D.M. 10 maggio 1977

con eventuali successive modifiche e integrazioni.

- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all'art. 41 delle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo:

- a) per i nuovi interventi quando il P.G.T. prevede la cessione delle sole aree di parcheggio e di verde pubblico di cui all'art. 6a delle presenti norme, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento;
- b) in ambiti già edificati, di cui non si prevede il frazionamento e di cui si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti e delle opere di urbanizzazione in parte già esistenti, quando il permesso di costruire convenzionato è previsto dalle norme di ambito.

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegato lo schema di convenzione adottato dal Consiglio Comunale ed approvato dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencati e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato dalla convenzione di cui sopra con l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime opere di urbanizzazione contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio e dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo.

Il progetto esecutivo dovrà essere approvato con specifico atto amministrativo in conformità della normativa vigente.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 5a - PIANI ATTUATIVI (P.A.)

Negli insediamenti dove è obbligatoria la compilazione di un Piano Attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso.

I Piani Attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate dalle presenti norme e dalle N.T.A. del D.d.P.

Per i Piani Attuativi previsti dalle presenti norme, la soglia individuata per la volumetria o SIp., è quella teorica di Piano.

Il Piano Attuativo è sempre obbligatorio per il recupero di aree dismesse e di quelle da bonificare.

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali esiste il pericolo potenziale o reale di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee.

I Piani Urbanistici Attuativi dovranno in questo caso rispettare le prescrizioni tecniche previste dal progetto di bonifica redatto ai sensi della legislazione vigente.

Per l'attuazione degli interventi edilizio – urbanistici relativi a lotti aventi le caratteristiche di cui sopra ma che sono già in parte edificati, il Piano Urbanistico Attuativo potrà esser sostituito da un Permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente art. 4, in cui l'Operatore si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti, compresa la formazione del parcheggio, a monetizzare la rimanente quota di contributi e dello standard di legge ed attuare il progetto di bonifica delle aree eventualmente contaminate.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Piani Attuativi sono specificate dalla legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio e dall'art. 35 delle presenti norme per i P.A. relativi agli Ambiti di Trasformazione

e per l'applicazione dello standard di cui all'art. 53.

Un Piano Attuativo così come individuato dal P.G.T., può essere realizzato per parti nel rispetto delle procedure definite dal presente articolo e dall'art. 28 delle presenti norme.

Analogamente, di un Piano Attuativo si può modificare l'assetto planivolumetrico previsto senza che questa modifica costituisca variante al P.G.T.

L'approvazione dei P.A. è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate, della convenzione di cui all'art. 35.1.

Ai singoli P.A. sarà accompagnato uno specifico Piano del Colore di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme.

I Piani attuativi possono essere estesi a comprendere zone inedificabili ed in quanto tali escluse dal calcolo della Superficie territoriale così come previsto all'art. 13 ma comprese nel perimetro del P.A. al solo fine compensativo (P.A. e/o di compensazione).

Per gli interventi da attuare a P.A., negli insediamenti interni al T.U.C. quando non previsti nel P.G.T., l'indice di densità fondiaria (If) e l'indice di utilizzazione fondiario (Uf) delle norme, si assumono rispettivamente come indici It e Ut e si applicano anche alle aree di proprietà previste da cedere dal P.G.T. per la formazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

I Piani Attuativi (P.A.) di cui al precedente art. 3 si possono così definire:

1 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

I Piani Particolareggiati devono rispettare le destinazioni di insediamento indicate nella tavola del P.G.T. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascun insediamento dalle presenti Norme di Attuazione.

I Piani Particolareggiati si attuano secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica e sono redatti dall'Amministrazione Comunale d'ufficio, anche quando non sono previsti dal P.G.T.

2 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

L'attuazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata in base alla Legge 06.08.1967 n. 765, alla stipulazione tra il Comune e i Lottizzanti di una Convenzione riguardante quanto previsto dall'art. 8 della citata Legge, dalle L.R. n°. 12/2005, e dalla Legge 28.01.1977 n. 10.

I Piani di Lottizzazione possono essere redatti:

- per iniziativa privata dei proprietari
- dai proprietari su invito del Sindaco
- dall'Amministrazione Comunale d'Ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 - penultimo e ultimo comma - della legge 05.08.1967 n. 765.

3 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)

I Piani di Recupero prevedono la disciplina degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'uopo individuati nell'ambito degli insediamenti di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, e dai Comuni nei casi previsti dalla Legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni.

Le norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono contenute negli artt. 27, 28, 30,31, della legge 05.08.1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

4 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

I Programmi Integrati di Intervento sono accompagnati di previsione planivolumetrica in scala non inferiore a 1/500, in attuazione del P.G.T. o di Accordi di Programma o di altre procedure previste dalle leggi regionali e nazionali.

5 - PIANI DI ZONA (P.d.Z.) PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (E.E.P.)

I Piani di Zona, ai sensi della Legge n°. 167/62, si configurano come P.P. destinati al recupero di aree per il soddisfacimento del fabbisogno arretrato e del fabbisogno futuro di abitazioni economiche e popolari e dei servizi relativi atti a dotare queste aree di uno standard di vita adeguato alle attuali esigenze ed all'integrazione di queste aree con la restante parte dell'abitato.

In alternativa al P.d.Z., l'A.C. può accettare che l'edilizia economica popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dall'art. 18 del T.U. 380/2001 e dall'art. 43 della L. n°. 457/1978.

6 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

I piani per insediamenti produttivi ai sensi della L. 22.10.1971 n°. 865 art. 27, sono finalizzati alla realizzazione di aree produttive d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione dei P.I.P. avviene in base alla L. 22.10.1971 n°. 865.

Modalità, di stesura o di iter di formazione e approvazione sono quelli fissati, dalla Legge 22.10.1971 n°. 865 art. 27 e della L.R. 12.3.1984 n°. 14.

I Piani Attuativi e le loro Varianti sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale (Art. 14 bis – L.R. n°. 12/2005).

Art. 5b - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Le previsioni dei piani attuativi (Azzonamento e N.T.A.) vigenti (adottati o approvati), individuati e/o non individuati dal P.G.T., prevalgono sino alla loro integrale realizzazione sulle previsioni del P.G.T. e delle sue Varianti adottate successivamente alla sua approvazione definitiva.

Per i P.A. vigenti ma non individuati dal P.G.T., l'Operatore ne dovrà dichiarare l'eventuale vigenza in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

L'uso edificatorio di dette aree è disciplinato dal Piano Attuativo stesso anche se diversamente azzonate dal P.G.T. Una volta scaduto il menzionato termine, gli eventuali interventi (di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di eventuali ampliamento e nuova costruzione) sono disciplinati come segue, ferma restando la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati, quale prevista dal relativo Piano Attuativo:

- a - in caso di interventi già eseguiti ad integrale attuazione del Piano Attuativo, gli indici urbanistici sono quelli risultanti dalla situazione esistente alla data di scadenza del ricordato termine;
- b - in caso di parziale attuazione del Piano Attuativo, fermo restando la sua volumetria di progetto, per gli eventuali interventi di completamento delle costruzioni, che non abbiano esaurito il volume assegnato al lotto, nonché per gli eventuali interventi di nuova edificazione dei lotti - edificabili a norma del Piano Attuativo - non utilizzati, gli indici sono quelli definiti dal P.A.;
- c - qualora i P.A. vigenti al momento dell'adozione del P.G.T. dovessero decadere (una volta scaduto il termine prefissato) senza che sia iniziata l'attuazione del P.A. stesso, l'edificazione attraverso un nuovo Piano Attuativo, sarà regolamentata dalle presenti norme, restando confermati, in assenza di indici di insediamento, i parametri volumetrici del P.A. scaduto, da utilizzare secondo le procedure di cui agli artt. 31 che fissa gli indici di pertinenza e 32 che definisce i criteri di perequazione/compensazione per l'utilizzo dell'indice di progetto, pari a quello del P.A. scaduto;
- d - le obbligazioni di cedere aree per l'urbanizzazione e di eseguire opere di urbanizzazione restano pienamente efficaci e valide (con le rispettive garanzie) sino al loro pieno adempimento, anche ove lo stesso abbia ad intervenire dopo la scadenza del ricordato termine.

L'eventuale modificazione dell'assetto urbanistico definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

E' possibile altresì modificare l'assetto urbanistico di un solo comparto di urbanizzazione (art. 6) interno al P.A., attraverso una variante parziale del P.A. stesso, una volta osservata e controdedotta e quindi definitivamente approvata.

La modifica di destinazione d'uso da destinazione complementare a destinazione principale, che non comporta modificazione dell'assetto urbanistico per incremento di volume e quindi di standard e quindi in quanto conforme alle prescrizioni urbanistiche del P.G.T. o P.A., è sempre possibile.

La disciplina di cui al presente articolo non fa salve le eventuali opere realizzate in difformità dal Piano Attuativo e/o dai conseguenti permessi di costruire, opere rispetto alle quali resta integro il potere sanzionatorio dell'amministrazione, ove non sia stato emanato il permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni; eventuali opere difformi non costituiscono comunque elemento di riferimento per individuare la situazione esistente ed i relativi indici e parametri.

Qualora la normativa del P.A. vigente non dovesse riguardare qualche indice urbanistico – edilizio – ambientale necessario a regolare l'uso edificatorio, verrà utilizzata la normativa corrispondente del P.G.T.

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'attuazione del P.G.T. dovrà promuovere, con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche in connessione all'approvazione dei Bilanci Comunali ed in conformità al Piano dei Servizi, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi, in aree ed opere, con attenzione particolare alla popolazione anziana, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed alla vivibilità dell'ambiente urbano da parte della popolazione infantile, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi generali.

Negli insediamenti edificabili l'Autorizzazione alla Lottizzazione è subordinata alla realizzazione, nei termini previsti dalla relativa convenzione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'assenso edilizio tramite Permesso di costruire o D.I.A. per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, è subordinato, in generale e nelle forme di legge, alla esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria ovvero, una volta acquisita l'area di competenza delle opere, alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime nonché delle opere necessarie di allacciamento dell'Insediamento ai pubblici servizi per distribuzione di acqua, gas elettricità e per accessibilità viabilistica, veicolare, ciclabile e pedonale, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso o D.I.A..

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione ed in particolare dei parcheggi e dei percorsi pedonali, occorrerà garantire il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in riferimento in particolare alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

Non costituiscono varianti al P.G.T. le modifiche rivolte a dislocare diversamente le aree destinate a infrastrutture e servizi all'interno di comparti soggetti a piano attuativo.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria compresi i parcheggi anche se non individuati e le aree per opere di urbanizzazione secondaria se individuate dal P.G.T., sono cedute gratuitamente mentre le aree per urbanizzazione non individuate al P.G.T. saranno monetizzate.

URBANIZZAZIONI DI PERTINENZA

Sono le aree di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli insediamenti, individuate nel titolo abilitativo.

Queste aree e le opere realizzate, anche se non individuate sulla Tavola dell'Azzonamento, sono assoggettate a vincolo di pertinenza e di uso pubblico e potranno essere acquisite al patrimonio pubblico entro i primi 10 anni della data di assoggettamento.

Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico di cui all'art.15 delle presenti norme, se non perfezionato con regolare convenzionamento entro il quinquennio, dura con il durare degli insediamenti di riferimento.

COMPARTI DI URBANIZZAZIONE

Sono gli ambiti interni e/o esterni al Tessuto Urbano Consolidato i cui lotti, parzialmente edificati e/o liberi necessitano delle medesime opere di urbanizzazione (U1 + U2) per poter essere completati e/o edificati.

Art. 6a- URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 ed ai sensi dell'art. 12 del T.U. 380/2001.

Esse sono, definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847:

a - Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b - Spazi di sosta o di parcheggio (P 1°)

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

c - Fognature

comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale ed agli impianti di depurazione.

d - Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere (pozzi) per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

e - Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico e industriale; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana; nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica (C.M. 13 gennaio 1970 n. 227 e succ.) e del gas.

f - Pubblica illuminazione e rete telefonica

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico e per la telefonia, ivi comprese le centraline al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.

g - Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

La cessione delle aree destinate dal P.G.T.

- a sedi viarie (a) sia veicolari che pedonali;

e la cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate dal P.G.T. a

- spazi di sosta o di parcheggio (b)

con un minimo:

- di 3,00 mq./120 o 80 mc. (in funzione del taglio degli alloggi (art. 53.3) di volume residenziale, con un minimo di un posto auto per ogni alloggio;
- 5% dell'intera superficie Sf o St destinata ad attività produttive;
- di 0,40 mq. per ogni mq. di Slp. per attività commerciali interni al T.U.C. e direzionali e comunque pari al 50% dello standard di cui al successivo art. 60 e di un posto auto per ogni tre posti letto per edifici per attività ricettiva calcolato sulla potenzialità edificatoria del lotto;

- verde attrezzato (g), con un minimo di 3,00 mq./ 120 mc. di volume residenziale calcolato sulla potenzialità edificatoria di piano del lotto;

di pertinenza del lotto per il quale viene richiesta il Permesso di costruire, è sempre dovuta in caso di una nuova costruzione, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti che determinano una o più nuove unità abitative, a necessario corredo dell'urbanizzazione primaria del lotto e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui sopra, si procederà alla monetizzazione di cui di seguito.

La cessione delle aree di cui al punto g) , non è dovuta per gli interventi per i quali il P.G.T. prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo.

La cessione preventiva e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree per la formazione delle opere di urbanizzazione primaria b) e g), per cambio di destinazione e per i lotti interclusi e non prospicienti su spazi pubblici, può essere sostituita negli insediamenti A e B, prioritariamente dalla cessione e/o convenzionamento di aree equivalenti ubicate entro un raggio di 300 ml. dall'area dell'intervento ed in subordine dalla monetizzazione delle aree di mancata cessione, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad attuare le aree di parcheggio, appositamente individuate dal P.G.T. al servizio di tali insediamenti, utilizzando le risorse introitate.

Analogamente la cessione o il convenzionamento ad uso pubblico degli spazi di sosta e di parcheggio di cui al

punto b) e delle aree di verde attrezzato di cui al punto g) può essere sostituita dalla monetizzazione, quando la loro formazione è vietata per motivi di sicurezza, dal Codice della strada e/o dal suo Regolamento di Attuazione. La cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate a spazi di sosta o di parcheggio (b) ed a verde attrezzato (g) dovrà di norma, realizzare un arretramento minimo di 2,50 mt. della recinzione dal ciglio strada e lungo il fronte strada.

Prescrizioni particolari

Fognatura

Nelle zone attualmente sprovviste di pubblica fognatura, gli interventi di nuova costruzione esclusi gli ampliamenti di cui all'art. 17, in generale e gli interventi di cui agli Ambiti di Trasformazione in particolare, nel caso in cui comportino la realizzazione di nuovi scarichi o la variazione degli stessi per quantità e/o qualità, saranno permessi solo a condizione che siano realizzate le opere necessarie a consentirne il recapito in pubblica fognatura e di questa nel collettore ed alla condizione di accettazione del relativo carico inquinante da parte del collettore stesso. In generale si dovranno prevedere tutti gli accorgimenti utili per minimizzare l'impatto degli interventi sulle acque superficiali.

In particolare dovranno essere tenute in considerazione le seguenti cautele:

- misure di impermeabilizzazione delle aree coinvolte, al fine di scongiurare possibili infiltrazioni in falda di fluidi inquinanti;
- predisposizione degli impianti di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali;
- realizzazione di adeguate opere fognarie.

E' in ogni caso vietato attivare e mantenere scarichi nell'ambiente nella fascia del chilometro dalla linea di costa del Lago di Montorfano.

E' in particolare prescritta l'ottemperanza delle prescrizioni di cui all'autorizzazione allo scarico delle acque reflue n°.101 del 23 maggio 2005, rilasciata dalla Provincia di Como al Comune di Montorfano, prima dell'avvio della stessa pianificazione attuativa degli A.T. ~~B/SU~~ C®, F1① e C®."

Dilavamento superficiale

Le acque di dilavamento superficiale dovranno, per quanto possibile, essere veicolate verso il lago, tenendo conto delle normative igienico-sanitarie, attraverso l'inserimento di sistemi di smaltimento fognario delle acque di prima pioggia, per un miglioramento qualitativo delle acque immesse. In sede di rilascio di concessioni o permessi per tutti gli ambiti ricadenti nel bacino idrografico del lago le aree destinate alla superficie drenante dalle norme di ambito (Sd), devono essere effettivamente permeabili per garantire la ricarica delle falde in luogo dello scorrimento superficiale.

Vanno parimenti incentivati nel bacino idrografico del lago, la rimozione delle superfici impermeabili esistenti ed il contenimento degli interventi nel sottosuolo che possono divenire sbarramento idrogeologico al deflusso ordinato delle acque di drenaggio che naturalmente, veicolandosi verso la falda, raggiungono ed alimentano il lago.

Più in generale le presenti norme recepiscono espressamente le prescrizioni di cui al P.d.G. per la preservazione dell'equilibrio idrologico.

Rete idrica

Oltre a quanto richiesto dal D. Lgs n°. 152 del 3 aprile 2006, i progetti edilizi o di lottizzazione dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:

- a) la fonte di alimentazione idrica;
- b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori
- c) la quantità dello scarico e il recapito finale
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

Impianti elettrici

Per quanto riguarda gli impianti elettrici da realizzarsi all'interno di piani attuativi, ci si dovrà attenere a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Generale. Urb. Del 13 gennaio 1970 n. 227.

In particolare si dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione ENEL che attesti l'avvenuto accordo 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 e l'aspetto della costruzione nell'ambito del piano attuativo.

Corridoio tecnologico

Con la realizzazione delle nuove strade e/o la ristrutturazione di quelle esistenti occorrerà in coordinamento con il P.U.G.S.S. provvedere alla realizzazione e/o ristrutturazione coordinata dei sottoservizi nello schema del corridoio tecnologico di cui al P.U.G.S.S., per la pianificazione, progettazione ed esecuzione delle nuove tecnologie al servizio dell'intero territorio comunale o di sue parti (Parco Tecnologico di cui all'art. 30).

Art. 6b - URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, religiosa, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono: le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, così

come elencate dalla L.R. n°. 12/2005:

A - Istruzione inferiore - attrezzature scolastiche

- 1) asili nido e scuole materne;
- 2) scuole dell'obbligo: elementari;

B - Interesse comune

- 1) municipio e delegazioni comunali;
- 2) attrezzature di interesse comune, centri sociali ed attrezzature culturali;
- 3) attrezzature religiose
- 4) cimiteri

C - Parco – gioco – sport

- 1) verde della rete ecologica
- 2) aree verdi di quartiere e per insediamenti produttivi;
- 3) parchi e verde di connessione;
- 4) isole pedonali e piazze;
- 5) centri ed impianti sportivi e ricreativi;

D - Edilizia Residenziale Pubblica

Nei P.A. i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a saranno organizzati in:

- 1) parcheggi di superficie e sotterranei di quartiere;
- 2) parcheggi di corona.

Il Piano dei Servizi quantificherà l'eventuale fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), individuando le aree per la sua realizzazione.

Analogamente il Piano dei Servizi valuterà se ed in che misura il Cimitero di cui all'art. 53 delle presenti norme, si deve intendere come U2 di interesse generale di cui alla L.R. n°. 12/2005.

Nelle aree verdi di quartiere sono compresi i percorsi ciclopeditoni realizzati all'esterno della rete viaria e le piazze individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

Le piazze saranno definite nella loro dimensione e tipologia dal progetto esecutivo e potranno essere realizzate contestualmente ai parcheggi e depositi pertinenziali di cui al successivo art. 7.

La cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree individuate dal P.G.T. e appartenenti alla medesima proprietà del lotto per il quale viene richiesto il permesso di costruire, è dovuta a necessario corredo dell'urbanizzazione secondaria del lotto, e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso. In tale casistica si può operare esclusivamente con permesso di costruire convenzionato.

E' consentita la monetizzazione delle aree di cui al capoverso precedente, quando prevista dalle singole norme di insediamento e quando la cessione dovuta non superi mq. 200.

La quantificazione delle aree di urbanizzazione secondaria (U2=standard F) per ciascuna destinazione d'uso di cui all'art. 8, è definita dall'art. 53 delle presenti norme.

Art. 6c - OPERE DI URBANIZZAZIONE PER ALLACCIARE GLI INSEDIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

In base ai disposti del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6.9.1967 n° 765 le opere necessarie per allacciare gli insediamenti ai pubblici servizi sono:

- la rete viaria o porzione di essa prevista dal Piano di Governo del Territorio e le relative aree di servizio ed opere esterne agli ambiti di P.A;
- le reti principali o porzioni dei servizi tecnologici (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, parcheggio e verde), esterne al perimetro di P.A. o loro potenziamento.

Art. 6d - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Al fine del computo delle opere di urbanizzazione, gli "spazi di verde attrezzato" di cui alle opere di urbanizzazione primaria (U1) non sono comprese nelle "aree verdi di quartiere" di cui alle opere di urbanizzazione secondaria (U2), essendo le prime aree di prossimità dei singoli edifici e le seconde aree di servizio del quartiere di appartenenza.

Art. 7 - AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per parcheggi privati,

comprensivi degli spazi di manovra, in misura non inferiore a 10 mq./100 mc. calcolando la volumetria per l'altezza virtuale di 3,00 ml. per edifici residenziali e per servizi e di 3,30 mt. per gli edifici produttivi, indipendentemente dalla destinazione e con un:

- min. 2 posti macchina per alloggio per residenza (R e dcR)
- min. 1 posto macchina ogni 2 posti letto/due coperti (6,00 mq.) per attrezzature ricettive di servizio (S e B/SU e dcS)
- min. 1 posto macchina ogni 20,00 mq. per uffici (S e dcS)
- min. 1 posto macchina rispettivamente ogni 4 o 2 dipendenti per l'industria e l'artigianato (D. e dcD)
- min. 1 posto macchina ogni 30,00 mq. per superficie esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita con Sv inferiore a 600 mq.
- min. 1 posto macchina ogni 15,00 mq. per superficie medie strutture di vendita con Sv da 600 a 1.500 mq.
- min. 1 posto macchina ogni 2 posti a sedere ((1,00 x 2) mq.) per teatri, circoli, cinema e simili

I parcheggi privati vanno reperiti anche nel caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso e per ciascun alloggio di nuova formazione

I parcheggi devono essere reperiti nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice ovvero all'interno della Sf degli interventi subordinati a P.A..

Negli insediamenti A e B per gli interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione, quando non fosse possibile reperire i parcheggi e gli spazi pertinenziali di cui sopra all'interno dell'unità edilizia, l'operatore può proporre gli stessi all'esterno

- attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica
- mediante la realizzazione di box interrati nel sottosuolo delle aree di parcheggio di corona individuate dal P.G.T., con sistemazione del suolo a piazza o parcheggio o nel sottosuolo delle aree cortilizie con sistemazione del suolo a cortile, a condizione che le aree:
 - siano ubicate entro un raggio di 100 ml. dall'area oggetto dell'intervento;
 - non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico, salvo specifici progetti approvati dal Comune in attuazione dell'art. 4 delle N.T.A. del D.d.P.;
 - vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto di trascrizione nei registri immobiliari a cura dell'edificante.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 15,00 mq. al netto degli spazi di manovra, ad eccezione di parcheggi di tipo meccanizzato.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

I box interrati dovranno rispettare la distanza da Codice Civile di mt. 1,50 mt. dal confine e saranno coperti da uno strato minimo di 40 cm. di coltura mantenuta a verde.

TITOLO IV- DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati compresi quelli produttivi, dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dal P.G.T. che definisce le destinazioni d'uso principali e compatibili e quelle non ammissibili nei singoli insediamenti omogenei.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per i singoli insediamenti deve essere effettuata con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

L' utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità o alla licenza d'uso, come previsto dalle Norme vigenti in materia, ed in particolare, dal Regolamento Comunale d'Igiene.

a) Residenza (R)

Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R

Nei limiti del 30% della SIp. complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per i singoli insediamenti, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere degli insediamenti residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

In particolare sono ammessi gli uffici e studi professionali, spazi per l'istruzione ed attività culturali e di svago, escluse le attività specifiche non ammissibili di cui sotto e sono ammesse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato e quelle specificatamente ammesse nei singoli insediamenti.

Fra le attività di cui sopra sono in generale ammesse su parere conforme delle competenti autorità, le attività artigianali di servizio, quali arrotini, barbieri, ciclo-riparatori, elettricisti, ..., gallerie d'arte, sarti-sartorie, legatorie, ..., bar-sala da tè, ristoranti, trattorie, pizzerie, locande, giornali e riviste, ecc., con esclusione di quelle nocive ed inquinanti a condizione che siano insediate in edifici monofamiliari isolati e che occupino una SIp. non superiore al 50% della superficie coperta (Sc) e comunque inferiore a mq. 200, salvo gli esistenti.

Il titolo abilitativo ha validità triennale ed è rinnovabile per una sola volta, su parere conforme dell'autorità sanitaria.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, sono ammesse oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla destinazione "servizi".

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'insediamento. In particolare sono esclusi:

- gli impianti fissi di radiotelefonía e televisione;
- le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium che facciano uso di impianti di diffusione / amplificazione;
- le attrezzature per lavorazioni nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'Art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni, quali le vetrerie artistiche, le attività industriali di lavanderie, tintorie a favore di terzi (enti, istituzioni, ecc.).

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita, se non già esistenti.

b) Industria (D)

Destinazione principale : Industria, nei limiti di cui al Regolamento di Igiene (Tit. II, cap. 7, art. 3.3) sono comprese in questa categoria: industrie, laboratori artigianali, laboratori di analisi, uffici amministrativi, tecnici di ricerca e depositi purché connessi sia alla attività principale dell'unità produttiva, sia alle attività di consociate o altre attività correlate all'attività principale stessa sia all'attività svolta all'esterno dell'unità produttiva, officine con eventuali distributori di carburante e carrozzerie.

Destinazioni d'uso compatibili con la D

Nei limiti del 40%, della SIp sono ammesse come compatibili le attrezzature connesse alla commercializzazione di beni o oggetti prodotti dall'unità produttiva, nonché attrezzature espositive e depositi direttamente connessi con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, o attrezzature aziendali, ricreative, di ristoro, sociali e sanitarie e di servizi pubblici, residenza esclusivamente di servizio, per il titolare o il custode nella misura di un mq. 1,00 di superficie per ogni mq. 4,00 di SIp. e non superiore a mq. 200 di SIp. per ogni unità produttiva con relativo vincolo pertinenziale.

Le destinazioni d'uso compatibili con il produttivo esclusa la residenza, sono ammesse oltre la percentuale del 40% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati gli standard corrispondenti alle nuove destinazioni principali.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse le attività compatibili di cui sopra oltre i limiti del 40% ed in particolare è esclusa la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili.

Sono altresì esclusi gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n°. 334. (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose). Sono pure escluse le attività che sono normate da altri articoli quale l'attività culturale e/o religiosa e le loro attrezzature di interesse comune (art. 55 F) e le eventuali altre attività dichiarate non ammissibili nei singoli ambiti produttivi.

Nel caso di cessazione di attività non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono infine escluse le attrezzature commerciali di vicinato e per la grande e media struttura di vendita e le eventuali attività dichiarate non ammissibili nei singoli ambiti.

c) Servizi (S) - Servizi urbani (SU)

Destinazione principale

attrezzature ricettive, ricreative, di ristoro, esercizi commerciali per attività commerciale di alienazione di merci all'ingrosso e/o al dettaglio, nonché di somministrazione di alimenti e/o bevande, attrezzature para-commerciali di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, con servizio di sportello (agenzie bancarie e d'assicurazioni, acconciatori, fotografi, centri di telefonia fissa e simili); artigianato di servizio, e depositi, che non siano né nocivi, né molesti o in contrasto con il carattere anche tipologico dell' insediamento, parcheggi pubblici e privati, senza distributori di carburante; uffici pubblici e uffici privati.

Sono ammesse come destinazione principale anche le attività produttive ed artigianali già insediate e compatibili con la destinazione principale a servizi. Sono in ogni caso escluse le attività produttive già escluse come destinazioni non ammissibili.

Destinazioni d'uso compatibili con la S e con la SU

Nei limiti di cui ai singoli insediamenti, sono ammesse come compatibili la residenza esclusivamente di servizio per il titolare e/o il custode, nella misura pari all'esistente e per i nuovi interventi, nella misura non superiore a mq. 200 di SIp. per ogni lotto d'intervento, così come individuati all'interno dei singoli comparti di Azzonamento.

Negli insediamenti B/SU attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica la residenza potrà essere elevata così come previsto dalle presenti norme, in assenza di attività produttive incompatibili con la residenza all'interno e di attività produttive all'esterno, se non separate lungo il perimetro del comparto da una fascia di salvaguardia ambientale di cui al successivo art. 11.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili e le attrezzature per lavorazioni produttive e artigianali (escluse le attività di servizio di cui alla destinazione principale), comprese quelle nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere autorizzate una volta acquisito il parere favorevole degli Enti preposti (A.S.L. e A.R.P.A.) ed alle condizioni di cui ai successivi artt. 9 e 10.

Sono pure esclusi gli impianti fissi di radiotelefonía e televisione negli insediamenti con presenza di residenza al 70% e le grandi strutture di vendita di generi alimentari.

d) Agricoltura (A)

Destinazione principale

Attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nell'attività agricola), attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti e attrezzature per l'allevamento di animali.

Destinazioni d'uso compatibili con A

Nei limiti di cui ai singoli insediamenti, sono ammesse come compatibili le abitazioni destinate al personale addetto, attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli, nel rispetto di quanto definito dalle presenti norme; attività di allevamento, di maneggio e florovivaista e di agriturismo.

La Slp. complessiva della destinazione principale e compatibile con l'agricoltura (A), è definita per i singoli insediamenti.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza ad eccezione delle abitazioni di cui alle destinazioni d'uso compatibili, le attrezzature "per l'allevamento di animali suinicoli", fatto salvo quanto previsto dalla normativa dell'insediamento E1 e tutte le attività elencate alla voce b) Industria.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività tra quelle di cui alle specifiche prescrizioni di insediamento, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita.

Art. 9 - VARIAZIONI D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, alla verifica di ammissibilità della destinazione nei singoli insediamenti di P.G.T. secondo le presenti norme e modalità di attuazione e secondo ogni norma del R.C.I. e del Regolamento Edilizio.

All'interno di ciascun insediamento, il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili ammesse, è sempre possibile nei limiti delle presenti norme.

Nel caso di cessioni di attività non ammesse, non è possibile il subentro di altre attività non ammissibili.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali. Il cambio di destinazione nei limiti di cui alle presenti norme non comporta una variazione del fabbisogno di standard, ad esclusione dei casi in cui le aree o gli edifici vengono adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, lettera d) del D.L. 31 marzo 1998 n°. 114.

Il rispetto dei limiti di cui sopra deve essere in ogni caso comunicato all'Amministrazione Comunale per ogni cambio di destinazione, anche senza l'esecuzione di opere edilizie ed anche per le Slp. inferiori a centocinquanta metri quadrati.

Se il cambio di destinazione d'uso comporta la realizzazione di opere edilizie ed un aumento ovvero una

variazione del fabbisogno di standard, l'Operatore dovrà cedere o monetizzare quando consentito dalle presenti norme o asservire a mezzo di convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire o al deposito della D.I.A. gli eventuali standards aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nella zona di recupero di cui all'art. 41, qualora venga accertata l'impossibilità del recupero totale o parziale degli standards nell'area o nell'edificio interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere proposta la cessione di altra area individuata a standard o la monetizzazione della stessa.

Art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO E AUTOCERTIFICAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

CENTRO EDIFICATO

Gli insediamenti A e B residenziali del Tessuto Urbano Consolidato, e gli Ambiti di Trasformazione urbanistica (B/SU) con prevalente (70%) destinazione residenziale e di servizi (30%) di cui al Documento di Piano, sono compresi nel "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.3.3 del Regolamento Comunale di Igiene vigente, che esclude l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, negli insediamenti in cui non è vietato dalle presenti norme, è subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

AUTOCERTIFICAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

In sede di richiesta di autorizzazione di Piano Attuativo o di permesso di costruire o D.I.A., il Lottizzante od il Concessionario dichiara attraverso apposita autocertificazione di attenersi ai disposti della L.R. n°. 15 del 22/07/2002 e di impegnarsi per rendere edotti gli eventuali acquirenti delle prescrizioni dei suddetti articoli (nella fattispecie di nuova costruzione, ampliamento, trasformazione e trasferimento dell'attività esistente).

Le aziende che esercitino una o più lavorazioni rientranti nell'elenco delle lavorazioni insalubri di 1a Classe, di cui al Decreto Ministeriale della Sanità 05 settembre 1994, ai sensi dell'art.216 T.U. leggi sanitarie, possono insediarsi in insediamento BD o D ogni qualvolta dimostrino di non arrecare molestia o danno al vicinato, attraverso la presentazione di dettagliata relazione tecnica sugli accorgimenti che si intendono adottare allo scopo.

Tutte le aziende che intendono insediarsi devono preventivamente dimostrare di rispettare la normativa vigente sulla qualità dell'aria, sui reflui industriali e sui rifiuti attraverso apposita relazione da presentarsi contestualmente alla domanda di permesso di costruire o D.I.A. o all'atto di richiesta di variazione d'uso e/o prima dell'inizio delle attività.

Art. 11 - FASCE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (1), AREE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE (2) E CLIMA ACUSTICO (3)

1-a) - Qualora lotti a destinazione residenziale siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti produttivi e tali destinazioni siano a conferma di previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del P.G.T., negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzate idonee zone di salvaguardia ambientale a protezione degli insediamenti residenziali. La fascia di salvaguardia comprende le zone interposte tra gli edifici produttivi e/o tra gli impianti e attrezzature afferenti all'attività produttiva e gli edifici residenziali.

La stessa prescrizione si applica a zone di servizio urbano, zone di servizio o zone standard per attrezzature pubbliche quando si realizzano edifici destinati alla residenza o a servizi culturali, sociali, sanitari di tipo residenziale.

- b) Qualora i lotti a destinazione residenziale o produttiva siano (entrambi) di nuova formazione in forza del P.G.T., la larghezza della fascia, sarà di norma non inferiore a 10 m su ciascuno dei due lotti contigui e sarà definita in sede del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi se non già indicata sulla tavola dell'Azzonamento. La fascia dovrà prevedere sul lotto di pertinenza dell'intervento, una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente.

In alternativa alla realizzazione della fascia, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e di ampliamento, ove siano presenti impedimenti tecnici, potranno essere proposte e realizzate soluzioni progettuali comportanti una riduzione dell'impatto ambientale esistente.

Qualora per la particolare conformazione del lotto la realizzazione della suddetta zona di larghezza minima non consenta la saturazione degli indici urbanistici, potrà essere ammessa una larghezza inferiore a condizione che siano adottate soluzioni progettuali e di gestione dall'attività lavorativa, comportanti una riduzione dell'impatto ambientale, in modo da sopperire alla norma derogata.

- c) Nel caso in cui la contiguità tra lotti a destinazione residenziale e aree destinate a insediamenti produttivi sia introdotta dal P.G.T. la zona a filtro dovrà essere realizzata mediante interposizione di una zona non edificata di larghezza non inferiore a 20 m sul lotto di nuova formazione, e comprendente una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente. Nel caso di lotti non edificati, l'ubicazione della fascia, equamente ripartita tra i due lotti, è definita in sede di approvazione del P.G.T. Nel caso di lotti con insediamenti produttivi già esistenti, le zone non edificate occupate da attrezzature con destinazione d'uso compatibile con l'industria (D) di cui all'art. 9.1.b, poste a confine con le nuove aree destinate a residenza, possono contribuire alla funzione di fascia di filtro, per un'ampiezza massima di 20 m.

- 2 - Qualora i lotti edificabili siano localizzati a confine di zone e/o ambiti agricoli, il P.G.T. individua o va individuata in sede di P.A. o permesso di costruire una fascia di proprietà privata da mantenere in condizioni di decoro a cura e spese dei proprietari, inserite nell'ambito dell'intervento. Esse sono destinate alla realizzazione di spazi verdi con possibilità di frazionamenti mediante separazione con siepi.

In esse è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione, fatta eccezione per depositi di ricovero di attrezzi nella misura di uno ogni 1000 mq., di dimensioni massime di 3x2 metri, da realizzarsi in legno o muratura e con copertura in tegole.

A confine di tali aree, la cui localizzazione all'interno dei Piani Attuativi è vincolante, è possibile costruire gli edifici dei Piani Attuativi stessi.

Nel caso dell'esistenza di strutture provvisorie o definitive che non siano conformi, in termini di materiali e dimensioni, con quanto descritto nel Piano Attuativo cui l'area si riferisce, di provvedere all'adeguamento, alla sostituzione o alla demolizione di tali strutture.

Il progetto planivolumetrico del Piano Attuativo dovrà indicare le opere di sistemazione ed adeguamento di tali aree comprese le piantumazioni.

Gli impegni di cui ai precedenti punti saranno trascritti nelle Convenzioni con definizione dei tempi di esecuzione di tali lavori coordinati con quelli della realizzazione degli edifici dei Piani Attuativi stessi.

I Piani attuativi possono essere estesi a comprendere tali aree o fasce inedificabili del P.G.T. Tali aree sono escluse dal calcolo della Superficie territoriale così come previsto all'art. 13 ma comprese nel perimetro del P.A. al solo fine compensativo (perimetro di P.A. e/o di compensazione).

Tutte le fasce e le quinte arborate di cui sopra, già definite sulla tavola dell'Azzonamento, fermo restando le loro caratteristiche dimensionali, potranno essere rilocalizzate in sede di Pianificazione Attuativa.

- 3 - Ai fini del controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico, è obbligatoria la presentazione della documentazione di prevenzione di impatto acustico e di clima acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 5 della L.R. 13/2001 per i progetti relativi a:

- strade di tipo A, B, C, D, E e F di cui all'art. 58;
- discoteche;

- circoli privati e pubblici esercizi con macchinari e impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie.

In generale la documentazione di cui sopra è obbligatoria per il rilascio di permesso di costruire relativo ad insediamenti produttivi, sportivi e ricreativi, o per prestazioni di servizi commerciali polifunzionali.

In particolare:

- è comunque necessario, qualora si intendano realizzare, ristrutturare o ampliare insediamenti produttivi posti in adiacenza ad azzonamenti residenziali, che ne venga fatta espressamente menzione, in occasione di richieste all'A.S.L. di parere igienico – sanitario;
- ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.Q. 447/95 occorre prevedere idonea documentazione di clima acustico per gli edifici residenziali che sorgeranno nei pressi di attività già esistenti e caratterizzate da emissioni di rumore;
- analogamente dovrà essere prodotta idonea documentazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali confinanti con le strade di tipo A, B, C, D, E, F di cui al successivo art. 58.

La valutazione di clima acustico deve essere effettuata già in fase di pianificazione attuativa per i soli aspetti planivolumetrici, in particolare per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione ricompresi nei casi sopracitati.

Art. 12 - AREE DISMESSE E SITI INQUINATI

Nel caso di insediamenti produttivi (industriali, agricoli, ecc.), impianti tecnologici, ecc. dismessi o in via di dismissione e per siti inquinati in generale ed in particolare da materiali contenenti amianto, dovrà essere predisposto ed attuato da parte della proprietà un Piano di Indagine Ambientale preliminare sul sito ai sensi del punto 3.2.1 del Regolamento Comunale di Igiene della Regione Lombardia, volto ad accertare lo stato di salubrità del suolo, del sottosuolo e di qualità delle acque sotterranee, al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni. In caso di esito positivo, dovrà essere avviato l'iter previsto dal D. Lgs n°. 152/2006 – Parte IV – Titolo V. Il Piano d'Indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti.

In caso di presenza di contaminazioni con limiti inferiori alle destinazioni d'uso delle aree, dovrà essere predisposto un Piano degli Scavi ai sensi dell'art. 186 del D. Lgs: 152/06 per la definizione della tipologia dei terreni in funzione della loro classificazione come terre e rocce da scavo (esenti dall'iter dei rifiuti).

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione degli edifici e di bonifica e smaltimento di materiali inquinanti, anche all'interno delle aree dismesse, vale quanto disposto dall'art. 17 per i singoli interventi.

In generale per i siti inquinati eventualmente presenti sul territorio, la loro bonifica ed il ripristino ambientale degli stessi siti, dovranno essere condotti ai sensi dello stesso D.Lgs n° 152/2006 e della D.G.R. n° 6/17252 del 01.08.1996 e saranno di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei suoli.

TITOLO V – INDICI URBANISTICI – EDILIZI – AMBIENTALI

Art. 13 – INDICI URBANISTICI –EDILIZI – AMBIENTALI

Gli indici urbanistici ed edilizi che regolano l'utilizzazione delle aree e l'edificazione nei vari insediamenti del territorio comunale, sono definiti come segue:

It - Indice di densità territoriale (mc./mq.)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

If - Indice di densità fondiaria (mc./mq.)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp.), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre insediamenti speciali.

Uf - Indice di utilizzazione fondiario (mq./mq.)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altri insediamenti speciali.

Sf - Superficie fondiaria (mq.)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di insediamento sulla quale il P.G.T. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Per i lotti interni ai piani attuativi, essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree già a destinazione o di proprietà pubblica o da acquisire a tali fini, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

Per i lotti esterni ai piani attuativi, edificabili a permesso di costruire, la Sf è quella definita secondo le procedure di cui all'art. 1a se ed in quanto edificabile ed è comprensiva anche delle aree previste edificabili dall'Azzonamento ma destinate all'adeguamento delle strade e/o alla formazione della nuova rete della viabilità e degli spazi di sosta e di verde attrezzato di cui all'art.6a.

In essa non sono comprese le aree e gli spazi già di proprietà pubblica o di uso pubblico oppure ove sia in corso il trasferimento di proprietà, anche se queste aree e questi spazi fossero azzonati come edificabili.

Al fine della verifica dell'If degli edifici esistenti, nella loro superficie fondiaria (Sf) sono comprese le aree di pertinenza di cui all'art. 15, utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

St - Superficie territoriale (mq.)

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.G.T. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e delle aree necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite nelle misure dal Piano e dalle presenti norme. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni; le aree comprese in altre insediamenti inedificabili (F3, F4) del P.G.T., nonché le fasce di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti.

Sc - Superficie coperta (mq.)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali compresi i porticati e le tettoie aperte ed i box esterni di cui all'art. 21 delle presenti norme ed escluse le parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m. 2,00 di profondità.

Le parti aggettanti aperte con sporgenza superiore a m. 2,00 per la residenza ed a m. 2,50 per altre

destinazioni saranno computate per la sola parte eccedente. Sono inoltre esclusi gli impianti sportivi purché privi di manufatti aventi consistenza volumetrica (H; SIp) e sono escluse le parti di edificio sotterranee esterne al perimetro della costruzione fuori terra, purché l'estradosso delle solette di copertura non sia sporgente dalla quota del marciapiede stradale di riferimento (+/- 0,00) o dalla quota del terreno naturale se superiore e se completamente ricoperto da uno strato di almeno cm. 40 di terreno coltivabile.

Sono in generale esclusi dal calcolo della Sc tutte le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art.21 delle presenti norme ed al Regolamento Edilizio Comunale.

Si considera Sc esistente quella delle costruzioni accessorie o tettoie in muratura, che non abbiano carattere precario o provvisorio, che non siano abusive e che alla data di adozione del P.G.T. presentano le parti strutturali sostanzialmente integre.

Rc - Rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Slp - Superficie lorda complessiva di pavimento

Negli insediamenti prevalentemente residenziali

è la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, con le esclusioni sotto indicate

a - Sono escluse dal computo della SIp.:

1. le superfici coperte adibite al ricovero ed al parcheggio degli autoveicoli aventi altezza netta massima di mt. 2,50 con i relativi spazi di manovra ed accesso, nei limiti di cui al successivo art. 21 se esterne e nei limiti di cui all'indice Sd, se interne e/o in espansione del profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio;
2. le superfici delle murature perimetrali in attuazione della legislazione in materia di edilizia sostenibile (L.R. n° 33/07) e le superfici delle murature di divisione fra appartamenti in adempimento di quanto previsto dall'art. 31-C delle N.T.A. del D.d.P.;
3. le superfici destinate a servizi tecnici (scala comune a più alloggi; ascensori; locale macchine; locale contatori; centrale termica; sede di impianti per la sicurezza degli edifici) dei fabbricati;
4. le superfici degli aggetti aperti, quali terrazze, balconi;
5. le logge ed i portici e pilotis aventi profondità superiore a 1,50 m., se annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra della rispettiva unità abitativa, considerata al netto degli stessi.

Porticati e logge esistenti, eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.

b - Sono altresì escluse dal computo della SIp.:

1. i soppalchi non aventi autonomamente i requisiti di abitabilità.
2. i sottotetti senza divisori interni, con destinazione accessoria che abbiano un'altezza media ponderale
 - inferiore a ml. 2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza supera ml. 1,50 per la superficie relativa ed un rapporto aereoilluminante non superiore al valore di 1/30, nel caso di interventi di ristrutturazione, di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, di edifici con alloggi all'ultimo piano abitabile di SIp superiore a 80 mq;
 - inferiore o uguale a ml. 1,80 per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui all'art. 49 delle presenti norme e per interventi di ristrutturazione, di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, di edifici con alloggi all'ultimo piano abitabile di SIp inferiore o uguale a 80 mq.I vani nei sottotetti con altezza eccedente quella indicata ai punti precedenti rientrano per intero nel computo della SIp. e del volume.
3. le superfici destinate a cantine e locali accessori poste ai piani interrati per almeno 2/3 della propria altezza, non superiore a m. 2,50, calcolata dal piano di pavimento all'intradosso della copertura, fino ad un massimo non superiore al 100% della Sc in progetto, ovvero poste al piano terreno degli edifici, purché in quest'ultimo caso non occupino più del 30% della superficie coperta (Sc) in

progetto; in caso di superfici eccedenti le percentuali, i rapporti e le altezze indicati, queste devono essere interamente computate all'interno della SIp.

4. le superfici in progetto destinate a tettoia e/o altre destinazioni accessorie di cui al successivo art. 21, funzionalmente e/o non funzionalmente connesse all'edificio principale, fino ad un rapporto di copertura massimo non superiore a 1/10 della superficie drenante del lotto, con un massimo di superficie coperta di mq. 30,00 e minima di 15,00 mq.; le superfici eccedenti tale quantità devono essere computate all'interno della SIp..

5. le superfici delle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'art. 21 delle presenti norme ed al Regolamento Edilizio Comunale.

c - Sono infine escluse dal computo della SIp. la superficie degli eventuali servizi pubblici e privati se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali.

Per gli insediamenti produttivi, artigianali, commerciali, terziari

E' la somma delle superfici lorde dei vari piani adibiti alle attività previste nei singoli insediamenti.

Sono escluse dal computo della SIp., le parti interrato o seminterrate (massimo mt. 1.00 estradosso fuori terra) purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 3,50. Sono pure esclusi i soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a mt. 2.60.

Sono altresì escluse dal computo della SIp. le superfici destinate ai servizi tecnici definiti come al precedente paragrafo a.3, compresi i depuratori delle acque di lavorazione e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e le superfici destinate ai servizi per la sicurezza, comprese le vasche di accumulo al fine della prevenzione di incendi.

Np - Numero dei piani fuori terra

Indica il numero totale dei piani fuori terra di un edificio compreso il piano terreno o rialzato ed escluso il piano sottotetto inabitabile e il seminterrato.

Qnt - Quota Naturale del terreno

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente ovvero la quota risultante dalla sistemazione del terreno stesso intorno all'edificio nel limite del dislivello massimo pari a ml 1,00. Sono fatte salve le particolari condizioni morfologiche preesistenti.

Dc - Distanze dai confini

E' la distanza delle nuove costruzioni dal confine di proprietà, così come definita dall'art.16b delle presenti norme.

De - Distanza tra gli edifici

E' la distanza delle nuove costruzioni dalle altre costruzioni, così come definito dall'art.16c delle presenti norme.

Ds - Distanze dagli spazi pubblici

E' la distanza delle nuove costruzioni dagli spazi pubblici, così come definita dall'art.16a delle presenti norme.

G - Gronda

La gronda di cui alla definizione di SIp è il lato esterno della copertura che non interseca il colmo.

Pp - Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli aperti o coperti (anche se interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n°. 765 modificato dalla Legge 24 marzo 1989 n°. 122 e dall'art.7 delle presenti norme.

P - Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi ad uso pubblico di sosta per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.L. 2 aprile 1968.

U1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

U2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

Sd - Superficie drenante (m%)

E' la superficie fondiaria minima filtrante, da lasciare libera da costruzioni, anche in sottosuolo e da adibire

preferibilmente a verde, secondo quanto disposto dall' art 24.

La superficie drenante potrà essere definita per ciascun insediamento e per ogni tipo di intervento e non dovrà comunque essere inferiore:

- al 15% per gli Ambiti di Trasformazione produttiva D e per gli insediamenti di completamento produttivi BD e terziari B/SU;
- al 30% per gli Ambiti di Trasformazione B/SU e per gli insediamenti di completamento residenziali e terziari (B)
- al 30% per gli Ambiti BV e per gli Ambiti di Trasformazione (espansione) residenziale e di servizio (C e C/S);

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, di ampliamento mediante espansione planimetrica di un edificio, quando lo stato di fatto non consente di garantire il rispetto dell'indice minimo di superficie scoperta e drenante previsto, gli interventi devono essere effettuati in modo da non ridurre ulteriormente e possibilmente migliorare l'indice di superficie drenante esistente.

Limitatamente a tali interventi e al fine di migliorare o adeguare l'indice di superficie drenante ai valori previsti, possono essere computate le coperture a verde di corpi fabbrica interrati purché realizzate con uno strato di terreno di almeno 40 cm di spessore e contigue, per almeno un lato del perimetro, ad area a verde priva di qualsiasi costruzione nel sottosuolo, in modo da garantire la funzione di drenaggio e filtrazione delle acque meteoriche nel terreno circostante.

LI - Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire o Piano Attuativo e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto, dopo la data di adozione del P.R.G. previgente, né dalla sua stessa proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

Sv - Superficie di vendita (mq.)

E' l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SIp.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al dettaglio (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto, motocicli e relativi accessori e pezzi di ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della SIp complessivamente utilizzata.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs 114/98 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Sm - Superficie minima di intervento

E' quella minima da assoggettare ad interventi di attuazione del P.G.T. sia di iniziativa pubblica che privata.

RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO

Al fine di garantire la libertà progettuale compatibilmente con le esigenze di interesse pubblico è ammessa una tolleranza in meno rispetto agli indici previsti nei singoli insediamenti a condizione che vengano versati gli oneri di urbanizzazione primaria calcolati sulla volumetria massima consentita.

L'utilizzo totale degli indici di edificabilità fondiaria (If) o territoriale (It) previsti dal Piano di Governo del Territorio per una determinata area, esclude ogni richiesta successiva di ulteriore edificazione, salvo che questa sia conseguente a demolizione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Il proprietario dell'immobile, contestualmente al rilascio del permesso di costruire o D.I.A. o C.I.A., deve presentare una impegnativa di asservimento volumetrico di cui al successivo art. 15.

Contestualmente alla richiesta di abitabilità o agibilità deve essere prodotto il relativo atto notarile di asservimento debitamente registrato e trascritto.

Nel caso in cui la domanda di concessione riguardi mappali su cui già insistano o siano state autorizzate altre costruzioni, all'area utilizzabile ai fini della volumetria o della superficie edificabile deve essere sottratta l'area impegnata volumetricamente dalle altre costruzioni esistenti o previste con riferimento agli indici stabiliti dal presente strumento urbanistico generale.

L'area di pertinenza delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. è costituita dai mappali sui quali insistono dette costruzioni, con esclusione dei mappali ceduti o acquisiti successivamente alla loro realizzazione o risultanti da frazionamenti approvati prima della data sopracitata, salvo l'esistenza di atti di vincolo volumetrico.

Art. 14 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITA' EDILIZIA

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene anche con la limitazione volumetrica di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, di servizio o altro.

Pertanto i parametri della densità edilizia per i singoli insediamenti devono essere verificati sempre sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare che abbiano una effettiva capacità di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva commerciale di servizio o altro.

Agli effetti del controllo della densità edilizia valgono le seguenti definizioni:

V - Volume

Il volume delle costruzioni residenziali e di servizio è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml. 2,70, in attuazione della legislazione in materia (L.R. 33/07) anche per la soletta intermedia o di ml. 3,00 negli altri casi, indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso, purché l'altezza media interna netta del piano sia uguale o inferiore a ml. 3,50.

Il volume dei locali con altezza media interna superiore a ml. 3,50 verrà computato per l'altezza effettiva.

Nel caso di edifici preesistenti con altezze di interpiano inferiori a ml. 2,70 o a ml. 3,00, verranno computate le altezze reali, quando in possesso dei requisiti igienico – sanitari di legge per abitazioni.

Vt - Volumi tecnici

Devono intendersi per "volumi tecnici", ai fini della esclusione del calcolo della Slp. di cui all'art.13, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I volumi tecnici sono volumi che concorrono a migliorare l'agibilità dei volumi destinati all'attività residenziale o produttiva o di servizio e verranno realizzati in conformità dei requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano definiti in conformità al Repertorio degli interventi edilizi di cui all'Allegato n°. 1 alle presenti norme.

Recupero dei sottotetti esistenti

A condizione che vengano mantenute le caratteristiche tipologiche, morfologiche e materiche dell'edificio e del contesto ed in particolare a condizione che non vengano alterate le pendenze delle falde delle coperture, è consentito il recupero volumetrico, al solo scopo residenziale, del piano sottotetto esistente senza che tale volumetria venga verificata con l'indice di densità edilizia ammessa nello specifico insediamento omogeneo, purché gli edifici interessati siano destinati in tutto o in parte (25%) a residenza e serviti da tutte le urbanizzazioni primarie di cui all'art.6a.

Sono esclusi dal recupero dei sottotetti esistenti, gli edifici di tipo "A" degli ambiti A1, A2, e A3 e gli edifici

prospettanti direttamente sugli spazi pubblici, per i quali il recupero del sottotetto della singola unità abitativa è subordinato allo studio dell'intera facciata dell'edificio di appartenenza, anche in riferimento allo spazio pubblico stesso.

Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n°. 12/2005.

Volume e Slp. degli edifici esistenti

Per edifici esistenti si intendono gli edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1 settembre 1967, o autorizzati.

Il volume o la Slp degli edifici esistenti sono calcolati come quelli di progetto.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione, ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 41 (AA, A2 e B/SU) e negli Ambiti di Trasformazione, il volume esistente e quello di progetto è quello risultante dall'ingombro reale dell'edificio: superficie coperta per altezza calcolata come al capitolo successivo.

In tali ambiti, le sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati al 1 settembre 1967, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Per gli edifici rustici (stalle e fienili), sarà considerata tutta la Slp. del corpo di fabbrica esistente anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrale.

Il volume degli edifici crollati o demoliti a seguito di ordinanza sindacale, per motivi di sicurezza e/o ceduti per realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate o per promuovere il risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, potranno essere o ricostruiti o riutilizzati, ai fini compensativi, in ampliamento di edifici esistenti o in un ambito di ristrutturazione urbanistica, nei modi di cui alle norme di Insediamento attraverso permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo o trasferiti quando previsto dalle presenti norme e nei limiti di ciascun insediamento.

Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal permesso di costruire e/o convenzione o da quella catastale per gli edifici preesistenti al 1967.

Per gli edifici industriali e commerciali, il volume di riferimento per il calcolo della Slp. esistente, è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,50 e di 3,80 se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,50 o a ml. 3,80 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,50 o a ml. 3,80.

Superfetazioni

Per superfetazione si intende ogni elemento spurio dell'unità edilizia, aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico o delle sue organiche trasformazioni e completamente "estrane" ed incongruenti ad esso.

H.F. – ALTEZZA DI CIASCUN FRONTE DI FABBRICATO

E' la distanza intercorrente tra la quota media del terreno naturale, o da quella del terreno sistemato se più basso e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, o la quota media dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano se a falde inclinate o il punto più alto della veletta o parapetto nel caso di copertura piana.

Per quota del terreno naturale si intende quella originaria oppure quella del terreno sistemato, purché la eventuale sopraelevazione sia contenuta entro 1,00 m. rispetto alla quota originaria e purché essa sia chiaramente giustificata da esigenze di livellamento di depressioni o di adeguamento al livello della adiacente sede stradale.

In caso di edifici su terreni in pendio l'altezza è quella medio ponderale ottenuta dividendo l'area delle fronti per lo sviluppo della proiezione sul piano orizzontale.

Non si considerano nel computo dell'altezza, i volumi tecnici a servizio del fabbricato e strettamente necessari agli impianti che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, non possono trovare luogo nel corpo dell'edificio cui sono connessi, come precisato nella Circo Min. L.L.PP. 31.01.1973 n° 2474, nonché i vani accessori.

Nel caso di edifici a tipologia industriale, l'altezza si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o della catena nel caso di copertura ad arco; per gli edifici di tipo prismatico con pannelli perimetrali senza gronda, o ad essi assimilabili, l'altezza complessiva misurata sul prospetto non dovrà superare di oltre 2,00 m. il limite stabilito per l'altezza massima, come sopra specificato.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione, è valutato virtualmente pari a 30 cm, così come normato dalla L.R. 20.04.1995 n° 26.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza, a

condizione che la stessa interessi un tratto complessivo non superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza del fronte dell'edificio dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

H. – ALTEZZA DEL FABBRICATO

Media delle altezze dei vari fronti.

SISTEMAZIONE DEL TERRENO

La sistemazione del terreno non dovrà comportare la creazione di “collina artificiale” e, verso i confini, si dovrà sistemare il terreno in cui avviene l'intervento in modo tale che rimanga la situazione “de quo” ed ancora il raccordo tra il terreno sistemato ed il terreno confinante avvenga ad una distanza minima di ml. 1,50 da quest'ultimo.

Art. 15 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le aree di pertinenza sono quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato l'edificabilità di P.G.T.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti risultanti dagli atti autorizzativi, debitamente illustrati in sede di domanda di permesso di costruire o D.I.A. o C.I.A. o P.A. non potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'eventuale maggiore edificabilità prevista dalle presenti norme. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del P.G.T. occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei privati che sarà registrata e resa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli edifici esistenti negli insediamenti agricoli sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

Ad essi viene attribuita, all'atto di richiesta del permesso di costruire, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di insediamento previsti dal P.G.T. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico ed edilizio di insediamento, restando ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

Oltre che per le aree per insediamenti agricoli E, è ammessa la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiari di proprietà non confinanti o contermini, anche quando e come sia previsto dalle presenti norme.

Sono comunque consentiti i trasferimenti volumetrici

- da aree contigue o divise da strade non individuate dal P.G.T. ma dello stesso insediamento omogeneo con asservimento delle stesse mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune;
- dalle aree pertinenti interessate dalle fasce di rispetto se classificate dal P.G.T. come edificabili.

Ad esclusione degli insediamenti “A”, per i quali è prevista apposita Normativa, al fine di una migliore funzionalità e composizione architettonica dell'edificio e corpi annessi è ammessa la demolizione di volumi ed il loro accorpamento o ricostruzione, anche in lotti contigui alle condizioni previste dai precedenti commi, anche se il volume esistente (verificato e dimensionato secondo quanto previsto dalle presenti norme) supera quello ammesso dall'insediamento fatti salvi gli altri parametri di insediamento.

L'impegnativa di vincolo volumetrico dovrà essere trascritta prima dell'emissione dell'atto autorizzativo a cura e

spese del proprietario richiedente a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 16 - ARRETRAMENTI MINIMI

Art. 16a- DAGLI SPAZI PUBBLICI – Ds

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà e quella pubblica, nella proiezione orizzontale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza, le verande completamente apribili ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

In tutti gli altri casi, non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima delle fronti degli edifici dal confine stradale deve essere di:

- a) ml. 5,00 su strade F;
- b) ml. 7,50 su strade C, dentro il perimetro del Centro Abitato;
- c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00;
- d) ml. 20,00 su strade C fuori dal perimetro del Centro Abitato.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per l' insediamento "A" e per l' insediamento "E1" dove si applica la specifica normativa di insediamento.

In presenza di strade a fondo cieco, chiaramente destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, e delle strade F2 di cui all' art. 58, la distanza minima della edificazione dal confine stradale deve essere di ml. 5,00.

Per confine stradale si intende il confine tra la proprietà privata e quella pubblica o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., ad esclusione degli arretramenti per la realizzazione dei parcheggi, del verde di urbanizzazione primaria e delle piste ciclabili.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti, non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sul confine stradale) quali boxes, rustici, depositi, ecc.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml. 3,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

Negli insediamenti "A" ed in generale ove ricorre l'obbligo di rispettare gli allineamenti esistenti, le strutture interrato possono essere realizzate sul confine tra proprietà pubblica e privata.

I fabbricati costruiti in arretramento dai confini stradali esistenti dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto stradale determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate al di fuori del Centro Abitato di cui al nuovo Codice della strada, dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle dimensioni delle fasce di rispetto afferenti le rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. all'interno delle fasce di arretramento stradale, possono essere soggetti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, anche ad interventi di ampliamento nel rispetto degli allineamenti prevalenti, in conformità di quanto disposto dal Regolamento Edilizio o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale, e della distanza minima tra pareti finestrate (De).

Analogamente nel rispetto degli allineamenti prevalenti di cui sopra e della distanza minima tra pareti finestrate

(De), è possibile anche realizzare nuovi edifici in deroga delle distanze minime delle fronti degli edifici dal confine stradale.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Altre indicazioni inerenti alle linee di edificazione sono date dai limiti delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. 57 e 58 delle presenti norme, dalle linee di rispetto agli incroci o innesti stradali.

Tali limiti sono individuati nelle tavole di Azzonamento o della viabilità.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione.

Nei casi in cui le distanze minime (Ds) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Ds i cappotti termici esterni.

PORTICI

Gli arretramenti della visibilità negli insediamenti di Recupero, qualora prescritti, potranno essere ottenuti anche mediante formazione di portico pubblico o di uso pubblico o anche con percorsi pedonali alternativi alle aree di intervento.

Art. 16b - DISTANZA DELLE FRONTI DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI – Dc

E' la distanza misurata radialmente delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi.

Per distanza dai confini si intende la distanza reale esistente dal limite di proprietà o la distanza virtuale determinata da una specifica impegnativa registrata tra due confinanti, purché agli effetti della edificabilità vengano mantenute fra gli edifici le distanze minime prescritte dalle presenti norme.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine non considerando, ai fini della distanza minima, eventuali aggetti quali, balconi aperti a sbalzo fino a ml. 2,00 di sporgenza e verande e portici completamente apribili, ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 2,00 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 2,00 la parte eccedente tale limite, va considerata ai fini della determinazione della distanza.

In particolare, le distanze minime dai confini - misurate come al precedente comma - devono essere:

- a - mt. 5,00 minimo, fatte salve le diverse specifiche prescrizioni di insediamento o casistiche particolari di cui ai successivi commi, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a mt. 10,00 (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444 - art. 17 della legge 06.08.1967 n. 765).
- b - pari all'altezza del fabbricato dedotti 5 mt. qualora il fabbricato superi l'altezza di mt. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti ineditato (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444).
- c - mt. 0,00 in tutti gli insediamenti ove ammesso, quando esista una apposita convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco ad edificare in aderenza o quando sul confine già sorge un edificio del lotto vicino.

In tale caso il nuovo edificio dovrà rispettare la sagoma del preesistente salvo stipulare la convenzione di cui sopra, sempre nel rispetto dei limiti di insediamento.

Per la costruzione su fondi di cui una o più lati costituiscono delimitazione tra insediamenti omogenei in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e insediamenti Omogenei in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per i relativi insediamenti, nella impossibilità di applicare quanto disposto al 2° comma - punto c. del presente articolo.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Per le costruzioni accessorie valgono le distanze previste all'art. 21.

Nei casi in cui le distanze minime (Dc) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Dc i cappotti termici esterni.

Per gli aspetti connessi all'aereoilluminazione degli edifici, riferiti in particolare agli ostacoli che si possono frapporre, vale quanto riportato dall'art. 3.4.10 del R.C.I. e dal Regolamento Edilizio.

Art. 16c– DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI – De

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti - finestrate e non - di due edifici secondo una linea a 90 gradi ovvero in "squadra", sul piano di ogni fronte degli edifici.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti, anche insistenti sullo stesso lotto o anche appartenenti allo stesso proprietario.

E' altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e quando gli edifici degli Ambiti di Trasformazione C si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare ai due edifici e a raggio dai loro spigoli non considerando ai fini della distanza minima, eventuali aggetti aperti, balconi aperti da almeno due lati, verande completamente apribili, e gronde con sporgenza fino a mt. 2,00.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 2,00 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della determinazione della distanza.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza dal preesistente pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Nel caso di parete non finestrata preesistente e a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, potrà essere edificato sul terreno contermina un fabbricato con una parete cieca fronteggiante e posta alla distanza minima prevista dall'art. 16b.

Le distanze minime di mt. 10,00 tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Insediamento, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di piani attuativi e Piani Particolareggiati.

Fra fabbricati, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nell'art.16a per edifici esistenti all'interno del perimetro del T.U.C., che debbono essere sopraelevati o ampliati, e nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

In questi casi, dovranno comunque essere rispettati, la distanza minima fra pareti finestrate, l'allineamento stradale prevalente, così come risulta dall'apposito verbale dell'Ufficio Tecnico e le distanze minime tra fabbricati, pari a quanto disposto dal D.M. 1 aprile 1968 in insediamento A.

Nei casi in cui le distanze minime (De) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza De i cappotti termici esterni.

Art. 16d – DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI NEGLI INSEDIAMENTI "A"

Negli insediamenti "A" non si applicano le predette limitazioni nel caso di restauri e ristrutturazioni.

Nel caso di ricostruzioni le distanze prescritte dalla normativa dovranno essere rispettate, salvo stipula di apposita convenzione tra confinanti che acconsentano di ricostruire il nuovo edificio sul sedime precedente alla sua demolizione.

Nel caso di nuove costruzioni le distanze minime tra i fabbricati dovranno comunque rispettare le disposizioni generali del D.M. 02.04.1968 e comunque non saranno inferiori alle distanze previste dal Codice Civile.

Art. 17a - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi relativi a pertinenze, sono definiti dall'art. 27 della L.R. n°. 12/2005 e dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento Edilizio vigente.

a - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

“ ... si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.”

b - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

“ si intendono per: interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.”

c - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

“ ... si intendono per: interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.”

d - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

“ ...si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.”

Recupero dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l.r. n°. 12/2005, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come attività di ristrutturazione edilizia, che non richiede la preventiva approvazione di strumenti attuativi ed è consentita anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti pianificatori comunali vigenti e adottati ma sempre con salvezza dei limiti enunciati dalla legge regionale.

e - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E DI SOPRALZO

Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli interventi precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4)
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure depositi,

magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

7bis) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito."

f - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

"Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale."

Frazionamenti dei terreni

Ai sensi dell'art. 18, comma 1 – L. n°. 47/85 sono interventi di ristrutturazione urbanistica anche i frazionamenti e la vendita di terreni in lotti che denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatori.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del Territorio se non è allegata copia del tipo, dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune (comma 5, art. 30 D.P.R. n°. 380/2001 e s.m.i.).

Art. 17b - DEFINIZIONE DI ALTRI INTERVENTI

Altri interventi ed in particolare gli interventi relativi ad aree scoperte, quelli per manufatti provvisori, per opere pubbliche, gli interventi urgenti, gli interventi di variazione di destinazione d'uso e di bonifica e smaltimento in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle disposizioni di cui al precedente art. 17a e dalla normativa vigente, sono definiti dal presente articolo.

a - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel R.C.I.

b - INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

c - INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni finiti o strumentali sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

d - INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori destinati o meno alla permanenza di persone non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nella quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il

manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il permesso di costruire può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso di costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il permesso di costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standards per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

e - OPERE PUBBLICHE COMUNALI

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

f - ALTRI INTERVENTI

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- tende sporgenti su spazio pubblico.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
- documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale, per detti interventi provvede il competente Settore Comunale.

g - INTERVENTI URGENTI

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di

beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o permesso di costruire o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori di coordinatore per la sicurezza e dell'esecutore.

Detti professionisti sono tenuti a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

h - INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili ammesse al P.G.T. sono precisate, per ogni insediamento, nelle N.T.A. del P.G.T..

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 52 – L.R. n°. 12/2005) e dall'art 9 delle presenti norme.

Le sanzioni amministrative per il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie in difformità dalle vigenti prescrizioni urbanistiche comunali sono disciplinate dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 5 – L.R. n°. 12/2005).

i - INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO

Sono gli interventi di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti materiali inquinanti quali amianto (tetto con manto di copertura in eternit, ecc.) ed altri. Tali interventi devono rispettare la normativa vigente in materia e le procedure degli interventi edilizi di appartenenza (manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.). Gli interventi di bonifica e smaltimento potranno essere programmati sulla base di un censimento preventivo delle aree dismesse e/o delle strutture inquinanti esistenti sul territorio comunale.

I - INTERVENTI EDILIZI A CARICO DEI PRIVATI

Il Sindaco, per motivi di decoro ambientale o per evitare danni ad opere e impianti, potrà ingiungere al proprietario di eseguire i lavori necessari entro un congruo termine con la procedura di cui all'art. 20 della Legge 1150/42.

Art. 17c – INTERVENTI ESEGUITI SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO

In attuazione di quanto disposto dall'art. 6 della D.R.P. 380/2001, sostituito dall'art. 5 della L.R. 73/2010, così come aggiornato dal D.P.R. n° 151/2011

“1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 20 gennaio 2004, n. 42,”

gli interventi che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo sono:

- “a) gli interventi di manutenzione ordinaria;*
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;*
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.*

2. *Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:*
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1. lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;*
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;*
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;*
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.”*
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.*

Art. 18- TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie di cui alla D.G.R. IX/2727/2011 e di cui all'All. 1A alle presenti norme, si distinguono in:

- A – Edifici a schiera (2.4.1) (= case a schiera): edifici costituiti da più unità, per lo più unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte
- B - Edifici a cortina (2.4.2) (= case a corte): edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che racchiudano spazi formanti cortili.
- C - Edifici in linea (2.4.3) (= casamento): in cui l'aggregazione di più unità avviene secondo piani orizzontali aggregati da elementi di distribuzione verticale
- D – Edifici a torre (2.4.4): in cui l'aggregazione di più unità avviene su piani sovrapposti, aggregati da elementi di distribuzione verticale
- E - Edifici isolati (2.4.5):
 - a- edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade
 - b - edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.

Le tipologie edilizie in insediamenti A sono più precisamente definiti dagli Allegati di cui all'art. 30.1 comma 6 in riferimento all'All. 1A alle presenti norme.

Art. 18a - REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO

Al fine di meglio orientare gli interventi edilizi nella costruzione di un'immagine unitaria di Montorfano, valgono gli indirizzi di cui all'All. 1A - Settore antropico, materiali ed elementi costruttivi.

Art. 18b – UNITA' EDILIZIA

Per unità edilizia si intende un'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante, nonché dalla sua "area di pertinenza" e dalle eventuali altre pertinenze.

L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime, in tal caso l'unità edilizia coincide con l'edificio.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Gli articoli relativi al presente Titolo, potranno essere eliminati, modificati e/o integrati dal Regolamento Edilizio, senza che tali eliminazioni, modifiche e/o integrazioni costituiscano variante del P.G.T. ai sensi del precedente art. 1b.

Art. 19 - STRADE PRIVATE E ACCESSI CARRAI

Art. 19a - STRADE PRIVATE

E' vietato aprire strade private senza il permesso di costruire o D.I.A. o C.I.A..

Per ottenere il permesso all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- a) Planimetria estratta dallo strumento urbanistico, su cui sia individuata l'ubicazione della strada;
- b) Planimetria disegnata sulla mappa catastale, con indicazione della strada;
- c) Planimetria in scala non inferiore ad 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;
- d) Sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200, e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
- e) Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi un termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazione devono avere di norma una larghezza di 5,00 m. al netto di spazi che l'Amministrazione comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli e per l'eventuale marciapiede.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica dell' insediamento, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nell' insediamento.

Art. 19b - ACCESSI CARRAI

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- l'area di raccordo deve avere un tratto in arretramento e preferibilmente in piano o con pendenza massima del 7%, di almeno 4,00 ml. dalla carreggiata stradale e deve essere pavimentata. In caso di impossibilità a realizzare tale arretramento è possibile realizzare un'area di raccordo ed accostamento laterale per l'accesso al passo carraio, di almeno 2,50 ml. di profondità e di 5,00 ml. di lunghezza;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;

- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dalla Amministrazione Comunale.

La larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3,00 ml. mentre i cancelli e chiusure di ogni tipo dovranno essere posizionati a non meno di mt. 2,50 dal filo della recinzione e comunque non meno di mt. 6,50 dall'asse stradale esistente o di progetto, con adeguati inviti e raccordi.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo. Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 20 – RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

RECINZIONI

Le recinzioni, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a

- ml. 2,00 per gli insediamenti residenziali, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di ml. 0,50, misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso le proprietà private, ed alla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche;
- ml. 2,00 per gli insediamenti produttivi compreso eventualmente cordolo non superiore a mt. 0,80 ed essere di tipo trasparente.

L'altezza delle recinzioni lungo i confini privati non deve superare i ml. 2,50 dalla quota del terreno naturale.

Sono ammesse, quando non escluse dalle specifiche norme di insediamento, parti cieche lungo i confini privati e verso gli spazi pubblici, in quest'ultimo caso ad esclusione che per le recinzioni cieche o con siepi in aree di incrocio stradale così come definite dall'art. 16 e secondo un rapporto massimo del 20% dell'intera superficie della recinzione e per tratti con lunghezza non superiore a ml. 10,00.

Le recinzioni nelle strade carrabili di proprietà comunale dovranno distare non meno di mt. 4,00 dall'asse stradale e non meno di mt. 4,50 per gli insediamenti industriali, salvo prescrizioni particolari, con un minimo di ml. 1,50 dal ciglio stradale.

I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo.

Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 ml.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata.

In prossimità di incroci stradali o curve, fatto salvo quanto previsto ai capoversi precedenti, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque da rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.

Per le recinzioni in altre aree (agricole, ecc.) si rinvia alle specifiche norme di insediamento.

MURI DI CONTENIMENTO

E' ammessa la realizzazione di muri di contenimento, quando si renda necessaria, nel caso di particolare conformazione dei terreni, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali; a tale scopo essa ha inoltre la facoltà di imporre l'uso dei materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.

I muri suddetti non possono superare l'altezza complessiva di 1,50 m. (compresa l'eventuale parte piena della sovrastante recinzione) misurata dallo spiccatto di marciapiede esistente o previsto, ovvero dalla quota naturale del terreno.

Nel caso in cui, a causa del particolare stato dei luoghi e con adeguata motivazione, fossero necessarie altezze superiori, il muro di contenimento dovrà essere realizzato a gradoni con un massimo di due balze, ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita, con interposta tasca di almeno 50 cm di ampiezza, per l'alloggiamento di vegetazione a mascheramento dello stesso per mitigarne l'impatto ambientale.

Art. 21 - COSTRUZIONI ACCESSORIE(1) E OPERE, INTERVENTI E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA URBANISTICO-EDILIZIA (2)

1) Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc. e box nei limiti di cui sotto.

Salvo particolari norme previste per singoli insediamenti, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a - essere aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a ml. 5,00;
- b - essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e con mitigazione della visibilità dagli stessi;
- c - non superino l'altezza massima di ml. 2,50 misurata dallo spiccatto del marciapiede attorno all'edificio, o dal livello naturale del terreno fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.
Nel caso di terreni confinanti con quote differenti, l'altezza massima s'intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti;
- d - la copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, dovrà avere un'altezza massima al colmo non superiore a 2,50 m.;
- e - avere superficie lorda di pavimento ammissibile complessiva nei limiti di cui all' art.13-Slp b-3 e di cui all'indice Sd. e, nel caso di soli box per edifici esistenti, nei quali non è possibile realizzare i box interrati di cui all'art.7, non superiore a un posto auto per ogni 80 mq o frazione di superficie lorda di pavimento dell'unità abitativa di cui sono pertinenza;

Tali costruzioni accessorie se edificate sul confine di proprietà, potranno avere un'altezza massima del fronte a confine non superiore a m. 2,50 dalla quota naturale del terreno; nel caso di terreni confinanti posti a quote differenti, l'altezza massima suddetta si intende misurata dalla quota inferiore.

Per i box di cui al precedente punto e – se realizzati in aderenza all'edificio principale, ferma restando l'altezza massima interna di 2,50 ml, potranno avere una copertura di altezza libera se ed in quanto in continuità con la copertura dell'edificio principale, nel rispetto dei limiti di formazione dei sottotetti di cui all'art. 13-Slp b2.

Le costruzioni accessorie, dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante, ed inoltre dovranno comunque attenersi alle eventuali prescrizioni normative relative alla prevenzione incendi.

Negli inserimenti "A" e "B" compresi nelle zone di recupero di cui all' art. 41 non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie ad esclusione di quelle eventualmente valutate all'interno di un P.A. per interventi di ristrutturazione urbanistica.

2) Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia e pertanto assimilati alle opere di manutenzione ordinaria, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione, di seguito esemplificati e dettagliatamente descritti nel Regolamento Edilizio Comunale :

- gli arredi di giardino
- elementi semplicemente appoggiati sul terreno
- le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazione di carico e scarico merci
- le tende da sole retrattili
- ecc.

E' comunque prescritto:

- il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. lgs n°. 42/2004
- il preventivo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo
- il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme del Regolamento Edilizio Comunale riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

TITOLO VII - TUTELA PAESAGGISTICA, QUALITA' AMBIENTALE , TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Art. 22- TUTELA PAESAGGISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

TUTELA PAESAGGISTICA

Il Comune di Montorfano al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio e la sua fruizione culturale e sociale, persegue la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici

- in attuazione del D.Lgs n°. 42/2004:

Art. 45 Prescrizioni di tutela indiretta (art. 43.11.h) di: Chiesa di San Giovanni Evangelista; Villa Manusardi (sede Municipio); Cappella Barbarava ed il vecchio Cimitero, Villa Barbarava, Cappella San Bartolomeo, ed i Beni segnalati dal SIRBeC: Ca.na Parravicina; Villa Mandelli e C.na Incastro e C.na Lossetti di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. e di cui all'art. 30.1. comma 1 delle presenti norme.

Art. 136 Lett. a comma 1: beni paesaggistici individui

Lett. b comma 1: ville, giardini, parchi

Lett. c comma 1: bellezze d'insieme

Lett. d comma 1: bellezze panoramiche

Art. 142.1 b 300 metri dalla linea della battigia del lago di cui all'art. 59.R6 delle presenti norme,

c 150 metri da ciascuna sponda o piede degli argini dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Roggia Lubiana) di cui all'art. 59.R4 delle presenti norme,

f Riserva Naturale Lago di Montorfano (D.C.R. 1796 - 15.11.1984) di cui al presente articolo,

g Boschi di cui all'art. 56 delle presenti norme

Art. 136 Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali di cui al D.M. del 1961 e 1967 (territorio e lago di Montorfano)

Art. 10 Vincolo di cui all'ex L. 1089/1933 per Villa Barbavara di Gravellona (=Villa e Parco già Mandelli)

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.P.R. articolo che si recepisce integralmente e in attuazione della D.G.R. IX/2727 del 22 dicembre 2011, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche di tutela paesaggistica.

Tali azioni sono illustrate dall'art. 30 delle presenti norme e dagli Allegati n°. 7a e 7b del Doc. n°. 1 – B e All. n°. 1 – Doc. n°. 3.

In particolare l'Ambito di Riqualficazione n°. 2– Paesaggio e Rete ecologica (art. 30) caratterizza il paesaggio e la rete ecologica di Montorfano.

NORMATIVA PAESAGGISTICA

L'Art. 29 - Titolo III - N.T.A. – P.P.R. (Norma di prevalenza) recita che “1. Le norme contenute nel presente Titolo sono immediatamente prevalenti sugli altri atti di valenza paesaggistica di maggior dettaglio che risultino in contrasto con le stesse, ai sensi dell'articolo 145, comma 3, del D. Lgs. 42/2004.

La tutela e la qualificazione dell'ambiente si dovrà esprimere mediante la verifica dei caratteri della trasformazione proposta in relazione ai beni paesaggistici coinvolti direttamente e indirettamente. Occorre cioè determinare la compatibilità tra le risorse naturalistico/ambientali e/o di pregio storico/artistico con la trasformazione proposta.

L'Autorizzazione paesaggistica è normata dalla legislazione vigente così come precisata dalla D.G.R. IX/2727 del 22 dicembre 2011.

Ai fini dell'attribuzione della valenza paesaggistica al P.G.T. e quindi alle trasformazioni proposte, nella Carta del Paesaggio di cui agli Allegati n°. 7a e 7b – Doc. 1B ed all'All. n°. 1 – Doc. 3C, redatta ai sensi e per gli effetti degli Artt. 8, 29 e 35 delle N.T.A. del P.P.R.. vengono individuate le Unità di Paesaggio che caratterizzano l'intero territorio Comunale.

All'interno di tali Unità di Paesaggio

- in presenza dei vincoli di cui al D. Lgs 42/2004 l'autorizzazione paesaggistica seguirà la Procedura Ordinaria o la Procedura Semplificata per i soli interventi di lieve entità di cui all'art. 146.9 del D.Lgs 42/2004 e di cui al D.P.R. n°. 139/2010,

- in assenza di tali vincoli e per gli interventi ricadenti nelle zone A e B di cui al P.R.G. del 1985, così come perimetrati dal P.G.T., i progetti saranno sottoposti a verifica di sensibilità paesistica prevista dalle linee guida per l'esame paesistico dei progetti (Art. 35 – N.T.A. – P.P.R. e D.G.R. 22-12- 2011 n. IX/2727) in riferimento al livello di sensibilità paesistica dell'ambito di appartenenza.

In entrambe le procedure i progetti riguardanti interventi edilizi di nuova costruzione, di modifica dell'esistente dovranno essere accompagnati da apposita relazione di compatibilità paesaggistica redatta ai sensi della D.G.R. n. IX/2727 e s.m.i. in riferimento agli elementi costitutivi del paesaggio (All. n° 7a e 7b – Doc.

a) Nell'Unità di Paesaggio "Ambiti Pedemontani" di cui all'art. 30.2

1 - per i paesaggi naturali interni alla Riserva Naturale "Lago di Montorfano" valgono le prescrizioni di cui al Piano di Gestione e nei paesaggi naturali esterni alla Riserva Naturale valgono le prescrizioni del P.G.T. All'interno degli ambiti agricoli (F3) sono vietati interventi edilizi per nuove abitazioni al di fuori dei Piani di Gestione Aziendale Agricola ex LR n.12/2005.

2 - per i paesaggi antropici negli interventi di tipo edilizio assentiti dal P.G.T. dovranno essere tutelati e valorizzati gli elementi costitutivi di tali paesaggi di cui all'appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 così come sintetizzati dall'All. 1A delle presenti norme e dovranno essere utilizzati, sempre quando possibile, tecniche e tecnologie di bioarchitettura e/o bioingegneria.

b) Nell'Unità di Paesaggio "Collina canturina e media Valle del Lambro" di cui all'art. 30.2

1- per i paesaggi naturali di cui agli ambiti F3 e F4 valgono le prescrizioni degli artt. 55 e 56. All'interno di tali ambiti sono vietati interventi edilizi per nuove abitazioni al di fuori dei Piani di Gestione Aziendale agricola ex L.R. n° 12/2005.

2- per i paesaggi antropici per gli interventi di tipo edilizio assentiti dal P.G.T. dovranno essere tutelati e valorizzati gli elementi costitutivi di tali paesaggi di cui all'appendice B della D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 così come sintetizzati dall'All. 1A delle presenti norme e dovranno essere utilizzati, sempre quando possibile, tecniche e tecnologie di bioarchitettura e/o bioingegneria.

c) Gli Ambiti di Sensibilità Paesistica sono di grado di sensibilità elevata 4 e 5 così come risultano dagli Allegati 7a e 7b del Documento 1B.

d) Gli interventi nelle zone A e B di cui al P.R.G. del 1985 e di cui al perimetro del P.G.T. e gli interventi non interessati da vincoli di cui al D. Lgs n° 42/2004, non sottoposti ad autorizzazione paesaggistica, saranno sottoposti all'esame di impatto paesistico ai sensi della D.G.R. 11045 dell' 8 novembre 2002, essendo tali zone comprese negli Ambiti di grado 4 e 5 di sensibilità paesistica come risulta dagli Allegati.

QUALITÀ AMBIENTALE

Per i Piani Attuativi, per i progetti d'opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 4 del Doc. 1 – B, la relazione di accompagnamento deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

In particolare la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per il corretto inserimento dei nuovi interventi in relazione ai caratteri paesistico – ambientali del contesto locale ed alla presenza di ricorrenze ordinarie del paesaggio.

COERENZA DEL P.G.T. CON IL P.T.R. – P.P.R.

Così come indicato dall'art. 32 del P.P.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come esplicitati dalla D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 dal P.T.C.P. della Provincia di Como e così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all'All. n° 6 – Doc. 1 B (Carta dei beni paesaggistici) e di cui all'All. n°1 del Doc. n° 3 C (Carta del Paesaggio).

Il P.G.T. si propone quindi come "atto a maggiore definizione" rispetto al P.P.R., al P.T.C.P. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell'intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all'intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2001 e s.m.i..

S.I.C. E RISERVA NATURALE DEL LAGO DI MONTORFANO

Gli interventi che comportano consumo di suolo ricadenti nel SIC o nell'Area Vasta, anche facenti parte del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, dovranno essere assoggettati a specifico Studio per la Valutazione di Incidenza, che dovrà valutare in dettaglio l'incidenza dell'intervento sulla conservazione degli habitat e delle specie presenti nel Sito e sulla rete ecologica.

L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è l'Ente Gestore e p.c. la Provincia di Como. Lo studio di incidenza sul S.I.C. dovrà essere inoltrato all'ente gestore nel caso di parchi Naturali e/o Regionali, mentre negli altri casi dove indicato nella D.G.R. 30/07/2004 n. 7/18453 e p.c. alla Provincia di Como – Settore Ecologia e Ambiente, Servizio Risorse Territoriali anche solo su supporto informatico in pdf.

ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE PAESAGGISTICHE

Il capitolo 3 del D.G.T. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 definisce l'attribuzione delle competenze paesaggistiche, sulla base dell'art. 80 della L.R. 12/2005.

Per interventi in ambito tutelato ai sensi del D. Lgs. 42/2004 che prevedano una modifica esteriore allo stato dei luoghi e dell'esteriore aspetto degli edifici, alla SCIA deve essere allegato lo specifico provvedimento paesaggistico rilasciato dall'Ente preposto alla tutela. Tale atto di assenso non può essere sostituito dalla SCIA.

VALUTAZIONE D'INCIDENZA COMUNITARIA (V.I.C.)

Circa l'assoggettamento a V.I.C. degli interventi ricadenti nel S.I.C. e nella corrispondente area vasta, come indicato nel Piano di Gestione della Riserva naturale e S.I.C. Lago di Montorfano, con particolare riferimento all'Ambito di trasformazione B/SU②, si dispone che lo studio d'Incidenza dell'intervento deve comunque ricomprendere la valutazione dell'incidenza della fase di cantiere sulla fauna (per mortalità diretta, disturbo e/o riduzione dei siti riproduttivi esistenti) nonché l'incidenza dei nuovi carichi insediativi su habitat e specie tutelate dal S.I.C., in termini di rumore, inquinamento luminoso e aggravio del sistema fognario.

Art. 23- TUTELA GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

Norme Tecniche Geologiche

Elaborati della disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

La Carta della Fattibilità geologica del Piano delle Regole, unitamente alle presenti Disposizioni, costituisce lo strumento normativo in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici derivante dallo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale.

Gli elaborati dello Studio della componente geologica, che illustrano i fattori di pericolosità/vulnerabilità del territorio, risultano propedeutici ed esplicativi delle indicazioni normative contenute nella Carta di fattibilità geologica e nelle presenti disposizioni. Sono pertanto da consultare per eventuali approfondimenti inerenti i fattori di vulnerabilità territoriale riconosciuti in fase di analisi.

Essi sono rappresentati da:

- *e analisi dello studio geologico incluse nel Documento di Piano, in forma di relazione illustrativa di Allegati testuali e di Allegati cartografici (Tavole da 1 a 5);*
- *gli elaborati di illustrazione dei vincoli geologici e di sintesi e valutazione degli elementi geologici, idrogeologici e sismici del Piano delle Regole, in forma di relazione illustrativa e di allegati cartografici (Tavole da 6 a 9)*

La Carta di Fattibilità Geologica delle azioni di piano è costituita dallo strato poligonale delle classi e sottoclassi di fattibilità (eventualmente ulteriormente suddivise e articolate per la presenza di fattori di vulnerabilità secondaria), alle quali viene sovrapposto, con retino trasparente, lo strato della Pericolosità sismica locale.

Le indicazioni per queste aree sono riportate di seguito alle Norme tecniche geologiche.

Efficacia e prevalenza

Le "Norme di fattibilità geologica" e le Carte dei Vincoli geologici e di Fattibilità geologica hanno natura giuridica di elaborati del Piano delle Regole ed devono considerarsi di efficacia prevalente su ogni altra diversa previsione del PGT.

In caso di incertezze interpretative e, comunque, ai fini della interpretazione autentica di ogni elaborato attinente la componente geologica, sia di carattere testuale, sia cartografico, sia di tipo analitico che dispositivo, si deve fare riferimento agli elaborati cartacei depositati e firmati in originale dagli autori, in quanto prevalenti su ogni altra copia degli elaborati stessi e sulla documentazione disponibile in formato digitale. In caso di difformità tra elaborati cartografici e descrittivi e corrispondenti norme, prevalgono queste ultime.

Indagini geotecniche

Le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, pubblicate in G.U. n°29 del 04/02/2008, approvate in data 14/01/2008, con Decreto del Ministero delle Infrastrutture, rappresentano comunque le normative di riferimento generali per le prove e le indagini da effettuare sui terreni di fondazione o comunque interessati da interventi di trasformazione. Le stesse norme definiscono criteri e procedure della progettazione antisismica degli edifici e delle infrastrutture.

Le indagini e gli approfondimenti indicati nel D.M. 14/01/2008 e s.m.i. sono dunque da effettuarsi indipendentemente dalla classe/sottoclasse di fattibilità geologica nella quale ricade l'area di intervento.

In ottemperanza a quanto previsto dal DM 14 gennaio 2008, ogni intervento deve pertanto essere accompagnato da una valutazione geologico-geotecnica volta alla determinazione dei caratteri litotecnici dell'area, in particolare della capacità portante dei terreni e dei cedimenti previsti.

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo e manutenzione ordinaria che comportano rilevanti modifiche strutturali ad edifici esistenti, saranno quindi supportati da apposita relazione geologico tecnica redatta a seguito di:

- indagini geognostiche volte a determinare i caratteri geotecnici del terreno di fondazione; lo spessore del terreno indagato sarà funzionale alla struttura in progetto, al tipo di fondazione prevista e alle dimensioni dell'intervento;
- determinazione della Velocità di propagazione delle onde di taglio nei 30 m di sottosuolo presenti al di sotto della fondazione (V_{s30}), meglio se con indagini specifiche, o, in alternativa alle V_s , analisi della risposta sismica locale.

La relazione dovrà, soprattutto nel caso di scavi di dimensioni significative, verificare anche la stabilità dei fronti di scavo ed eventualmente indicare la tipologia e il dimensionamento delle opere di sostegno necessarie.

Prove, indagini e valutazioni sono finalizzate alla scelta della tipologia costruttiva e al dimensionamento delle strutture e delle fondazioni, e sono subordinate alla definizione di un quadro geologico di dettaglio dell'area indagata, pertanto le indagini ai sensi del DM 14/02/2008 trovano la loro collocazione in fase progettuale, per la valutazione e il dimensionamento degli interventi.

Procedure di coordinamento dell'attività istruttoria

Ai sensi della DGR 9/2616/2011, il Comune è tenuto ad informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni derivanti dalla classificazione di fattibilità geologica assegnata a ciascuna porzione di territorio, nell'ambito della componente geologica del proprio strumento urbanistico, con specifico riferimento al contenuto delle presenti Norme geologiche. Il Comune provvede anche ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica previsto nelle vigenti disposizioni di legge, la classificazione del territorio in funzione del dissesto. Parimenti deve essere indicato se l'area ricade all'interno di una zona soggetta ad amplificazione sismica, individuata ai sensi dell'Allegato 5 alla sopracitata DGR, vigente al momento della stesura dello Studio di approfondimento sismico comunale.

Nel caso di Piani attuativi di iniziativa privata o loro varianti, proposti ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/05, il Comune chiede al soggetto attuatore, che è tenuto ad adempiere, di sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine ad eventuali danni a cose e/o persone comunque derivati dal dissesto segnalato nella Fattibilità geologica e a valutare l'opportunità di sottoscrivere un polizza assicurativa a tutela del rischio residuo.

Alle varianti al PGT deve essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, sottoscritta dall'estensore/i dello Studio Geologico, nella quale sia asseverata la congruenza delle previsioni di Piano con i contenuti dello stesso Studio Geologico del PGT.

Procedure interne

Tutte le indagini e gli approfondimenti prescritti per le Classi 2,3 e 4 e relative Sottoclassi di Fattibilità devono essere messi in atto nel dettaglio prescritto, **prima della progettazione degli interventi**, in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto devono essere consegnati, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R.12/05 art.18).

Le indagini e gli approfondimenti devono esplorare l'area interessata dall'intervento ed un suo intorno sufficientemente esteso, determinati e motivati, ove non specificato nelle norme specifiche per le sottoclassi, dal professionista responsabile delle indagini geologiche, in funzione del o dei fenomeni che definiscono l'attribuzione dell'area ad una classe e sottoclasse di fattibilità geologica. Nella definizione dell'estensione dell'area indagata deve essere tenuta in considerazione la presenza di eventuali altri fattori secondari di pericolosità/vulnerabilità non espressi nella sottoclasse, ma descritti nella documentazione di analisi dello Studio della componente geologica, presente nel Documento di Piano, oppure ricavabili dall'analisi di dettaglio dell'area attraverso rilevamenti specifici e/o informazioni eventualmente non contenute nello Studio Geologico.

Non è possibile, al fine di identificare ed approfondire correttamente il rischio reale esistente su un'area, riferirsi esclusivamente a prove e indagini effettuate in aree analoghe o ritenute tali.

I risultati delle prove e delle indagini effettuate sul territorio, devono sempre essere acquisite dagli uffici tecnici del Comune e, nelle forme opportune e consentite, messe successivamente a disposizione dei tecnici e dei

professionisti, anche eventualmente in forma di apposita "Banca dati suolo e sottosuolo" al fine di disporre di una conoscenza organica e il più possibile esaustiva dei caratteri geologici del territorio.

Indagini sismiche propedeutiche alla pianificazione

La zonazione di Pericolosità Sismica Locale (PSL) è definita dalla Tavola 6 dello Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, e ripresa in Tavola 9-Carta di Fattibilità geologica.

Ai sensi della DGR 9/2616/2011 tale tavola costituisce il primo livello di approfondimento sismico, sempre obbligatorio. Nel Comune di Montorfano, ricadente in zona sismica 4 (rischio più basso) devono essere espletati il secondo e terzo livello di approfondimento nei seguenti casi:

PSL	II livello di approfondimento	III livello di approfondimento
	Fase pianificatoria	Fase progettuale
Z1c	-	nel caso di edifici strategici e rilevanti di nuova previsione (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03)
Z2a		
Z3b	solo nel caso di edifici strategici e rilevanti di nuova previsione (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03)	Qualora dal secondo livello di approfondimento risulti che Fa calcolato è maggiore del valore soglia comunale
Z4a		
Z4b		

Si riportano nella seguente tabella i valori soglia calcolati dalla Regione Lombardia per il Comune di Montorfano

VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.1-0.5 s			
Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
1,4	1,8	2,2	2,0
VALORI DI SOGLIA PER IL PERIODO COMPRESO TRA 0.5-1.5 s			
Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
1,7	2,4	4,2	3,1

Sono comunque sempre da effettuarsi le indagini sismiche previste dal DM 14 gennaio 2008 e s.m.i.

Gli approfondimenti sismici di II e III livello richiesti dalla DGR 9/2616/2011 di cui alle schede precedenti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione degli stessi e alla progettazione.

Altre norme di carattere geologico

Nel caso di interventi in aree ad uso produttivo, è obbligatorio procedere all'analisi delle matrici ambientali attraverso la predisposizione di un Piano di Indagine Ambientale finalizzato all'individuazione di eventuali alterazioni dello stato dei suoli e/o delle acque dovute alla presenza dell'attività produttiva; tale Piano dovrà essere sottoposto alla Autorità competente.

Tutti gli interventi che prevedono scavi e movimenti terra sono soggetti alle prescrizioni dell'art. 186 del D.Lgs. 152/2006.

Tutti gli interventi dovranno essere accompagnati da apposita relazione da apposita relazione (eventualmente inserita nello studio geologico) che indichi le modalità di recupero/smaltimento delle acque meteoriche e ruscellanti, con preferenza per una loro reimmissione nel sottosuolo se le condizioni idrogeologiche lo consentono (verifica di permeabilità ed eventualmente, vulnerabilità della falda)

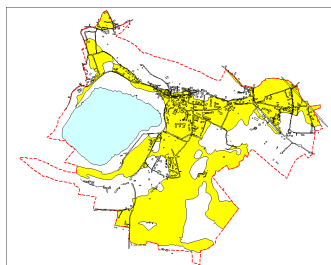
Norme specifiche per classi e sottoclassi di fattibilità

Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni.

Sono inserite in questa classe le aree che presentano modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Queste limitazioni possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Di seguito vengono descritte le zone ricadenti in classe 2, con l'indicazione dei fattori che generano la pericolosità; oltre alle indicazioni contenute nel D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni", in queste aree occorre applicare alcune specifiche costruttive e approfondimenti di indagine per la mitigazione del rischio.

Sottoclasse 2.1: Aree con substrati con caratteri geologico tecnici variabili e locale falda subaffiorante



Sono aree caratterizzate dalla presenza di depositi a granulometria e grado di addensamento variabile, di origine glaciale o fluvioglaciale, nei quali è possibile rinvenire locali facies di deposizione lacustre. Lo spessore dei depositi è variabile; non si esclude la possibilità di rinvenire localmente il substrato roccioso alla profondità interessata dalle fondazioni.

Localizzazione: comprende le superfici interessate dall'abitato storico di Montorfano e dagli insediamenti sia storici che recenti a No e a S della via Brianza, nonché le aree di medio versante tra le vie Cantù e Molino e le zone più rilevate delle piane a sud di via Brianza e a sud-est dell'insediamento "Residenza Il Mughetto", compresa la maggior parte della superficie agricola nella parte meridionale del territorio.

Indicazioni generali: Si tratta di aree che possono presentare variazioni laterali e/o verticali dei caratteri geotecnici legate alla scarsa classazione dei materiali (soprattutto nei depositi morenici) o alla presenza di lenti o livelli a diversa granulometria e differente grado di addensamento.

Sono ammessi tutti gli interventi di modifica alla destinazione d'uso del suolo, preceduti da approfondimenti di indagine volti a definire localmente le problematiche descritte.

Prescrizioni: le indagini in queste aree saranno mirate a verificare la situazione geologico tecnica locale attraverso l'esecuzione di prove geotecniche che determinino la capacità portante del terreno. E' opportuno si indagino i punti di carico delle strutture, prevedendo una seconda campagna di prove, successiva alla definizione del progetto eventualmente coincidente con le verifiche richieste dal DM 14/01/2008.

La caratterizzazione di massima dell'area di intervento dovrà comunque essere effettuata preventivamente alla progettazione esecutiva.

Le indagini geologiche devono inoltre evidenziare eventuali venute d'acqua o falde idriche, nonché ricostruire, dove presente, la circolazione locale delle acque sotterranee. In funzione del carattere stagionale delle venute d'acqua, ove presenti, la progettazione dovrà considerare la situazione idrogeologicamente più impegnativa tra i vari scenari ipotizzabili.

Gli interventi non dovranno modificare l'equilibrio idrogeologico dei luoghi, mantenendo inalterata qualità e quantità delle acque presenti nel sottosuolo. Per questo e per evitare ripercussioni sulle aree limitrofe le metodologie costruttive e i materiali impiegati non dovranno alterare il chimismo delle acque sotterranee; la difesa degli interventi (dreni, pompe o altro) dovrà essere calibrata in modo tale da garantire la continuità della falda tra le zone a monte e a valle dell'intervento.

Per tutte le superfici della sottoclasse 2.1 è inoltre opportuno limitare la modifica delle morfologie attraverso sbancamenti o costruzione di terrapieni. Tali interventi devono essere limitati ai casi strettamente necessari per garantire la stabilità delle opere in progetto e non devono alterare la percezione del paesaggio naturale.

In particolare le strutture non dovranno occultare o modificare l'andamento degli orli di terrazzo più rappresentativi e delle creste moreniche/dossi (orli naturali e morfologici e creste di morene sono riportati in Tavola 1)

Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni

Sono qui comprese le aree che presentano consistenti limitazioni all'uso a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

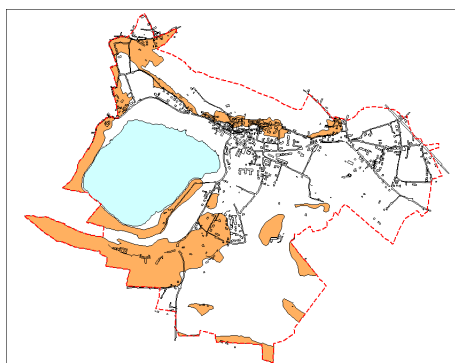
Questa classe prevede che:

- dove la conoscenza del territorio è sufficientemente approfondita, siano definite puntualmente, per le eventuali previsioni urbanistiche, le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;
- siano definiti puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento, e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Gli approfondimenti e i supplementi di indagine indicati non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Di seguito vengono descritte le zone ricadenti in classe 3, con l'indicazione dei fattori che generano la pericolosità/vulnerabilità.

3.1 Aree a pendenza da media a elevata



Aree a pendenza media generalmente compresa tra 20 e 40%, a morfologia ondulata, spesso interessate da terrazzamenti; i substrati sono caratterizzati dalla presenza di depositi granulari (glaciali, fluvio-glaciali o detritici).

La pendenza delle superfici viene considerata fattore di potenziale innesco per fenomeni di dissesto gravitativo, possibili in seguito a modifiche nell'assetto delle superfici.

Localizzazione: la sottoclasse comprende le aree al piede del colle di Montorfano, le superfici rilevate a sud e a ovest del lago, la fascia che comprende il Golf e la Residenza "Il Mughetto", alcune porzioni di versante a sud e ad est del limite comunale nonché due dossi all'interno delle piane agricole nella parte sud est del territorio comunale.

Indicazioni generali: sono consentiti tutti i cambi di destinazione d'uso previa verifica delle ripercussioni indotte dagli interventi sulla stabilità delle superfici. Tale verifica deve comprendere gli interventi effettuati durante la fase di cantiere e tutte le opere accessorie all'intervento stesso.

Prescrizioni: per le aree ricadenti in questa sottoclasse le consistenti limitazioni al cambio di destinazione d'uso impongono la realizzazione di studi di approfondimento estesi ad un intorno significativo dell'intervento in progetto che comprenda le aree potenzialmente coinvolte nelle modifiche dell'assetto dei versanti conseguenti all'intervento.

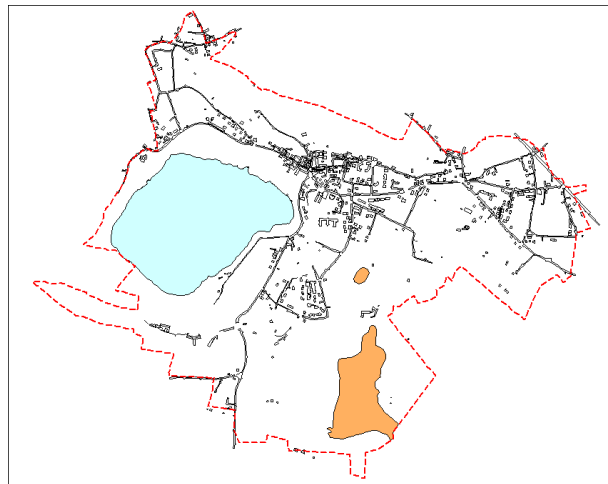
Gli studi saranno corredati da indagini finalizzate a determinare in modo esaustivo le caratteristiche litotecniche ed idrogeologiche locali.

Tali studi dovranno valutare inoltre la possibilità che l'intervento induca fenomeni di erosione superficiale, modifiche nella circolazione idrica locale, modifiche nella situazione dei carichi immediatamente a monte dell'area di intervento.

In ogni caso gli interventi dovranno limitare le modifiche della morfologia originaria dei luoghi attraverso sbancamenti o costruzione di terrapieni. Modifiche morfologiche devono essere limitate ai casi strettamente necessari per garantire la stabilità delle opere in progetto e non devono apportare importanti variazioni alla percezione del paesaggio naturale.

In particolare le strutture in progetto non dovranno occultare o modificare l'andamento degli orli di terrazzo più rappresentativi e delle creste moreniche/dossi (orli naturali e morfologici e creste di morene sono riportati in Tavola 1)

3.2 Superfici pianeggianti di presunta origine lacustre



Si tratta di aree pianeggianti, presumibilmente a substrati fini (limi o argille limose) e/o in parte organici, ma non sono escluse sabbie e sabbie limose. Caratteristiche geotecniche non note; possibili cedimenti.

Possibile presenza di venute d'acqua.

Localizzazione: la sottoclasse comprende una zona ribassata a sud est del territorio comunale e una superficie più piccola a sud est del cimitero.

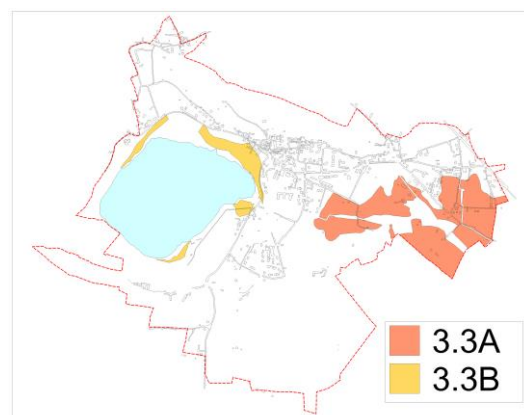
Indicazioni generali: sono consentiti tutti i cambi di destinazione d'uso previa verifica puntuale dei caratteri geologico tecnici dei terreni, e della situazione idrogeologica locale.

Prescrizioni: gli interventi consentiti dovranno essere accompagnati da relazione tecnica basata indagini e studi di dettaglio volti ad approfondire i caratteri di portanza e compressibilità dei terreni, nonché la presenza di una falda

locale. Fermo restando l'obbligo di non modificare l'equilibrio idrogeologico dei luoghi e di mantenere inalterate qualità e quantità delle acque presenti nel sottosuolo, dovranno essere valutate le interazioni tra le strutture in progetto e l'eventuale falda.

Le metodologie costruttive e i materiali impiegati non dovranno pertanto alterare il chimismo delle acque sotterranee; la difesa delle opere (dreni, pompe o latro) dovrà essere calibrata in modo tale da garantire la continuità della falda tra le zone a monte e a valle dell'intervento ed escludere ripercussioni sull'equilibrio idrogeologico dell'intorno.

3.3 Aree con falda localmente prossima al piano campagna



La sottoclasse comprende aree piane, a debole pendenza, generalmente ribassate.

Sono stati riconosciuti e distinti 2 casi:

3.3A: aree ribassate rispetto alle limitrofe. Si tratta di aree di convergenza del reticolo idrografico. Drenano le acque superficiali e di infiltrazione, ma si presentano affrancate rispetto alle limitrofe aree umide (Zone A del reticolo idrico minore).

3.3B: aree circostanti il lago, a quota di poco più alta, con falda idrica in connessione con il lago stesso.

Localizzazione: comprende la parte centro orientale del territorio, attraversata dalla Roggia Molinara e caratterizzata da superfici agricole generalmente pianeggianti, attraversate da rogge attive (3.3A), alcune superfici intorno al lago, in particolare tra la villa Barbavara e la ghiacciaia detta "Giazzerun" a NE, e parte del terrazzo di C.na Incastro

a NO (3.3B) e una porzione di versante immediatamente a N del lago (3.3C).

Indicazioni generali: sono consentiti tutti i cambi di destinazione d'uso, con preferenza a quelli volti al miglioramento delle caratteristiche ecologiche ed ecosistemiche dell'area, previa indagine sulle caratteristiche idrogeologiche locali.

Prescrizioni: le indagini in queste aree saranno mirate a verificare la situazione idrogeologica locale, la profondità della falda e le sue escursioni stagionali.

Le indagini devono prevedere un'adeguata campagna di misure di portata e soggiacenza della falda, protratta per tempi sufficienti a cogliere eventuali variazioni stagionali (almeno un anno) finalizzata alla individuazione della massima escursione prevedibile della stessa. I dati dovranno essere raccolti in sito ed eventualmente integrati da dati bibliografici. Non è ammesso il solo utilizzo di dati rilevati in siti limitrofi o in aree con caratteri simili.

E' opportuno considerare la possibilità di indagini naturalistiche per la valutazione delle interferenze tra la falda e la vegetazione presente o potenziale. E' consigliabile inoltre effettuare, quando possibile, la ricerca di documentazione o testimonianze per la ricostruzione della situazione dell'area storica e recente dell'area.

In funzione del carattere stagionale e delle variazioni annuali delle venute d'acqua la progettazione dovrà considerare la situazione idrogeologicamente più impegnativa tra i vari scenari ipotizzabili.

Gli interventi non dovranno alterare l'equilibrio idrogeologico dei luoghi, garantendo il mantenimento/miglioramento dei caratteri della risorsa idrica (intesa come bene di valenza ecologica ed ecosistemica). Non dovrà pertanto essere alterata quantità e qualità dell'acqua presente nel sottosuolo.

Le metodologie costruttive e i materiali impiegati non dovranno alterare il chimismo delle acque sotterranee; la difesa delle opere (dreni, pompe o altro) dovrà essere calibrata in modo tale da garantire la continuità dello scorrimento della falda da monte a valle.

Sono sconsigliati interventi edilizi che comportino la realizzazione di piani interrati, a meno di non dimostrare l'assenza non temporanea (stagionale o dovuta ad anni siccitosi) di circolazione idrica sub superficiale.

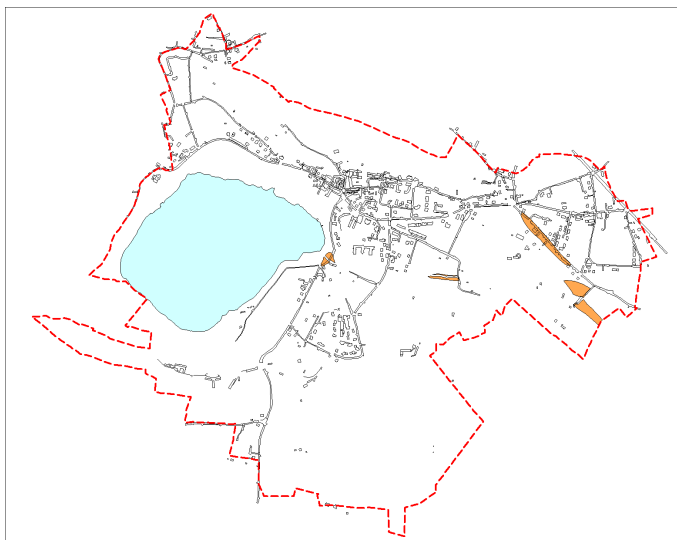
Tutte le situazioni nuove o pregresse che costituiscono centro di pericolo per la falda, dovranno essere messe in sicurezza attraverso l'allontanamento del centro di pericolo (ove possibile) o l'approntamento di tutte le procedure per la messa in sicurezza del sito, secondo le indicazioni individuate dalle normative vigenti.

Per ogni nuovo intervento dovrà essere confrontata la profondità massima raggiunta da scavi e opere con la soggiacenza minima della falda e con il trend di evoluzione della stessa in un arco di tempo sufficientemente lungo. Dovrà essere mantenuto in ogni caso un opportuno franco tra la profondità raggiunta dall'opera e la superficie della falda.

Nel caso sia verificata l'interazione tra l'opera e la falda, l'opera in progetto dovrà garantire, attraverso specifiche indicazioni progettuali, la tutela della falda da ogni rischio di contaminazione sia durante la fase costruttiva dell'opera, sia successivamente.

In ogni caso gli interventi non dovranno modificare la morfologia originaria dei luoghi attraverso sbancamenti o costruzione di terrapieni. Tali interventi devono essere limitati ai casi strettamente necessari per garantire la funzionalità delle opere in progetto e non devono apportare importanti modifiche al paesaggio naturale.

3.4 Aree allagabili per esondazione del reticolo idrico minore : aree coinvolgibili da fenomeni con pericolosità media o moderata (Em PAI)



La sottoclasse individua aree segnalate all'interno di studi ed elaborati consultati per essere soggette ad allagamento per esondazione del reticolo idrografico locale.

Si tratta di situazioni a conoscenza dell'Amministrazione, in parte già oggetto di interventi per la messa in sicurezza. Non si conosce il tempo di ritorno degli eventi che causano l'allagamento, e nemmeno le circostanze che hanno generato l'evento.

Inoltre le aree presentano anche le problematiche della sottoclasse di fattibilità 3.3.

Localizzazione: si tratta di alcune aree lungo la Roggia

Molinara, in particolare in prossimità della strada per Cantù, a monte dell'intersezione con Via Canneti dove la roggia esonda in sponda destra e nella zona del campeggio; inoltre si segnala un'area lungo la Roggia di Albese interessata da allagamenti per rigurgito di un tratto tombinato. Altre zone allagate ricadono tra le "Zone" individuate dalle fasce di rispetto del reticolo idrico minore (si veda sottoclasse 4.3). Per la messa in sicurezza parziale o completa di alcune di queste aree sono stati effettuati nel passato interventi sul reticolo idrico.

Indicazioni generali: le modifiche alla destinazione d'uso devono essere valutate in ordine alla sicurezza idraulica del territorio e alle ricadute che l'occupazione di aree esondabili comporta sull'equilibrio idraulico del bacino idrografico. Norma sovraordinata di riferimento è l'art.9 comma 6bis del PAI, riportato di seguito:

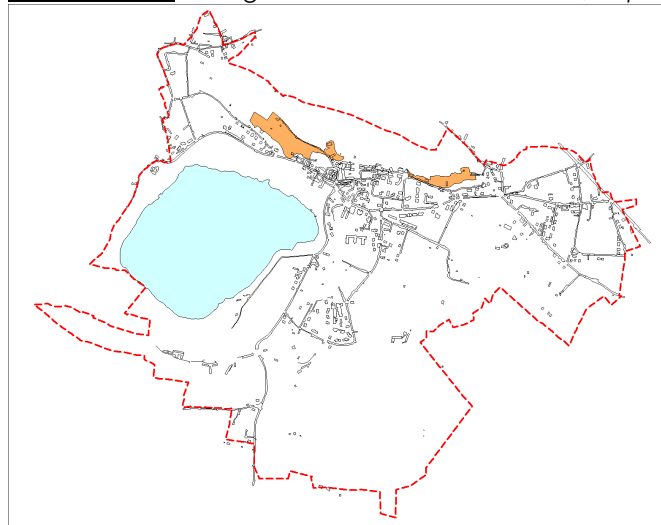
"Nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i liti e i divieti, tenuto conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente."

Prescrizioni: gli interventi ammissibili devono essere preceduti da adeguata indagine volta a verificare la dinamica di esondazione locale. Tale indagine, effettuata ai sensi dell'Allegato 4 alla DGR 9/2616/2011, dovrà prevedere la predisposizione di un modello idraulico che consideri le portate previste nel tracciato idrico per eventi con Tr100 anni e ricostruisca le dinamiche di esondazione locali e le eventuali interazioni con altre rogge, evidenziando la distribuzione di battenti e velocità dell'acqua nell'area considerata. Si consiglia di impostare l'indagine secondo quanto previsto dall'Allegato 4 alla DGR 9/2616/2011. Dovranno inoltre essere effettuati i supplementi di indagine descritti per la sottoclasse 3.3.

3.5 Versanti scoscesi già edificati o con concessioni in essere o piani approvati, con elementi di pericolosità potenziale analoghi a quelli rinvenuti per la sottoclasse 4.1, ma senza evidenze di fenomeni di dissesto in atto.

Vengono individuate porzioni del versante del Montorfano già insediate con concessioni in essere o piani approvati. Le condizioni di pericolosità potenziale sono dovute alla pendenza delle superfici, prossima e talvolta superiore al 50%. Non sono stati rinvenuti o segnalati fenomeni di dissesto in atto.

Localizzazione: Vengono individuate due aree, rispettivamente ad est e a nord ovest del nucleo storico di Montorfano.



Indicazioni generali: sono consentiti, oltre a quanto previsto dalle concessioni esistenti e/o dai piani approvati al momento della stesura delle presenti norme, gli interventi volti alla messa in sicurezza delle aree a salvaguardia delle strutture esistenti e/o dell'abitato a valle; sono inoltre consentiti gli interventi di pubblica utilità correlati alla costruzione/manutenzione di infrastrutture di servizio.

Prescrizioni: gli interventi ammessi devono essere accompagnati da indagini volte a individuare i rischi connessi all'istaurarsi di fenomeni gravitativi sia in fase di cantiere che a intervento compiuto. Inoltre devono essere individuati i rischi a cui sono soggette le aree poste al piede del versante, nonché le ripercussioni indotte a monte dell'intervento.

Ogni intervento deve essere accompagnato da precise indicazioni sulle misure di mitigazione del rischio e/o di messa in sicurezza dei luoghi in fase di cantiere e ad intervento completato.

Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

Si tratta di aree che presentano alta pericolosità/vulnerabilità e sono quindi soggette a gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

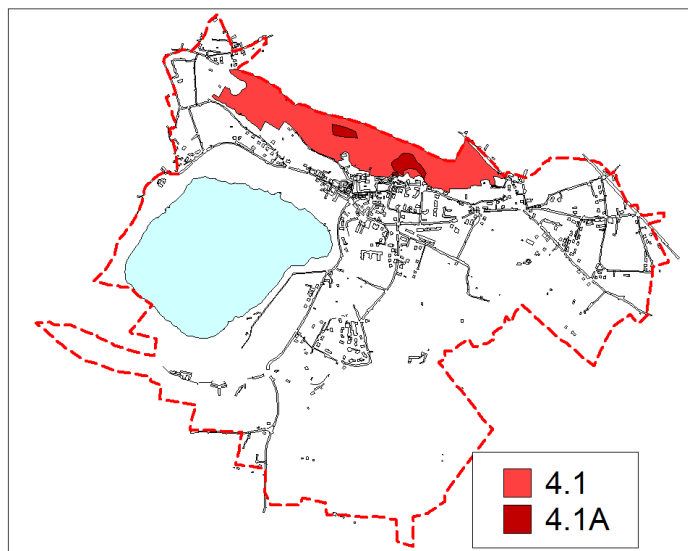
In queste aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione, ivi comprese quelle interrato, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per l'esistente sono consentite solo le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art.27 comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per queste aree devono essere fornite indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti

idonei piani di protezione civile ed eventualmente valutata la necessità di predisporre di sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che definiscono l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

4.1 Aree a pendenza estremamente elevata, con evidenze di episodi di dissesto gravitativo



Comprende superfici a pendenza superiore al 50 caratterizzate da substrati lapidei con coperture sciolte. Le superfici sono interessate da dissesti puntuali, legati al scivolamento delle coperture detritiche o, localmente, al crollo di blocchi.

Comprende in 4.1A le aree di frana/crollo attive e/o stabilizzate classificate come dissesti PAI.

Localizzazione: versanti del Montorfano soprastanti l'abitato.

Indicazioni generali: gli elementi di pericolosità introdotti da queste morfologie sono relativi alla pendenza elevata dei versanti, che può generare fenomeni di instabilità superficiale, e alla presenza di coperture non lapidee a spessore variabile.

Sono consentiti gli interventi volti alla messa in sicurezza delle aree, anche a salvaguardia dell'abitato a valle; sono inoltre consentiti gli

interventi di pubblica utilità correlati alla costruzione/manutenzione di infrastrutture di servizio.

Sono esclusi tutti gli interventi edilizi, anche se di pubblica utilità.

Per le aree definite come 4.1A, riportate nella Carta del dissesto con legenda uniformata PAI (Tavola 4) la normativa di riferimento è l'art.9 comma 2 (aree Fa in Tavola 4) delle Norme di attuazione del PAI. Nell'area di cava (Fs in Tavola 4) sono consentiti solamente gli interventi volti alla realizzazione/manutenzione delle opere di messa in sicurezza del pendio.

Di seguito si riporta il riferimento normativo PAI:

art. 9 comma 2:

"Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000 n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle **aree Fa** sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, cos come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumenti del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere."

Art. 9 comma 4:

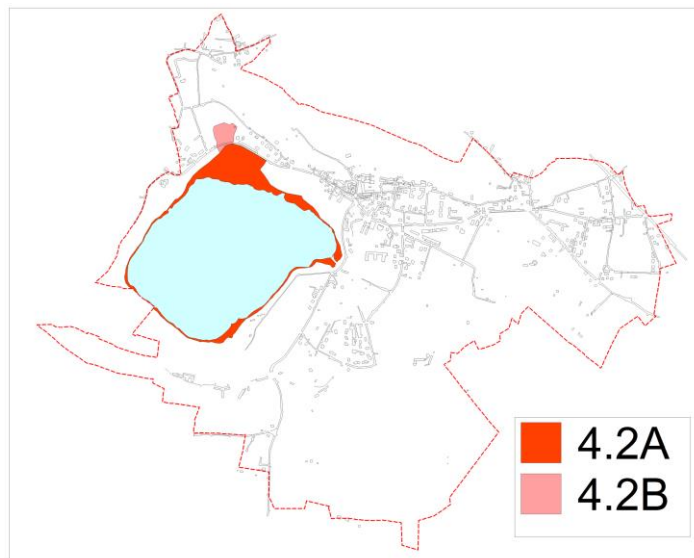
Nelle aree **Fs** compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica,

regolamentare le attività consentite, i liiti e i divieti, tenuto conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

Prescrizioni: oltre a quanto previsto dalle indicazioni generali, gli interventi ammessi devono essere accompagnati da indagini volte a individuare i rischi connessi all'istaurarsi di fenomeni gravitativi sia in fase di cantiere che a intervento compiuto. Inoltre devono essere individuati i rischi a cui sono soggetti gli insediamenti posti al piede del versante, nonché le ripercussioni dell'intervento sulle aree a monte. Ogni intervento deve essere accompagnato da precise indicazioni sulle misure di mitigazione del rischio e/o di messa in sicurezza dei luoghi da adottarsi in fase di cantiere e ad intervento completato.

4.2 Aree di pertinenza lacustre con falda affiorante o subaffiorante

Comprende superfici saturate dalla falda fino a piano campagna.



È suddivisa in:

4.2A aree pianeggianti connesse al lago di Montorfano, con circolazione idrica sotterranea direttamente determinata dal lago, spesso con canneti o altre aree umide;

4.2B .aree con risorgenze idriche in parte incanalate

Localizzazione: aree circostanti il lago di Montorfano, comprese nel SIC omonimo e porzione del versante a monte del lago.

Indicazioni generali: sono esclusi tutti gli interventi con l'eccezione di quelli relativi al miglioramento delle condizioni ecosistemiche dell'area, alla gestione del SIC e alla manutenzione o realizzazione di infrastrutture di pubblica utilità non altrimenti localizzabili.

Prescrizioni: oltre a quanto previsto nelle norme di carattere generale, gli interventi ammessi in questa

sottoclasse devono prevedere supplementi di indagine volti alla definizione dei caratteri idrogeologici dell'area. Gli interventi non devono modificare la circolazione delle acque superficiali e sotterranee; deve essere assicurato e garantito il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche e le quantità delle acque della falda superficiale e del lago.

4.3 Fasce di rispetto fluviale e di polizia idraulica

Sono le aree adiacenti ai corsi d'acqua, da mantenere a disposizione per garantire l'accessibilità al tratto per gli interventi di manutenzione dello stesso.

Tali fasce originariamente con ampiezza di 10 m ai sensi dell'art.96 RD 523 del 1904, sono sostituite, previa approvazione da parte dell'autorità competente, dalle fasce proposte nello Studio sul Reticolo Idrico Minore (dott. geol. M.Pennati e M.Todeschini, 2002) e dalle norme ad esso relative, che riducono la fascia a 4 m.

Lo Studio è stato approvato con del. Di Giunta Comunale n. 2 del 17/01/2008.

Per la definizione geometrica di dettaglio di queste superfici si fa riferimento agli elaborati dello Studio stesso, con l'esclusione della fascia detta "principale", di 4m per parte, la cui ampiezza deve essere misurata direttamente in sito.

In particolare vengono riconosciute le seguenti fasce:

- 4.3: Fascia di rispetto principale. Si tratta di una fascia di pertinenza fluviale, dell'ampiezza di 4 m per parte a partire

dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno degli argini. Deve essere mantenuta a disposizione per consentire la manutenzione del tratto e gli interventi di difesa idraulica

- 4.3A: Zone A. Aree con risorgenze idriche

-

- 4.3B: Zone B. Aree di divagazione delle rogge

- 4.3C: Zone C. Aree allagabili

In queste aree sono comunque vietate, come previsto dall'art. 96 del R.D. 523/1904 e dall'Allegato B alla DGR 7/13950 1 agosto 2003

- le nuove edificazioni e i movimenti terra in una fascia non inferiore a 4 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine per consentire l'accessibilità dei corsi d'acqua;

- l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene;

- la tombinatura dei corsi d'acqua (D.Lgs 152/2006)

La normativa di riferimento è data dalle Norme di Polizia idraulica e dalle Linee Guida di Polizia Idraulica (D.D.G. 8943 del 3 agosto 2007); in quest'ultimo documento sono riportate anche le prassi amministrative per il rilascio delle concessioni sui corsi d'acqua del reticolo.

Per completezza si riportano di seguito le Norme di polizia idraulica riprese completamente dallo Studio del reticolo idrico minore di geoll. M.Pennati e M.Todeschini.

1. PREMESSA

Lo Studio ha permesso di individuare delle aree o fasce di rispetto di ciascuna asta torrentizia o di drenaggio presente sul territorio, con lo scopo di prescrivere un regolamento comunale che disciplini tutte quelle operazioni che possono essere eseguite o vietate in adiacenza o in alveo della rete idrica minore.

Le zone e le fasce di rispetto del reticolo idrico minore così individuate (riportate in Tav. 5a e 5b fuori testo) presentano delle particolarità idrogeologiche, idrografiche, idrauliche e ambientali differenti e di seguito descritte:

1. Zona A

2. Zona B

3. Zona C

4. Fascia di rispetto principale

ZONE A

Con tali superfici sono state distinte tutte quelle aree che presentano delle particolari caratteristiche idrogeologiche legate alla presenza di risorgenze idriche e divagazione dei corsi d'acqua con formazione di ampie zone umide di particolare rilevanza idrogeologica e ambientale locale.

ZONE B

La presenza di più canali o rogge adiacenti l'una all'altra definiscono piccole aree caratterizzate da particolarità idrologica (risorgenze occasionali con formazione di piccole rogge locali) o di divagazione idrogeologica di canali agricoli o rogge.

ZONE C

Sono delle superfici dove è stata individuata la normale area di espansione fluviale durante i periodi di intensa precipitazione, con conseguente esondazione del torrente o della roggia locale e inondazione dei terreni agricoli o aree boscate adiacenti ad essi. E' stata localizzata esclusivamente in adiacenza all'entrata del campeggio "Caping Montorfano di Vender Giuseppe e C."

FASCIA DI RISPETTO PRINCIPALE

Con tali superfici sono state distinte tutte le fasce di rispetto delle aste principali, distinte per importanza idrografica, idraulica ed idrologica.

2. ZONE A

Nelle zone A, distinte nelle Tavole 5a e 5b allegate fuori testo, sono ammessi soltanto interventi per la riqualificazione ambientale ed idrogeologica locale, in particolare sono stati distinti i seguenti articoli normativi:

Art.1 – E' assolutamente vietata all'interno dell'intera area la realizzazione di nuove edificazioni e movimenti terra di qualsiasi tipo sia in sterro che in riporto.

Art.2 – E' assolutamente vietata l'occupazione o la riduzione dei corsi d'acqua anche temporanea attraverso la deposizione di materiale o ramaglia.

Art.3 – Vigè il divieto assoluto di tombinatura dei corsi d'acqua all'interno dell'area A ai sensi anche della dlgs 152/99 art.41 e del relativo regolamento di applicazione generale.

Art.4 – Interventi di riqualificazione ambientale potranno essere eseguiti solo su carattere forestale, con lo scopo di mantenere tutte le peculiarità ambientali locali e garantire la sopravvivenza dell'intero ecosistema.

3. ZONE B

Nelle zone B distinte nelle Tavole 5a e 5b allegate fuori testo sono ammessi soltanto interventi per la riqualificazione ambientale ed idrogeologica locale, in particolare sono stati distinti i seguenti articoli normativi:

Art.1 – E' assolutamente vietata all'interno dell'intera area la realizzazione di nuove edificazioni e movimenti terra di qualsiasi tipo sia in sterro che in riporto.

Art.2 – Vigè il divieto assoluto di tombinatura dei corsi d'acqua all'interno dell'area B ai sensi anche della dlgs 152/99 art.41 e del relativo regolamento di applicazione generale.

Art.3 – Potranno essere consentiti interventi di regimazione idraulica ed idrogeologica soltanto in piccole porzioni adiacenti a terreni agricoli coltivati o a zone residenziali.

Art.4 – Sono consentiti piccoli spostamenti di rogge o canali agricoli che però non determinano un disequilibrio idrogeologico locale.

Art.5 – Interventi di riqualificazione ambientali potranno essere eseguiti solo su carattere forestale, con lo scopo di mantenere tutte le peculiarità ambientali locali e garantire la sopravvivenza dell'intero ecosistema.

4. ZONE C

Nelle zone C distinte nelle Tavole 5a e 5b allegate fuori testo sono ammessi soltanto interventi di regimazione idraulica e di riqualificazione ambientale ed idrogeologica locale.

E' stata individuata una sola zona C, in corrispondenza della quale è stata rilevata un'ampia fascia di esondazione della Roggia Molinara direttamente collegata alla situazione topografica locale e alla non corretta regimazione della roggia stessa. Pertanto all'interno di tale zona sono stati distinti i seguenti articoli normativi:

Art.1 – E' assolutamente vietata all'interno dell'intera area la realizzazione di nuove edificazioni e movimenti terra di qualsiasi tipo sia in sterro che in riporto.

Art.2 – E' assolutamente vietata l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione al fine di moderare ed equilibrare idrologicamente le piene.

Art.3 – Vighe il divieto assoluto di tombinatura dei corsi d'acqua all'interno dell'area C ai sensi anche della dlgs 152/99 art.41 e del relativo regolamento di applicazione generale.

Art.4 – Potranno essere consentiti soltanto interventi di regimazione idraulica atti ad impedire eventuali fenomeni di divagazione in aree di pubblica incolumità.

Sono consentiti pertanto interventi di ingegneria naturalistica realizzati in modo da non deviare la corrente verso la sponda opposta, né provocare restringimenti dell'alveo o dell'area di espansione.

In particolare in tale fascia valgono le prescrizioni tecniche riportate nelle schede n. 11 e 12 allegate alla relazione.

5. FASCIA DI RISPETTO PRINCIPALE

Nelle fasce di rispetto principali distinte nelle Tavole 5a e 5b allegate fuori testo sono ammessi soltanto interventi per la regimazione idraulica e la riqualificazione ambientale ed idrogeologica locale, in particolare sono stati distinti i seguenti articoli normativi:

Art.1 – Sono vietati la realizzazione di nuove edificazioni e movimenti terra di qualsiasi tipo sia in sterro che in riporto in una fascia non inferiore ai 4.0 m dal ciglio della sponda, intesa quale scarpa morfologica stabile o dal piede esterno dell'argine.

Art.2 – E' assolutamente vietata l'occupazione o la riduzione dei corsi d'acqua anche temporanea attraverso la deposizione di materiale o ramaglia.

Art.3 – Vighe il divieto assoluto di tombinatura dei corsi d'acqua all'interno della fascia di rispetto principale ai sensi anche della dlgs 152/99 art.41 e del relativo regolamento di applicazione generale.

Art.4 – E' assolutamente vietata la traslazione o lo spostamento dell'alveo.

Art.5 – E' assolutamente vietata la realizzazione di recinzioni continue e permanenti tra una distanza di 4.0 e 10.0 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 4.0 e 10.0 m dal ciglio sponda) solo se realizzate in maniera discontinua, in modo da poter lasciare libero un passaggio per una distanza di almeno 4.0 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 20.0 m. Nel caso una proprietà risultasse di lunghezza inferiore di 20.0 m si dovrà provvedere alla realizzazione di almeno un passaggio di larghezza sempre di almeno 4.0 m.

Art.6 – Per le nuove edificazioni previste a distanza di 4 m, valgono i disposti all'art 12 del R. D.523/194, che prevede che siano ad esclusivo carico dei proprietari e possessori frontisti la costruzione delle opere di sola difesa dei beni contro i corsi d'acqua.

Art.7 – 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.

Art.8 – La realizzazione di tali opere di difesa dovranno rispettare le caratteristiche di quaderno di ingegneria naturalistica. Potranno essere consentiti la realizzazione di muri verticali in c.a. solo ed esclusivamente all'interno di centri abitati o dove non sia assolutamente possibile realizzare opere naturalistiche.

Art.9 – Potranno essere realizzati attraversamenti pedonali o carrabili solo se soddisfatta la valutazione di compatibilità idraulica con tempi di ritorno di almeno 100 anni.

6. ZONE PARTICOLARI

Come riportato in tavola 5b, è stata individuata una particolare situazione caratterizzata da un tratto di roggia intubata immediatamente a nord del cimitero (in tavola 5b raffigurata da un esagono blu) in corrispondenza del quale valgono le seguenti prescrizioni:

Art. 1 – Si dovrà provvedere alla riqualificazione del tratto interrato e intubato attraverso il ripristino dell'alveo allo stato naturale e quindi a cielo aperto.

Art. 2 – La realizzazione di tale riqualificazione dovrà rispettare le caratteristiche di quaderno di ingegneria naturalistica.

7. SCARICHI IN CORSI D'ACQUA

Tra i compiti di polizia idraulica rientra anche l'autorizzazione di scarichi nei corsi d'acqua, sotto l'aspetto della quantità delle acque recapitate. In generale dovrà essere verificata, da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico, la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.

I limiti di accettabilità di portata di scarico fissati sono i seguenti:

1. 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di

espansione residenziali ed industriali.

2. 40 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e preveda accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi del corso d'acqua.

8. DOCUMENTI PROGETTUALI

Le operazioni consentite all'interno delle Fasce di rispetto e delle Zone dell'intero reticolo idrico minore, potranno essere autorizzate soltanto dopo approvazione di progetto esecutivo redatto ai sensi delle direttive regionali di ingegneria naturalistica (Burl del 9 Maggio 2000) ed accompagnato da studio idrogeologico ed idraulico di dettaglio che verifichi la situazione idrologica attuale e finale in previsione degli interventi in progetto.

Tutti i progetti per ottenere la normale approvazione comunale, dovranno contenere al seguente documentazione:

- Planimetria quotata in m s.l.m. dell'area di intervento (scala almeno 1:200).
- Sezioni trasversali quotate e profilo longitudinale alveo.
- Particolari progettuali in scala 1:50 o 1:20.
- Prospetti e simulazioni ambientali (stato di fatto + progetto).
- Documentazione fotografica.
- Studio idrogeologico ed idraulico di dettaglio.
- Relazione agronomica forestale.

Art. 24 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo agli insediamenti residenziali e d'uso pubblico deve essere curato in modo speciale il verde.

Nell'attuazione degli interventi al margine delle aree urbanizzate, in riferimento alla particolare valenza paesistica – ambientale del territorio in cui i singoli interventi si collocano, i confini degli insediamenti saranno delimitati nello schema della quinta arborea di separazione di cui all'art. 30.4 delle N.T.A. del D.d.P. e all'All. n°. 7 del Doc. n°. 1 B In particolare deve essere prevista:

- negli insediamenti residenziali la piantumazione obbligatoria di un albero per ogni 150 mc. di volume progettato anche a definire una quinta arborea di separazione dalla strada di cui all'art. 30.4.f delle N.T.A. del D.d.P.
- negli insediamenti produttivi una quinta verde di separazione con gli altri insediamenti di cui all'art. 11 – Fascia di salvaguardia ambientale ed in generale, una piantumazione delle aree libere con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie coperta.

In tutti i progetti, gli alberi secolari e di particolare pregio dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria. I progetti dovranno essere studiati in modo di rispettare le piante suddette, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto da uno specifico progetto di sistemazione del parco o giardino interessato dall'abbattimento.

In tutti i progetti di nuove costruzioni di tipo residenziale si dovrà includere il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, destinando a verde piantumato una parte della superficie del lotto così come eventualmente definito nei singoli insediamenti.

In particolare per il sistema delle aree verdi negli aggregati urbani di cui all'art. 30.4 delle N.T.A. del D.d.P. e all'All. 4 del Doc. n°. 1 B e per le aree coperte o copribili da boschi valgono le specifiche norme di insediamento.

In generale, su tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di piante a meno che si tratti di:

- a - coltivazione e attività silvo – pastorali (vivai, pioppeti, alberi da frutta e simili) e di manutenzione di giardini privati.
- b - alberature da abbattere in attuazione di un Piano Attuativo o del progetto di cui sopra, con obbligo di ripiantumazione dello stesso numero e nel medesimo ambito, di essenze autoctone.
- c - alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblici ed opere di urbanizzazione, con obbligo di ripiantumazione di essenze autoctone.

Negli insediamenti a verde Pubblico destinati alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di campi da gioco individuati nella tavola dell'Azzonamento, sono consentite unicamente costruzioni che integrano e/o che siano funzionali alla destinazione ed alla gestione dell'insediamento e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, attrezzature sportive e di tempo libero e chioschi.

Tutte le costruzioni devono essere tali da non creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità dei parchi, alle alberature esistenti, alle caratteristiche panoramiche e ambientali.

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante permessi di costruire temporanei.

Oltre alle presenti norme per la tutela e lo sviluppo del verde vale quanto disposto anche dal Regolamento Edilizio Comunale.

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LR. N°. 12/2005



DOC. n°.1C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DOCUMENTO DI PIANO

ALLEGATO: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALL'ART. 29

N.B.: LE SCHEDE ESEMPLIFICANO L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO IN RIFERIMENTO AI SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

LE SUPERFICI, GLI INDICI ED IN GENERALE I RIFERIMENTI NORMATIVI SONO SOLO INDICATIVI E DOVRANNO ESSERE PUNTUALMENTE VERIFICATI IN ATTUAZIONE DEL P.G.T. (N.T.A. ED ELABORATI GRAFICI)

ADOZIONE	D.C.C.	N° 36	DEL 19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI*	D.C.C.	N° 45	DEL 30-09-2013
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C.	N° 05	DEL 26-03-2014

* con approvazione P.G.T. e ripubblicazione ambiti modificati
** e controdeduzioni ambiti modificati

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 25 - FINALITA' E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO (D.d.P.)

A - L'Art. 8 della L.R. n°. 12/2005 recita:

"1) Il Documento di Piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:

a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;

(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

2) Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli Ambiti di Trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)

e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

(lettere e-bis, e-ter ed e-quater introdotte dalla legge reg. n. 4 del 2008)

- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
- 3) Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 4) Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7. "

B - Elaborati del Documento di Piano

Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO

All. A	- Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura) - Ortofoto	scala 1:3000
All. B	- P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze	scala 1:3000
All. C	- Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo)	scala 1:3000

- B - PROGETTO

Tav. 1a	- Previsioni del Documento di Piano	scala 1:2000
Tav. 1b	- Legenda Previsioni del Documento di Piano	
Tav. 2	- Previsioni del Documento di Piano e visualizzazione sintetica delle azioni strategiche	scala 1:10000
All. n° 1	- Inquadramento territoriale ed estratti Corografici	scala 1:20000
All. n° 2	- Viabilità	scala 1:5000
All. n° 3	- Sistema Distributivo Commerciale	scala 1:2000
All. n° 4	- Vincoli esistenti sul territorio comunale	scala 1:3000
All. n° 5	- Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale	scala 1:3000
All. n° 6	- Azioni per la sostenibilità ambientale	scala 1:3000
All. n° 7a	- Carta dei beni paesaggistici (D.G.R. 2727/2011)	scala 1:3000
All. n° 7b	- Valutazione sintetica della carta dei beni paesaggistici	scala 1:3000

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 30.1 - ALLEGATI

All. n° 2a1	- Fondo Mappe Carlo VI 1721 - 1722	
All. n° 2b1	- Catasto Lombardo Veneto 1856	
All. n° 2c1	- Cessato Catasto e rettifiche al 1896	
All. n° 2a2.1	- Stato di conservazione edifici – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2b2.1	- Altezza degli edifici – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2c2.1	- Destinazione d'uso – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2d2.1	- Epoca di costruzione – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2e2.1	- Tipologie edilizie, spazi liberi, e schemi compositivi – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2f2.1	- Modalità d'intervento – Montorfano Centro storico	scala 1:1000
All. n° 2a2.2	- Stato di conservazione edifici – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2b2.2	- Altezza degli edifici – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2c2.2	- Destinazione d'uso – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2d2.2	- Epoca di costruzione – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2e2.2	- Tipologie edilizie, spazi liberi, e schemi compositivi – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2f2.2	- Modalità d'intervento – Montorfano Nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n° 2g2	- Sistema connettivo	scala 1:1000
All. n° 2h2	- Documentazione fotografica	

- D - RELAZIONE

- All. n° 1 - SCHEDA DI VALUTAZIONE – art. 38 del P.T.C.P. – tabelle di progetto – consumo del suolo
CRITERI PREMIALI – art. 40 del P.T.C.P. – Scheda di valutazione per la sostenibilità insediativa
- All. n° 2 - Compatibilità del P.G.T. con il P.T.R. – P.P.R.
- All. n° 3 - Estratto planimetrico che documenta l'evoluzione storica di Montorfano
- All. n° 4 - Documento Programmatico e Documento di Indirizzi

- E - Studio Geologico: "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della D.G.R. 8/1566 del 22 dicembre 2005 e della D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008", 2009, 2010

- F - Studio del Reticolo Idrico: "STUDIO IDROLOGICO E IDROGEOLOGICO DI DETTAGLIO DELLA RETE IDRICA MINORE, DEL TERRITORIO COMUNALE DI MONTORFANO" Febbraio 2005

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) elaborata da Studio Sgroi

Art. 26 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

La normativa del Documento di Piano si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli strumenti attuativi ed ai Documenti di Indirizzi del Documento di Piano ed agli altri documenti del P.G.T.

La normativa si articola in:

- 1) **Prescrizioni**: sono le norme (artt. 25, 26, 27, 28, 36, 37 e 38) vincolanti a cui i Piani Attuativi ed i Documenti di Indirizzi si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano ammette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.
- 2) **Direttive** (29, 30, 31, 32, 33): indicano in termini generali le politiche che i Piani Attuativi ed i Documenti di Indirizzi devono porre in atto anche provvedendo ad integrazioni ed adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
- 3) **Indirizzi** (artt. 34, 35): insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.
Gli indirizzi forniscono inoltre ai Piani Attuativi ed ai Documenti di Indirizzi una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dall'art. 5, comma 16 della L.R. n°. 12/2005.

N.B.: 1 - Le quantità di cui al punto 1 – Prescrizioni sono quelle definite dall'All. n°. 2 – Doc. n°. 3a come capacità insediativa globale degli Ambiti di Trasformazione e non già le singole quantità di ciascun ambito che potranno eventualmente essere modificate, senza necessità di variante urbanistica del D.d.P., qualora rimanga invariata la capacità insediativa globale del D.d.P. stesso, mentre le localizzazioni strategiche (U1 e U2) sono quelle definite dagli Ambiti di Trasformazione originali, fermo restando la necessità di verificare la procedura e/o l'esclusione della V.A.S. per gli Ambiti riformulati.

- 2- Analogamente qualora le schede degli A.T. allegate alle presenti norme e/o la descrizione di ciascun A.T. di cui all'art. 29 non propongano uno schema insediativo o il P.A. dell'A.T. dovesse modificare quello proposto, occorrerà valutare se gli effetti sull'ambiente provocati dallo schema insediativo proposto o dalle modifiche apportate, richiedano l'assoggettamento o meno dell'A.T. ad ulteriori valutazioni anche solo limitatamente allo schema insediativo proposto o variato.

Art. 27 – ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di programmazione di cui all'art.2 delle presenti norme ed in particolare di:

a - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di attuazione di cui all'art.3 delle N.T.A. ed in particolare di:

- 1) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della L. n° 1150/1942 s.m.i. e di cui all'art. 27 della L. n° 865/1971;
- 2) Piani di zona (P.d.Z.) per l'Edilizia Economica e Popolare (E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 28 - 29;
- 4) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n°. 12/2005;
- 5) Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.08.1942 n° 1150 art. 28 e s.m.i.;
- 6) Progetti di opere pubbliche.

b - PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di piano, il D.d.P. si avvale dei Piani di Settore di cui all'Art.2 delle N.T.A. ed in particolare di:

- Componente geologica
- Piano di classificazione acustica

In particolare gli interventi negli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 29 devono essere morenti con il Piano di

zonizzazione acustica ed in generale con i Piani di Settore vigenti di cui al presente articolo ed al precedente art. 2.

In assenza di tali Piani, in sede di pianificazione attuativa degli interventi negli Ambiti di Trasformazione, occorrerà adempiere, limitatamente agli Ambiti territoriali di Trasformazione, alle prescrizioni delle leggi istitutive dei Piani di settore obbligatori per il Comune di Montorfano.

c - DOCUMENTI DI INDIRIZZI

I Documenti di Indirizzi sono descritti dall'art. 2 delle presenti norme.

Per gli Ambiti di Riqualificazione di cui al successivo art. 30, i Documenti di Indirizzi corrispondono alle direttive di cui allo stesso art. 30 ed ai perimetri individuati puntualmente dall'All. n°. 6 – Doc. 1 – B.

Tali direttive e perimetri possono essere integrati e/o modificati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T.

d - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Al fine di una corretta e graduale attuazione del P.G.T. dal 2013 al 2023, l'Amministrazione Comunale promuoverà l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per quote annuali e/o pluriennali, fino all'esaurimento al 2018 della capacità insediativa complessiva prevista per il D.d.P. a quella data, quale risulta dall'All. n°. 2 – Doc. n°. 3A e dall'All. n°. 3 alle presenti norme.

Art. 28 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

- 1) In coerenza con gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo del P.G.T., il D.d.P. individua sul territorio comunale Ambiti di Trasformazione urbanistica ed ambiti di riqualificazione ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica.
Gli ambiti si articolano a loro volta in zone di intervento, pubbliche e private.
- 2) Si intendono per Ambiti di Trasformazione ed Ambiti di Riqualificazione gli ambiti urbani e territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione cartografica e disciplinati singolarmente dalle presenti norme; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale del territorio comunale.
- 3) Gli Ambiti di Trasformazione sono destinate in particolare alla realizzazione di:
 - a) servizi ad uso pubblico;
 - b) viabilità ed infrastrutture;
 - c) edificazione mono e polifunzionale.
- 4) Gli ambiti di cui al comma 2 trovano definizione puntuale e generale quanto a destinazione, parametri ed indici negli articoli delle presenti norme, fermo restando che tali indici, parametri e destinazione dovranno essere conformati in sede di pianificazione attuativa, in attuazione e/o in variante a quelli proposti dal Documento di Piano.
- 5) Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento compresi negli Ambiti di Trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi commi.
- 6) Il Comune su tali ambiti valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del piano le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui all' art. 31 delle presenti norme, della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.
- 7) In caso di mancata determinazione del Comune, fermo restando quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005, la proposta di Piano Attuativo deve intendersi presentabile e l'istanza di Piano Attuativo potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro d'ambito, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nelle tavole di azzonamento, salvo quanto previsto al successivo comma 8.

8) Negli Ambiti di Trasformazione, è consentita la realizzazione per parti attraverso un Piano Attuativo, nel rispetto delle specifiche norme di insediamento; in tal senso sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica delle proposte, le ritenga utili a conseguire con maggior efficacia i programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi.

A questo fine il Comune e/o il Privato operatore definirà uno schema generale e concordato, di attuazione delle direttive del presente D.d.P., a cui riferire i singoli interventi.

9) Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:

a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:

- la SIp. massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale di cui al punto precedente e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;

b) è ammissibile la realizzazione per parti anche mediante intervento diretto (permesso di costruire convenzionato) a condizione che:

- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
- sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della SIp esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
- 2) l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art. art.43-7-a delle N.T.A. del P.d.R.; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
- 3) il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con St inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.

10) Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un Ambito di Trasformazione urbana non previsto nelle tavole grafiche del PGT, ma rispondente ai requisiti di cui alle N.T.A. per ogni insediamento, è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato con le modalità di cui ai precedenti commi.

TITOLO IX – DIRETTIVE

Art. 29 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE (A.T.)

Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal D.d.P. sono di tipo B di completamento e di trasformazione (per servizi urbani (B/SU)), di tipo F di nuova edificazione e/o trasformazione di standard e di tipo V per infrastrutture per la mobilità, mentre altre si caratterizzano come Ambiti C di nuova edificazione per insediamenti residenziali, C/S per servizi ed Ambiti D di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

Tutti gli A.T. esclusi gli A.T. B/SU① e C③ sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica, essendo assoggettati al vincolo delle Bellezze d'insieme di cui al D. Lgs n°. 42/2004 – art. 136.d mentre gli A.T. B/SU① e C③ vanno sottoposti ad esame di impatto paesistico.

- A.T. C

C ②

- Ambito di via Alzate

L'Ambito è relativo ad un comparto attuativo del P.R.G. previgente.

Con andamento nord-sud sarà disimpegnato veicolarmente da via Alzate a Sud ed accessibile, se ed in quanto possibile, da via Brianza a nord solo pedonalmente lungo un percorso ciclopedonale di collegamento di via Brianza con via Alzate, a disimpegnare con l'insediamento, anche gli spazi di uso pubblico di verde attrezzato e/o piazza di quartiere.

L'insediamento si organizzerà secondo i principi della biourbanistica di cui al successivo art. 31.C, in salvaguardia delle aree libere ed in coerenza con la tipologia del nucleo di antica formazione di Cascina Parravicina.

L'Ambito di Trasformazione è compreso nella classe 3 di fattibilità geologica.

C ③

- Ambito di via Brianza (laterale) – via San Bartolomeo

L'Ambito è relativo ad un comparto attuativo del P.R.G. previgente e si colloca in posizione centrale nell'isolato definito da via Brianza a nord e via Alzate a sud.

L'insediamento dovrà pertanto svolgere un ruolo regolatore dell'intero comparto

- adeguando le strade di disimpegno (via San Bartolomeo e via Brianza) ed organizzando l'accessibilità da via Alzate attraverso una rotatoria;

- provvedendo alla sistemazione idraulica del ramo del reticolo minore che attraversa l'isolato e l'insediamento da nord a sud, valutando l'eventuale esigenza di un'area di laminazione.

- organizzando attorno alle alberature esistenti lungo il lato nord e da salvaguardare, un'area di verde nello schema di un'oasi di naturalità della rete ecologica comunale di cui all'A.R. n°. 2 (Paesaggio e Rete Ecologica), attorno all'eventuale area di laminazione di cui sopra.

L'insediamento si organizzerà nello schema di quartiere giardino di cui al successivo art. 30.9 – A.R. Quartiere giardino, a formare una fascia di salvaguardia ambientale tra sé e gli insediamenti produttivi sorti lungo il confine nord.

Le urbanizzazioni interne all'insediamento saranno realizzate e gestite come opere private di comparto.

L'Ambito di Trasformazione è compreso nella classe 3 di fattibilità geologica.

C ⑤

- A.T. di via Molino

L'Ambito di Trasformazione completa gli insediamenti prospettanti su via Europa Unita. L'insediamento si organizzerà nello schema del quartiere giardino di cui all'A.R. n° 9 per creare le migliori connessioni con l'intorno agricolo. Nell'edificazione verranno salvaguardate le piante più adulte poste lungo il perimetro dell'area dell'intervento. Lo standard di ambito è individuato come bosco (Art. 30.4) non trasformabile da riqualificare in attuazione di quanto previsto dall'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P..

L'attuazione dell'A.T. e' subordinata al completo adempimento agli obblighi derivanti dalle prescrizioni di cui all'autorizzazione allo scarico delle acque reflue n°.101 del 23 maggio 2005, rilasciata dalla Provincia di Como al Comune di Montorfano.

Il robinieto corrispondente allo standard F pa dovrà essere obbligatoriamente mantenuto e riqualificato come bosco.

C ⑥

- A.T. di via Como

L'Ambito ATC6 ricade nell'area di Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) del S.I.C. Lago di Montorfano. Pertanto in attuazione dell'art. 32.2 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. il P.A. dovrà essere sottoposto alla procedura di V.I.C.

L'Ambito è inoltre interessato dal vincolo dei 300 metri dai laghi di cui al D. Lgs n°. 42/2004 - art. 142.b e dal vincolo delle Bellezze d'insieme di cui al D. Lgs n°. 42/2004 – art. 136.d.

L'Ambito è relativo all'insediamento produttivo dismesso compreso tra la via Como ed il perimetro del S.I.C. e sarà pertanto sottoposto al piano di indagine ambientale preliminare sul sito di cui all'art. 12 delle presenti norme. L'insediamento previsto sarà a destinazione residenziale e si organizzerà a formare una piazza / parcheggio aperta su Via Como ed un tratto di percorso ciclabile lungo il lato dell'insediamento prospiciente la via Como.

- A.T. B/SU PER SERVIZI URBANI

B/SU①

- Ambito di Via Crotto Urago

Il Piano Attuativo dell'A.T. B/SU① essendo di livello intercomunale, sarà promosso in forma coordinata da uno dei due Comuni interessati (Montorfano e/o Tavernerio) ed approvato da entrambi i Consigli Comunali

L'insediamento si raccorderà per tipologia ed urbanizzazione all'originario nucleo di antica formazione ed alla morfologia del luogo, recuperando eventuali tipologie o particolari edilizi del precedente insediamento (a futura memoria !). L'eventuale standard qualitativo potrebbe corrispondere ad un elemento edilizio preesistente, da utilizzare come sala/museo.

L'insediamento previsto sarà a destinazione mista residenziale (max 70%) e servizi (min. 30%).

L'Ambito di Trasformazione è compreso nella classe 3 di fattibilità geologica.

B/SU⊕

- Ambito di Via Como

~~L'Ambito B/SU⊕ ricade nell'area di Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) del S.I.C. Lago di Montorfano. Pertanto in attuazione dell'art. 32.2 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. il P.A. dovrà essere sottoposto alla procedura di V.I.C.~~

~~L'Ambito è inoltre interessato dal vincolo dei 300 metri dai laghi di cui al D. Lgs n°. 42/2004 — art. 142.b e dal vincolo delle Bellezze d'insieme di cui al D. Lgs n°. 42/2004 — art. 136.d.~~

~~L'Ambito è relativo all'insediamento produttivo compreso tra la via Como ed il perimetro del S.I.C. e sarà pertanto sottoposto al piano di indagine ambientale preliminare sul sito di cui all'art. 12 delle presenti norme. L'insediamento previsto sarà a destinazione mista residenziale (max 70%) e servizi (min. 30%) e si organizzerà a formare spazi urbani di aggregazione e socializzazione, sotto forma di piazze aperte sul lago e su Via Como, possibilmente distinte, eventualmente utilizzando le tipologie di lavoro piu' significative per la memoria e l'immagine storica di Montorfano. L'intervento dovrà realizzare una connessione diretta e protetta dell'Ambito di Trasformazione con il centro storico di Montorfano in connessione con i percorsi ciclopedonali esistenti.~~

~~L'intervento è sottoposto alle procedure di Valutazione d'Incidenza Comunitaria (V.I.C.) di cui all'art. 22 delle presenti norme e dovrà salvaguardare un cono ottico verso il lago passante per l'edificio (porticato e/o cortile se ed in quanto previsti).~~

~~L'Ambito di Trasformazione è compreso nella classe 2 e marginale classe 3 di fattibilità geologica.~~

~~L'attuazione dell'A.T. e' subordinata al completo adempimento agli obblighi derivanti dalle prescrizioni di cui all'autorizzazione allo scarico delle acque reflue n°.101 del 23 maggio 2005, rilasciata dalla Provincia di Como al Comune di Montorfano.~~

~~Al fine di un adeguato inserimento paesaggistico degli interventi, occorre predisporre uno specifico Studio di Incidenza per sottoporre il progetto definitivo ad una specifica valutazione di incidenza, con particolare riferimento all'altezza massima consentita degli edificati, al loro impatto visivo e alle conseguenti opere di mitigazione. Tale valutazione sarà estesa al nuovo carico antropico nel sistema fognario, al fine di evitare sversamenti a lago che rischierebbero di compromettere gli habitat tutelati.~~

Direttiva generale

per gli A.T. B/SU

Qualora le attività di servizio comprendessero anche le attività commerciali e nel caso queste se ed in quanto ammesse, superassero individualmente e/o in forma coordinata la superficie di vendita di 800 mq., la loro localizzazione dovrà trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

- A.T. C/S PER SERVIZI

C/S ①

- Ambito di via Brianza-via Alzate

L'Ambito si pone come nuovo centro urbano d'ingresso al centro abitato. L'insediamento dovrà essere destinato ad attività di servizio e residenziali. Le attività residenziali potranno essere insediate se ed in quanto compatibili con il Piano di Classificazione acustica e con quanto previsto dall'art. 11 – Fasce di salvaguardia ambientale e clima acustico, delle presenti norme.

L'insediamento si organizzerà secondo una tipologia edilizia, in grado di favorire le attività di aggregazione e di socializzazione nello schema di cortile aperto e/o piazza e di salvaguardare il filare di salici esistenti.

Saranno a carico dell'intervento, le opere di adeguamento della rotonda esistente.

L'Ambito di Trasformazione è compreso nella classe 2 di fattibilità geologica.

Direttiva generale Qualora le attività di servizio comprendessero anche le attività commerciali e nel caso queste se ed in quanto ammesse, superassero individualmente e/o in forma coordinata la superficie di vendita di 800 mq., la loro localizzazione dovrà trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

- A.T. D – PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

D①

- Ambito di via Canneti

L'Ambito completa il nuovo insediamento produttivo sorto in attuazione del P.R.G. previgente, sia come tipologia che come urbanizzazione.

L'Ambito di Trasformazione è compreso nella classe 2 e marginalmente classe 3 di fattibilità geologica.

- A.T. F1

F1①

- Casa di riposo – Residenza protetta

L'attuazione dell'A.T. è subordinata alla preventiva riduzione della fascia di rispetto cimiteriale.

L'Ambito F1① ricade parzialmente nell'area di Valutazione di Incidenza Comunitaria (V.I.C.) del S.I.C. Lago di Montorfano. Pertanto in attuazione dell'art. 32.2 delle N.T.A. del Piano di Gestione del S.I.C. il P.A. dovrà essere sottoposto alla procedura di V.I.C.

L'Ambito è inoltre interessato dal vincolo dei 300 metri dai laghi di cui al D. Lgs n°. 42/2004 - art. 142.b e dal vincolo delle Bellezze d'insieme di cui al D. Lgs n°. 42/2004 – art. 136.d.

L'Ambito completa l'insediamento esistente della Casa di Riposo, con la formazione di alloggi e servizi abitativi (per ristorazione, medicali, curative, ecc.) nello schema di una residenza protetta per anziani e giovani coppie ad integrazione delle attività e servizi specifici della Casa di Riposo.

L'intervento si raccorderà per tipologia e morfologia con l'edificio preesistente e ambientalmente con il territorio circostante, riqualificandolo.

L'insediamento potrà/dovrà in particolare completare l'urbanizzazione dell'intero comparto pubblico (scolastico) e privato (convenzionato e non) nello schema di un centro di eccellenza per servizi alla persona.

L'attuazione dell'A.T. e' subordinata al completo adempimento agli obblighi derivanti dalle prescrizioni di cui all'autorizzazione allo scarico delle acque reflue n°.101 del 23 maggio 2005, rilasciata dalla Provincia di Como al Comune di Montorfano.

L'Ambito di Trasformazione è compreso nella classe 2 di fattibilità geologica.

- A.T. DI TIPO V

V①

- Tangenziale di Como

L'intervento è previsto dal progetto preliminare del Sistema Viabilistico Pedemontano, anche se non è stato confermato dal progetto definitivo.

Il vincolo di cui al Progetto Preliminare decadrà se non rinnovato entro il 23 novembre 2013. Qualora l'intervento fosse eseguito dovrà adempiere a tutte le prescrizioni fatte dal C.I.P.E. in sede di approvazione del progetto

NB. Oltre gli Ambiti di Trasformazione puntualmente cartografati e descritti in questo articolo, saranno

assoggettati alle prescrizioni del presente D.d.P., anche gli ambiti interessati da interventi in insediamento A e B aventi le seguenti caratteristiche:

- INSEDIAMENTI A Interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a 4.000 mc. (art. 43)
- INSEDIAMENTI B Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 46.
- INSEDIAMENTI B/D Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art.50.
- INSEDIAMENTI B/SU Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 49.

Art. 30 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (A.R.)

Gli Ambiti di Riqualificazione perseguono l'obiettivo di promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio di cui al precedente art. 22, in attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Scoping e al Rapporto Ambientale di analisi del Documento di Piano.

Per gli Ambiti di Riqualificazione di cui al presente articolo e di cui all'All. n°. 7 - Doc. n°. 1 – B valgono i seguenti indirizzi di riqualificazione e/o ricomposizione paesaggistica, eventualmente modificabili e/o integrabili attraverso specifici Documenti di Indirizzi predisposti in attuazione dell'art. 2 delle presenti norme.

Per ogni Ambito di Riqualificazione sono elencati i principali A.T. e/o insediamenti in essi ricompresi.

1) A.R.: MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI INSEDIAMENTI A1 – A2 (ART. 43– N.T.A. – P.d.R.):

NORME DI RECUPERO (N.d.R.)

Il recupero e la valorizzazione dei centri e nuclei di antica formazione, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenza lago – monte, lungolago e mezzacosta, attua il comma 4 dell'art. 19 del P.P.R. (All. B).

L'Ambito attua il criterio di Sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali" dettando Norme di Recupero (N.d.R.) degli insediamenti di interesse storico – artistico ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole (artt. 41 e 43).

comma 1- AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme interessano gli insediamenti del P.G.T., di interesse storico – artistico ed ambientale, qualificate come zone di recupero ai sensi dell'art. 41 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tali zone corrispondono agli insediamenti esistenti al 1888, di tipo A1 di cui ai Centri storici (art. 43) e di tipo A2, di cui alle Ville con Parchi (art. 44), appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T. e di cui agli edifici e/o insediamenti A3 e F di valore storico/ambientale, individuati e/o non individuati dal P.G.T.

Ai Centri Storici ed alle Ville con parchi ed altri edifici di rilevanza storico – ambientale, è necessario aggiungere la zona archeologica del Castello di Montorfano e gli edifici con prescrizione di tutela indiretta di cui all'art. 45 del D.Lgs n°. 42/2004 e di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.T.C.P. (Chiesa di S. Giovanni Evangelista, Villa Manusardi (sede del Municipio), Cappella Barbarava ed il vecchio Cimitero, Cappella S. Bartolomeo e Villa Barbarava) ed i Beni segnalati di cui alle Schede del Sistema Informativo dei Beni Culturali della Regione Lombardia (SIRBeC): Villa Mandelli, C.na Incastro in via Como, Cascina Parravicina, Cascina Lossetti.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt. 41 e 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le Varianti alle presenti norme ed agli allegati di cui al successivo art. 2, saranno deliberati dal Consiglio Comunale quando inducono ristrutturazione urbanistica e/o modificano gli indici urbanistici e/o la dotazione di standard, secondo procedure di cui all'art. 1b-A delle N.T.A. del P.G.T.

Non costituiscono variante urbanistica sostanziale, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree da proporre secondo le procedure di cui ai successivi artt. 3 e 12.

comma 2 - ALLEGATI

All. n° 2a1 - Fondo Mappe Carlo VI 1721 - 1722

All. n° 2b1 - Catasto Lombardo Veneto 1856

All. n° 2c1 - Cessato Catasto e rettifiche al 1896

All. n° 2a2.1 - Stato di conservazione edifici – Montorfano Centro storico scala 1:1000

All. n° 2b2.1 - Altezza degli edifici – Montorfano Centro storico scala 1:1000

All. n° 2c2.1 - Destinazione d'uso – Montorfano Centro storico scala 1:1000

All. n° 2d2.1 - Epoca di costruzione – Montorfano Centro storico scala 1:1000

All. n° 2e2.1 - Tipologie edilizie, spazi liberi, e schemi compositivi
– Montorfano Centro storico scala 1:1000

All. n° 2f2.1 - Modalità d'intervento – Montorfano Centro storico scala 1:1000

All. n° 2a2.2 - Stato di conservazione edifici – Montorfano Nuclei sparsi scala 1:1000

All. n° 2b2.2 - Altezza degli edifici – Montorfano Nuclei sparsi scala 1:1000

All. n° 2c2.2 - Destinazione d'uso – Montorfano Nuclei sparsi scala 1:1000

All. n° 2d2.2 - Epoca di costruzione – Montorfano Nuclei sparsi scala 1:1000

All. n° 2e2.2 - Tipologie edilizie, spazi liberi, e schemi compositivi
– Montorfano Nuclei sparsi scala 1:1000

All. n° 2f2.2 - Modalità d'intervento – Montorfano Nuclei sparsi scala 1:1000

All. n° 2g2 - Sistema connettivo scala 1:1000

All. n° 2h2 - Documentazione fotografica

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra. Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T.

comma 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione negli insediamenti A appositamente individuati sulla tavola dell'Azzonamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per i singoli insediamenti dalle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui al precedente comma 2 individuano gli edifici dove è possibile procedere secondo le modalità di intervento di cui all'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano Attuativo di cui agli artt. 3 e 5a delle N.T.A. del P.G.T. e di cui all'art.27 delle N.T.A. del D.d.P..

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo comma 13 delle presenti norme e dell'art. 35 delle N.T.A. del D.d.P..

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli

comparti di pianificazione, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio comunale se costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Per i P.R. vigenti valgono le disposizioni di cui all'art.5b delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo comma 12.

comma 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dall'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole la densità edilizia negli insediamenti A è pari a quella esistente, così come calcolata all'art.14 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si

rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale o da trasferire all'interno dell' insediamento A. Per essi valgono gli indici di cui all' art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di insediamento.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine e/o dal trasferimento, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume dichiarato negli allegati di cui al comma 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità con l'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo-morfologico compresi gli allineamenti degli insediamenti previsti da mantenere oltre che gli altri indici di insediamento.

comma 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite dall'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole

comma 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI

Gli elaborati grafici di cui al comma 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dall'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;
- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono individuati per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dall'art. 43 delle N.T.A. del P.d.R..

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

Gli schemi compositivi si caratterizzano per i seguenti componenti edilizi:

- Le strutture portanti verticali ed orizzontali;
- Le relazioni spaziali e distributive ;
- Gli schemi di percorrenza interna dei collegamenti verticali ed orizzontali;
- Le aree interne di pertinenza come spazi pavimentati, sia coperti di uso comune che scoperti;
- Le pertinenze a giardino;
- I singoli componenti plastici decorativi e figurativi.

Tali elementi architettonici, plastici e figurativi sono relativi sia all'epoca dell'impianto, sia agli elementi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono significativo sviluppo dell' originario complesso.

Le tipologie edilizie di cui all'art. 18 e di cui all'All. 1A alle presenti norme, si distinguono più precisamente in:

Tipo a schiera (2.4.1):

caratterizzate da:

1. L'impianto strutturale multiplo della cellula elementare, la successione degli spazi coperti e scoperti;
2. La gerarchia funzionale dei vari piani;
3. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale.

Tipo a corte (2.4.2.):

caratterizzate da

1. Ingresso, portale, androne, portico, corte, spazio lastricato e spazio a verde;
2. Androne, scala, spazio distributore corrispondente all'antica loggia;
3. Spazio distributore corrispondente alla loggia e spazio distribuito;
4. I vari piani dell'edificio;
5. Corpo principale doppio e sue espansioni lungo i margini del perimetro.

Tipo in linea, "Casamento" (2.4.3):

plurifamiliare (....) in cui l'aggregazione degli alloggi avviene secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distruzione verticale.

Tipo a torre (2.4.4):

Caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, con elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato originariamente a stalla, e con ampi portali era nettamente separato dal piano superiore a cui si accedeva tramite una scala esterna, il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna.

Caratteristiche della casa a torre sono l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva. Questo tipo è strettamente legato all'utilizzo della tecnica muraria in pietra, più raramente in mattoni o struttura mista pietra e mattoni. In questo caso la copertura del piano terreno è a volta in muratura, mentre i piani superiori hanno solai in legno.

Edificio monofamiliare isolato (2.4.5):

distinti in:

- Villa storica di origine nobiliare quale organismo complesso caratterizzato dalla gerarchia delle parti e dei corpi di fabbrica;
- Villino borghese otto-novecentesco.

caratterizzati da

1. Viale di ingresso, ingresso, androne, portico, eventuale corte con spazio lastricato e spazio a verde;
2. Androne, scala, spazio distributore;
3. Spazio distributore e spazio distribuito;
4. La gerarchia funzionale dei vari piani e degli spazi interni;
5. La gerarchia funzionale dei vari corpi di fabbrica;
6. Lo schema distributivo sia orizzontale che verticale;
7. Il rapporto con l' area di pertinenza non distributrice (parco o giardino);
8. Gli spazi di pertinenza a verde con le piantumazioni esistenti.

Tipo specialistico e di uso pubblico (2.4.6):

Tipi edilizi strutturati per associazioni di vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali) costituenti strutture edilizie isolate o inserite in un tessuto edilizio con funzioni, attuali o in origine, di servizio al lavoro agricolo (mulini, frantoi ecc.), edifici di posta, piccole strutture

fortificate, edifici produttivi preindustriali; Edifici per il terziario amministrativo pubblico, chiese, scuole, ecc. Cappelle, cippi, piloni votivi della devozione popolare.

Sono caratterizzanti le relazioni e la gerarchia fra l'associazione dei vani paritetici seriali e/o vani unitari a campate paritetiche o gerarchizzate (nodali).

comma 7 - STANDARDS E PARCHEGGI PRIVATI

STANDARDS

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di stipula della convenzione, le destinazioni degli insediamenti "F" per attrezzature collettive (standards comunali) e/o di interesse comune di cui all'art. 53 delle N.T.A. del P.d.R., individuati o non dagli allegati di cui al precedente comma 2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dal sopracitato art. 53.

La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti.

Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati obbligatoriamente dall'Amministrazione Comunale, per la formazione di parcheggi pubblici al servizio dei Centri Storici.

PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, così come previsto dall'art.7 delle presenti norme.

comma 8 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE, PIANO DEL COLORE

Negli insediamenti di recupero, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto, se ed in quanto coerenti con la tradizione locale. Per gli insediamenti di recupero, valgono le prescrizioni costruttive e materiche di cui all'All. 1-A 2.5 alle presenti norme.

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed al Piano del Colore (se ed in quanto vigente) di cui all'Allegato n°. 1-A alle N.T.A. ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate.

comma 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

In attuazione di quanto disposto dall'art. 43 delle N.T.A.:

a - gli interventi di recupero potranno prevedere di norma parcheggi privati interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art. 7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

b - dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparti individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto.

c - Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

d - gli spazi inediti sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie, esclusi gli interventi di cui all'art. 43 delle N.T.A. del P.d.R..

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi ed, in subordine, in autobloccanti e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù comune dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di attuazione del comparto (art. 43 -N.T.A.-P.d.R.)

comma 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine coincidenti con le tipologie

edilizie di appartenenza dei singoli interventi, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella categoria "A" di cui all'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

La salvaguardia deve essere estesa all'intera Piazza Roma e Via Como, che interessano più tipologie edilizie e cortine, per le quali si impone un coordinamento a livello di ciascuna cortina e spazio pubblico.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento (tipologia di appartenenza di cui all'art. 43 delle N.T.A. del Piano delle Regole e dell' art. 12 delle presenti norme).

comma 11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui al precedente comma 1.

comma 12 - DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto, sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

a) Documentazione sullo stato di fatto dell'intero edificio

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzia: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto dell'unità o delle unità edilizie dell'intervento

b.1) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:

relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;

b.2) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;

b.3) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali

variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;

- b.4) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- b.5) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- b.6) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- b.7) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- b.8) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- b.9) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- b.10) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

comma 13- CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni per gli interventi compresi nei comparti e per i permessi di costruire singoli, richiesti dall'accorpamento dei volumi o per la modificazione dei tipi di intervento da quelli previsti all' art. 6 che precede, avranno i contenuti di cui al successivo art. 35.1h ed i seguenti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui al comma 4 delle presenti norme;
- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dagli artt.6,6a e 6b delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta a scomputo degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione e/o di adeguamento previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili gravate dal vincolo di servitù di cui all'art. 43.1 delle N.T.A. del P.G.T.;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio per i parcheggi privati;
- adeguata garanzia fidejussoria.

2) **A.R.: PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA**

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora

selvatica, degli habitat e dei paesaggi “ e “Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche” attraverso la salvaguardia e la valorizzazione del Paesaggio e della Rete Ecologica, così come rappresentata dall'All. 6 del Doc. 1B – Azioni per la sostenibilità ambientale.

- Il Paesaggio

Il Comune di Montorfano è compreso dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e dal suo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) nel Paesaggio dell'Alta Pianura Comasco / Varesotto - Lom. 6 e dal P.T.C.P. nell'Unità di paesaggio n°. 23 – Ambiti pedemontani, caratterizzata da ambiti collinari e pianeggianti, posti ai piedi dei rilievi prealpini e nell'unità di Paesaggio n°. 26 – Collina Canturina e media Valle del Lambro.

Il P.T.R. con il P.P.R. individua come ambiti di criticità nel contesto del Paesaggio dell'Alta Pianura, l'ambito territoriale del Canturino, a cui Montorfano partecipa.

L'Ambito comprende diversi ecosistemi, corrispondenti a tipologie ambientali diverse anche se fra di loro interconnesse: sono tipologie territoriali (Monte Orfano, quale elemento fondante del sistema lago – monte), geologiche e geomorfologiche (Geositi del Lago di Montorfano e del Monte Orfano), naturalistiche (Riserva Naturale del Lago di Montorfano), estetiche ed antropiche. Queste ultime hanno assunto nel corso dei secoli valenze architettoniche, tecniche, culturali e storiche e sono riconoscibili nei Centri Storici e nelle Ville con Parchi (Villa e Parco ex Mandelli, Villa Manusardi), nella Cascina “Incastro”, nei roccoli, nelle ghiacciaie, nella Cappella Barbavara, nella Chiesa di S. Giovanni, ecc.).

Per quanto attiene al paesaggio, così come definito dall'art. 11 del P.T.C.P. di Como ed all'ambiente in generale, su tutto il territorio comunale valgono le descrizioni e le prescrizioni di cui

- alla Carta del Paesaggio di cui all'All. n°1 al Doc. n°3-C Relazione ed alla carta della sensibilità paesistica dei luoghi e del monitoraggio dello stato del paesaggio al 2009 di cui all'All. n°. 7 del Doc. 1B – Progetto
- alla Riserva Naturale ed al Sito di Importanza Comunitaria “Lago di Montorfano” = “Luogo d'identità regionale”
- alla Fascia di Rispetto di 300 m dal lago
- al Parco del Monte Orfano ed al Parco Agricolo (A.R. n°.3)
- alla Rete ecologica – Elementi costitutivi fondamentali e Zone Tampone (Ambiti di Rete) di cui al P.T.C.P. di Como (artt. 11-17 delle N.d.A.) di cui di seguito.

- La Rete ecologica

La Rete Ecologica Regionale di cui alla D.G.R. n°. 10962 del 30 dicembre 2009 interessa il territorio comunale di Montorfano, in connessione con i Comuni limitrofi, con

- i Varchi di connessione tra il S.I.C. di Montorfano ed il P.L.I.S. delle Brughiere a comprendere gli ambiti E1, F3 e F4 di P.G.T. interessati.

La Rete Ecologica Regionale è recepita da quella provinciale e da quella comunale.

La Rete Ecologica Provinciale di cui all'art.11 delle N.d.A. del P.T.C.P. e di cui alla Tav. “La Rete Ecologica –N.d.A. del P.T.C.P. è composta da:

- dagli elementi costitutivi fondamentali
 - Aree sorgenti di Biodiversità di primo livello (CAP)
 - Aree sorgenti di Biodiversità di secondo livello (CAS)
 - Stepping Stones (STS)

e dagli ambiti E1, F3 e F4 di P.G.T., che li connettono

- dalle zone Tampone (Zone tampone di Primo Livello (BZP) e di secondo livello (BZS)) e dagli ambiti E1, F3 e F4 di P.G.T., che li connettono
- dalla Riserva Naturale del Lago di Montorfano

Ad integrazione della rete ecologica provinciale, il P.G.T. propone la salvaguardia e la formazione di una Rete Ecologica Comunale di secondo livello composta da:

- parchi urbani (Monte Orfano e Parco Agricolo)
- aree di riequilibrio ecologico (presidi ecologici) all'interno ed all'esterno del T.U.C. ed in particolare negli Ambiti di Trasformazione
- corridoi fluviali corrispondenti al reticolo idrico minore (Roggia secondaria di Albese; Roggia primaria di Albese; Roggia Lubiana o Molinara)
- passaggi ecologici (G5) di connessione del S.I.C. con il Parco Monte Orfano in attraversamento della Via Como e di connessione della brughiera comasca a sud di Montorfano con il S.I.C. attraverso l'area cimiteriale in attraversamento della Via Cantù

- percorso di connessione delle principali attrezzature sportive e di tempo libero attrezzate per la sosta e l'osservazione del paesaggio in aree di interesse ambientale
- Verde di connessione di raccordo tra aree verdi pubbliche e private di maggior estensione
- ambiti E1, F3 e F4 di P.G.T. che li connettono.

La rete ecologica favorisce la rinaturalizzazione del territorio, rendendolo permeabile da flora e fauna proveniente dalle aree di maggior naturalità.

A questo scopo, il P.G.T. individua dei passaggi ecologici (G5) di cui all'art. 58 delle presenti norme per il superamento delle infrastrutture interne ai vari elementi costitutivi della Rete.

All'interno delle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale e comunale valgono le prescrizioni di cui all'art. 11 delle N.d.A. del P.T.C.P.

- **Parco Regionale delle Brughiere** – le aree interessate dalla proposta di Parco Regionale della Brughiera sono poste a sud del territorio di Montorfano. L'area non è ancora stata istituita a parco dalla Regione Lombardia, perciò fino a quel momento è soggetta alle disposizioni di tutela delle presenti norme e della Carta del Paesaggio.

3) **A.R.: PARCO MONTE ORFANO – PARCO AGRICOLO**

L'Ambito attua i criteri di Sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale” e “Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale” attraverso la salvaguardia di due “luoghi significativi per l'impatto visivo e per la qualità estetica”.

Gli Ambiti di Riqualificazione denominati Parco Monte Orfano e Parco Agricolo sono relativi rispettivamente al Monte omonimo ed alle aree boscate ed alle aree agricole che si sviluppano lungo il confine sud e che sono escluse dal S.I.C. Lago di Montorfano ed in parte comprese come aree agricole di interesse ambientale.

Il Documento di Piano fa proprie le indicazioni del Piano di Gestione del SIC Lago di Montorfano di salvaguardia delle aree esterne al S.I.C. ma limitrofe, prevedendo

- la formazione del Parco del Monte Orfano in quanto fascia boscata non interessata da trasformazioni antropiche ed in quanto fascia tampone rispetto ai territori boscati del S.I.C., riducendo la possibilità di interferenza tra la presenza dell'uomo con le specie di mammiferi rilevate e più vulnerabili

Parco del Monte Orfano

Le aree interessate, di cui all'Ambito di Riqualificazione n. 3 corrispondono al Monte Orfano. Si tratta di un'area boscata di grandi dimensioni collocata a nord del territorio di Montorfano, in connessione oltre che con il S.I.C. il cui Piano di Gestione indica il Monte Orfano come area di interesse per il suo ampliamento, anche con il P.L.I.S. del Cosia di prossima istituzione.

La costituzione del Parco costituisce un'occasione per la definizione di un regime di tutela equilibrato ed omogeneo in attesa che si attui l'ampliamento della Riserva Naturale e S.I.C. Lago di Montorfano.

Il Parco del Monte Orfano si propone anche come connessione tra il S.I.C. Lago di Montorfano ed il futuro P.L.I.S. del Torrente Cosia in territorio di Tavernerio.

Il Parco Monte Orfano comprende:

- Aree di boschi (F4);
- percorsi di interesse paesistico,ciclabili e/o rurali;

per le quali aree e/o percorsi valgono le prescrizioni di cui ai rispettivi articoli se ed in quanto non in contrasto con le prescrizioni di cui al Piano di Gestione della Riserva Naturale e S.I.C. Lago di Montorfano che il P.G.T. con l'art. 40.c recepisce in quanto prevalenti.

Le singole aree sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia dell'assetto territoriale fondante il sistema lago – monte e del loro ambiente naturale e delle attività connesse se compatibili, favorendone la fruizione.

Parco Agricolo

Il Parco Agricolo comprende:

- Aree di salvaguardia ambientale F3
- Aree di boschi F4

- Insediamenti agricoli E1

Queste aree potranno essere comprese nel futuro Parco Regionale delle Brughiere.

Le aree F3 di tutela ambientale, comprese nel Parco Agricolo corrispondono agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 15 della L.R. n°. 12/2005.

Descrizione

L'ambito territoriale del Parco Monte Orfano comprende la parte collinare del territorio di Montorfano, escluso dal S.I.C. mentre il Parco Agricolo comprende le aree agricole e boscate che si sviluppano lungo il confine comunale sud e che sono escluse dal S.I.C..

Obiettivo

La formazione del Parco Monte Orfano e del Parco Agricolo si propone l'attuazione dei seguenti indirizzi se ed in quanto non in contrasto con i disposti normativi del Piano di Gestione del S.I.C. che risultano prescrittivi anche per queste aree di interesse per il suo ampliamento:

- a. la conservazione e lo sviluppo dei valori naturalistici, paesistici e culturali legati al bosco (filari, ciglioni, ecc);
- b. la conservazione della biodiversità attraverso la tutela delle essenze arboree di rilevanza ambientale;
- c. la salvaguardia delle aree boscate esistenti nonché delle aree con destinazione agricolo-boschiva;
- d. la salvaguardia delle attività agroproduttive;
- e. la salvaguardia delle caratteristiche geomorfologiche (ciglioni) del terreno intese come fattori connotativi del paesaggio, con tutela specifica dell'assetto idrogeologico;
- f. la sensibilizzazione ai temi ed alle opzioni dello sviluppo sostenibile attraverso l'informazione, attività didattiche e di sperimentazione in materia di gestione ambientale

La formazione del Parco dovrà inoltre:

- potenziare la fruibilità degli spazi boschivi per fini di tempo libero e sportive, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di ambiti compresi nell'ambito del Parco;
- garantire alcuni corridoi ecologici (G5) e direttrici di permeabilità tra ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva;
- impedire le recinzioni dei fondi agricoli ed arretrare di almeno 5 metri dal ciglio dei sentieri esistenti e/o di progetto, le recinzioni eventualmente necessarie e previste dalla specifica normativa di ambito per delimitare attività florovivaistiche od ortofrutticole;
- migliorare la sentieristica esistente sia come collegamento che come sedime, per favorire la fruibilità del Parco Agricolo;
- valorizzare l'edificio rurale con gelso annesso, presente nell'area quale "centro parco" senza snaturarne la ruralità.

4) A.R.: SISTEMA DELLE AREE VERDI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI DI CONNESSIONE DEI CENTRI URBANI

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e "Protezione dell'atmosfera", attraverso la salvaguardia degli elementi di naturalità all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ed attraverso la promozione della mobilità sostenibile al fine di migliorare la qualità dell'aria ed il clima acustico.

L'Ambito comprende le varie tipologie di verde, pubblico e privato e la rete dei percorsi ciclopeditoni comunali, in collegamento con l'asse portante dei collegamenti ciclopeditoni intercomunali e cioè con la direttissima ecologica Montorfano – Como, che segue il vecchio tracciato del tram ed attraversa il Ponte dei Bottini.

Le aree verdi esistenti vengono coordinate in un unico sistema per la formazione del verde di connessione di cui all'All. n°. 2 Rete Ecologica Comunale e per far emergere un'immagine verde di Montorfano.

Il sistema delle aree verdi sarà raccordato dal sistema dei percorsi ciclopeditoni di cui all'art. 58 delle N.T.A.

Il territorio comunale corrisponde all'ambito territoriale di insediamenti antropici a carattere prevalentemente residenziale all'interno del quale si distinguono

- Parchi monumentali o giardini storici(pubblici /privati) (a)

Composizione architettonico - vegetazionale che da un punto di vista storico e artistico presenta un interesse pubblico e come tale è considerato un monumento (carta dei Giardini storici - carta di Firenze del 15.12.1982 ICOMOS - IFLA).

Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro, conservazione e gestione.

- Architetture vegetali e/o alberi monumentali (b)

Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.

- Parco/giardino urbano (c)

(Parco attrezzato / Parco di quartiere / giardino d'isolato).

Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.

Spazi verdi collettivo - ricreativi a servizio di impianti sportivi e delle residenze afferenti.

In questa tipologia rientrano gli "orti e giardini" e le aree piantumate dei vari insediamenti.

- Filari e quinte ornamentali (d)

Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali (Alberature stradali) del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative ed all'interno degli insediamenti in funzione di ombreggiamento estivo e soleggiamento invernale.

- Aiole, rotatorie, verde decorativo (e)

Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.

- Aree d'igiene urbana (f)

La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).

- Aree verdi residuali (g)

Aree per manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, ecc.

Si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale - formale d'area.

La realizzazione di questo genere di aree dovrà seguire i criteri classici adottati nella "forestazione urbana" (es. perimetrazione fittamente arborata).

- Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali (h)

Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e svolgono un'importante funzione di ricucitura della tessitura vegetazione fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate/macchie di campo e gli orti giardini di cui al successivo art. 51.

- boschi (i) di cui al successivo art. 55 delle presenti norme.

- percorsi ciclopeditoni (l) di progetto e di rilevanza paesistica di cui agli All. n° 2 e 4 del Doc.1B e fra questi i percorsi esistenti in Brughiera e sul Monte Orfano e quello di connessione delle principali attrezzature sportive e di tempo libero di cui all'A.R. n° 6D..

Gli interventi negli insediamenti A, BV, F dovranno accertare la presenza di "alberi isolati di interesse monumentale", e proporre la valorizzazione in sede di P.A. e/o progetto edilizio.

Queste aree verdi vengono coordinate in un unico sistema per far emergere un'immagine verde di Montorfano.

Le fasce di salvaguardia ambientale di cui all'art. 11 e gli interventi di tutela e sviluppo del verde di cui all'art. 24 verranno realizzati in attuazione delle tipologie di cui al capitolo 2 della Relazione del P.T.C.P., comprendente l'elenco delle specie autoctone e le indicazioni tecniche di ingegneria naturalistica che le presenti norme fanno proprie.

Il sistema delle aree verdi sarà raccordato dal sistema dei percorsi ciclopeditoni di cui all'art. n° 58 – N.T.A.

Per le aree di questo Ambito di Riqualificazione comprese entro il perimetro della Riserva Naturale Lago di Montorfano e delle aree di interesse per il suo ampliamento, valgono se più specifiche e se più restrittive, le prescrizioni di cui al suo Piano di Gestione.

5) **A.R.: CONI OTTICI**

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale".

Sono ambiti di rilevanza paesaggistica e visiva all'interno dei quali occorre evitare qualsiasi tipo di edificazione o, quando consentito dalle norme degli insediamenti ricompresi, occorre che l'edificazione non alteri il campo visivo e gli elementi paesistico – ambientali e storici del campo ottico.

Essi corrispondono alle fasce di interesse paesistico di cui all'art. 18 delle N.d.A. del P.T.C.P. ed ai punti visuali così come evidenziati sulla tavola dell'Azzonamento lungo la Via Como e la S.P. n°. 28 in particolare.

Tra questi punti panoramici il principale è quello individuato sul Monte Orfano verso il Lago dal P.T.C.P. (P.16.117).

Per le aree di questo Ambito di Riqualificazione comprese entro il perimetro della Riserva Naturale Lago di Montorfano e delle aree di interesse per il suo ampliamento, valgono se più specifiche e se più restrittive, le prescrizioni di cui al suo Piano di Gestione.

6) A.R.: SISTEMA DELLE ATTREZZATURE CIVICHE, SCOLASTICHE, SOCIO-SANITARIE, SPORTIVE E DI TEMPO LIBERO E TURISTICHE

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili" attraverso l'organizzazione a sistema delle attrezzature pubbliche e private, evitando doppi e sovrapposizioni e quindi in definitiva anche sprechi di risorse energetiche.

L'Ambito comprende le attrezzature esistenti, quali le attrezzature civiche, scolastiche, socio – sanitarie, sportive e di tempo libero. L'intervento risponde all'esigenza di organizzarle a sistema perché meglio adempiono ai loro compiti istituzionali e perché i Cittadini possano usufruire dei benefici che possono derivare dal coordinamento di ciascuna attrezzatura con le altre e di tutte fra di loro.

Indirizzi

All'interno del Sistema valgono le norme dei singoli insediamenti e/o Ambiti (F, F1, B/SU, C/S) ed i seguenti indirizzi generali.

Le aree libere comprese in questi insediamenti e/o Ambiti sono destinate ad aree urbane attrezzate, pubbliche o private di uso o interesse pubblico, di livello comunale.

Ogni intervento previsto per i singoli insediamenti deve essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente e dei caratteri specifici dell'area in cui si inserisce.

6A) AR ATTREZZATURE CIVICHE

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali"

L'ambito comprende le proprietà comunali relative all'attuale sede municipale ed a quella precedente, attualmente sottoutilizzate ed in parziale stato di abbandono.

L'inserimento di questo Ambito nell'Ambito di Riqualificazione n°. 7 è funzionale al completo recupero ed uso degli edifici, ad integrazione delle diverse funzioni presenti nell'Ambito: civiche, socio – sanitarie, di rappresentanza, ecc.

6B) AR ATTREZZATURE SCOLASTICHE

L'attuale plesso scolastico si completerà con la realizzazione della Scuola Materna e si integrerà con le aree libere e/o attrezzate per il tempo libero e lo sport preesistenti e/o previste negli altri Ambiti, ai quali si collegherà attraverso percorsi ciclopeditoni di interesse ambientale.

6C) AR ATTREZZATURE SOCIO - SANITARIE

L'attuale insediamento socio – sanitario potrà essere completato con un insediamento di residenza protetta per anziani e non, che intendono usufruire dei servizi socio – sanitari già presenti e/o nuovi.

L'intervento promuoverà la sistemazione a verde delle aree libere interne ed esterne all'insediamento, di proprietà comunale e non, ad integrazione in particolare delle aree libere del plesso scolastico.

6D) AR ATTREZZATURE SPORTIVE E DI TEMPO LIBERO

L'Ambito comprende l'attuale sede del Golf ed il futuro Centro Sportivo Comunale di Via Canneti, al quale l'impianto sportivo del golf si ricollegherà attraverso un percorso vita lungo la Via Castrolli, Via delle Brughiere e Via dei Canneti a connettere fra di loro le varie attrezzature di tipo libero e sportive comprese quelle ippiche, presenti su questa parte del territorio, paesaggisticamente ed ambientalmente di grande pregio. Per questo motivo lungo il percorso potranno essere individuate aree di interesse ambientale

per organizzare aree di sosta e di osservazione del paesaggio agricolo.

6E) AR ATTREZZATURE TURISTICHE

L'Ambito comprende con le attrezzature socio-sanitarie e sportive e di tempo libero di cui ai capoversi precedenti, le attività di tipo terziario-commerciale, ricettivo e di ristorazione già presenti sul territorio e/o di prossimo insediamento (B/SU e C/S e F1): tutte queste attività anche e soprattutto in forza del grande patrimonio paesaggistico-ambientale e storico di cui Montorfano dispone e che il P.G.T. rende ancor più fruibile, sono in grado di attirare un sempre maggior numero di persone in attività di turismo sportivo e di tempo libero, congressuale e di benessere a vantaggio anche economico ed occupazionale dei Cittadini di Montorfano.

7) A.R.: IMMAGINE PUBBLICA

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e "Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale".

L'Ambito comprende tutto il T.U.C. e gli Ambiti di Trasformazione nel tentativo di promuoverne la qualità urbanistica, ambientale ed edilizia a soddisfacimento del bisogno primario di qualità urbana espressa dai suoi Cittadini.

Tali qualità sono descritte all'art.34 delle presenti norme ed esemplificate dal Repertorio edilizio che si affianca a quello più specifico per i Centri storici.

Il Repertorio edilizio deve essere inteso come un canovaccio sul quale costruire le scelte edilizie di ogni intervento, coordinate e motivate.

A livello urbano l'immagine pubblica coincide con l'organizzazione urbana di tipo plurale di Montorfano, fatta di tanti centri interconnessi da un tessuto verde.

A livello edilizio l'immagine pubblica corrisponde alle tipologie edilizie storiche, molto diversificate, in adattamento alle caratteristiche geomorfologiche del territorio.

Tale coordinamento va ricercato anche in futuro, attraverso edifici che in particolare realizzino altezze non superiori a quelle degli edifici circostanti.

A livello ambientale l'immagine pubblica corrisponde a quella del Paesaggio di Montorfano, descritto nell'Ambito di Riqualficazione n°2. E' un'immagine che il P.G.T. deve e può non solo confermare, ma anche valorizzare e consolidare.

8) A.R.: NUOVI CENTRI URBANI

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale".

Il Documento di Indirizzi si propone di dotare il centro abitato di Montorfano di nuovi Ambiti di Trasformazione e/o insediamenti (B/SU e C/S) dotate di attrezzature di servizio private e/o pubbliche ad integrazione del Sistema di cui all'Ambito n°. 6.

Descrizione

Questi insediamenti e/o Ambiti sono compresi in un unico Ambito di Riqualficazione per promuovere un'organizzazione urbana in grado di interessare tutto il territorio comunale ed in particolare il Tessuto Urbano Consolidato.

Questo Documento di Indirizzi si propone infatti di dotare il Comune e ciascuna località di appartenenza, di nuove attrezzature private e/o pubbliche per l'aggregazione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa dei Cittadini residenti in Montorfano, ad integrazione del Sistema di cui all'Ambito n°. 6.

I nuovi centri saranno quindi collegati anche attraverso percorsi ciclopedonali, fra di loro e con i Centri Storici per far emergere un'organizzazione urbana unitaria.

Gli obiettivi di ciascun ambito verranno perseguiti attraverso gli strumenti previsti per ciascun insediamento e/o Ambito.

Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione di congruità con il Documento di Indirizzi di appartenenza.

Programmazione negoziata

A questo scopo, la procedura proposta è quella della programmazione negoziata, che presuppone una pluralità di funzioni e destinazioni.

9) A.R.: QUARTIERE GIARDINO

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Impiego di risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione".

Per questo Ambito di Riqualificazione, e quindi per gli A.T. C e per gli insediamenti BV del T.U.C. in esso ricompresi, valgono le seguenti direttive generali.

Direttive generali

All'interno dell'ambito:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nelle aree opportunamente individuate dal Documento di Piano, nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano
- 3) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici anche al fine del risparmio energetico (ombreggiamento estivo e soleggiamento invernale) e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi
- 4) il riuso delle acque piovane per uso igienico – sanitario e l'utilizzo di energie rinnovabili
- 5) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti
- 6) devono essere garantiti alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva
- 7) va privilegiata la mobilità ciclopeditone, in collegamento con i principali percorsi ciclopeditoni comunali
- 8) dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi geomorfologici dei luoghi (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

Valori cromatici

Tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.

L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.

Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto.

Non sono ammessi serramenti nei colori bronzati, dorati o in generale metallizzati.

Alberature

Gli spazi liberi saranno progettati nello schema del Parco / Giardino urbano di cui al precedente Ambito 4.c e di filari e quinte ornamentali di cui al precedente Ambito 4d e dovranno essere censite e conservate eventuali architetture vegetali di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 4b.

Per la messa a dimora delle nuove alberature, devono essere preferite le specie autoctone.

10) A.R.: S.P. 342

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Protezione dell'atmosfera" sia attraverso l'Ambito specifico della Riqualificazione della S.P. 342, sia attraverso la razionalizzazione dell'intero sistema stradale (All. n°. 2 –

Doc. 1B)

L'Ambito comprende il complesso sistema insediativo che si è formato lungo la S.P. n°342 a livello comunale ed intercomunale.

Il Documento di Indirizzi potrà essere promosso dalla Provincia in accordo con i Comuni interessati al coordinamento tipo – morfologico delle attività insediate e/o da insediare di tipo terziario – commerciale, di tempo libero e/o sportive, espositivo e/o produttivo, agricole di interesse ambientale e paesaggistico, per la formazione di un asse attrezzato di eccellenza a livello provinciale e/o regionale.

11) A.R.: IMPIANTO TECNOLOGICO

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile “Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili” e “Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle risorse e dei rifiuti pericolosi inquinati”.

L'Ambito in coordinamento con il P.U.G.S.S., si propone di avviare un processo di modernizzazione dell'organizzazione urbana ed in particolare delle reti ed impianti tecnologici in attuazione delle N.T.A. del P.G.T. per quanto riguarda

- le opere di urbanizzazione primaria (art. 6a) ed in particolare le reti di fognatura, idrica, elettriche e la realizzazione dei corridoi ecologici
- il perimetro del centro edificato e l'autocertificazione per insediamenti produttivi (art. 10)
- le fasce di salvaguardia ambientale e clima acustico (art. 11)
- le aree dismesse (art. 12)
- la tutela geologica e idrogeologica (art. 23)
- la tutela e lo sviluppo sostenibile del verde (art. 24)
- le incentivazioni urbanistiche per riqualificazione urbanistica (C1)
per riqualificazione ambientale (C2)
per riqualificazione edilizia (C3)

di cui all'art. 31.

Art. 31- PEREQUAZIONE,COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

In attuazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n°. 12/2005, il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ma definisce le procedure per la determinazione degli indici di fabbricabilità degli interventi sulle aree di trasformazione all'esterno ed all'interno degli Ambiti di Riqualificazione.

Tali indici saranno funzionali alle politiche di intervento per la residenza, le attività primarie, secondarie e terziarie, definite dal Documento di Piano in coerenza con gli obiettivi generali del P.G.T. (Art.1 delle presenti norme).

Gli indici proposti dal presente articolo indicano delle semplici possibilità edificatorie da confermare o meno nei P.A. così come prescritto dall'art. 28.4.

A - PEREQUAZIONE

Il principio di perequazione urbanistica presuppone un indice di pertinenza delle aree di trasformazione urbanistica interne ed esterne agli Ambiti di Riqualificazione.

Per indice di pertinenza si intende l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If e Uf) iniziale, utilizzato per il calcolo dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione finale di cui al successivo art. 32.

- a) Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per destinazioni residenziali su lotti non ancora edificati (Ambiti C), gli indici di fabbricabilità saranno definiti sulla base di una volumetria di pertinenza del lotto di intervento, quale risulta applicando alla sua superficie territoriale l'indice di pertinenza di $I_t = 0,20 \text{ mc./mq.}$ per gli A.T. C②, C③ e C⑤ e sulla base di una volumetria aggiuntiva di cui al successivo art. 32, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;
- b) Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per destinazioni produttive (art.8b delle N.T.A.) su lotti non ancora edificati, gli indici di utilizzazione territoriale (Ut) degli interventi produttivi saranno definiti sulla base di una SIp. di pertinenza di $0,50 \text{ mq./mq}$ e sulla base di una SIp. aggiuntiva di cui al successivo art. 32, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.
- c) Per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi (art.8c delle N.T.A.) corrispondenti a lotti edificati e/o non ancora edificati, l'indice di utilizzazione territoriale Ut sarà definito sulla base di un indice di pertinenza pari a $0,25 \text{ mq./mq.}$ e sulla base di una SIp. aggiuntiva di cui al successivo art. 32, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.
- d) Per l'Ambito di Trasformazione F1① - Servizi di interesse generale (Casa protetta) l'indice di utilizzazione territoriale Ut di pertinenza è pari all'esistente mentre la SIp di progetto sarà definita così come previsto dal successivo art. 32 in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.

B - COMPENSAZIONE

- a) Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.G.T. ed in attuazione del principio di compensazione, per quanto riguarda lo standard urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni

- 1) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2) e individuate dal P.G.T. e quindi nel Piano dei Servizi (Doc. n°. 2) l'attuazione del P.G.T. può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune, mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori, mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a $I_f 0,20 \text{ mc./mq.}$ per la residenza e per servizi all'interno ed all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato e $U_f 0,20 \text{ mq./mq.}$ per attività produttive.

Tali indici potranno essere variati dal Consiglio Comunale in riferimento al valore delle singole aree a standard, senza determinare variante al D.d.P., secondo criteri prestabiliti dal Consiglio Comunale in base agli atti di programmazione economica.

L'Operatore può sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree suddette, sommando il relativo volume o la relativa SIp., a quelli del comparto, per l'utilizzo dell'indice di edificabilità massimo degli insediamenti a doppio indice o degli incrementi di volumetria o SIp. di cui all'art. 49.1.d.3 delle N.T.A. del P.d.R..

- 2) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, (standard urbanistico) individuate nel Piano dei Servizi, l'attuazione del P.G.T. può avvenire anche mediante l'acquisizione

della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o mediante la realizzazione delle attrezzature da parte dell'Operatore, con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.G.T. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia finanziaria. La servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato dal Comune il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

- 3) Nelle aree destinate dal P.G.T. a nuovi parcheggi pubblici e/o a Piazza, l'attuazione del P.G.T. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo le destinazioni del P.G.T. - e ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità - nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno, si impegna

- a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati;
- a darli in locazione o venderli ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze;
- a sistemare il suolo a parcheggio e/o a Piazza d'uso pubblico, curando che lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non comporti riduzione della superficie a standard prevista dal P.G.T. e, nel caso, provvedendo alla monetizzazione della quota parte corrispondente;
- ad assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato.

Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia fideiussoria; la servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

Le stesse procedure di assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto, valgono nei casi previsti per la formazione di nuovi parcheggi.

- 4) L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse generale individuati nel Piano dei Servizi come strategici, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo di cui alla L.R. n°. 12/2005.

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi

urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di realizzazione di O.U. 1^a e 2^a in insediamento A (strade, piazza, parcheggi, ecc.) di pari valore.

La realizzazione di tale standard consente l'utilizzo degli incrementi di volumetria o Slp. di cui all'art. 32 delle presenti norme, in ragione di un incremento volumetrico di 10 mc. per ogni mq. di Slp. di standard qualitativo ceduto per interventi residenziali e di 100 mq. di Slp. edificabile per 3,00 mq. di Slp. di standard qualitativo realizzato, per gli interventi in insediamento C/S e B/SU e per gli interventi produttivi.

Negli insediamenti B/SU lo standard qualitativo verrà calcolato in proporzione al volume residenziale ed alla Slp. destinata alle altre destinazioni di servizi principali o compatibili.

- 5) Il convenzionamento di cui ai punti 2 - 3 può interessare le aree previste di uso pubblico dal P.G.T. per le quote stabilite dal Piano dei Servizi.

6) Cessioni e alienazioni

I privati possono proporre, in attuazione di Piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, nuove individuazioni di standards in ampliamento di quelli previsti dal Piano di Governo del Territorio o aree ed immobili da cedere per interesse pubblico al Comune (in particolare per percorsi pedonali protetti, spazi per bambini e micronidi, parcheggi di superficie o interrati), o da vincolarsi all'uso pubblico perpetuo o da destinarsi a servizi ed attrezzature a carattere religioso. Il Comune, qualora la proposta risulti anche di pubblica utilità, predispone, ove necessario, gli atti di Variante del P.G.T. e/o approva l'eventuale P.A. in variante.

La cessione delle aree già previste di uso pubblico dal P.G.T. e le cessioni di aree non individuate nella tavola di azionamento sono accettate a mezzo di delibera della Giunta Comunale.

- b) Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale dell' insediamento A, è consentito attraverso un apposito Piano Attuativo, il recupero del volume o della Slp esistenti di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, oppure è possibile la traslazione del loro Volume e della loro Slp in altre aree.

Il recupero del Volume e della Slp salvo diversa disposizione delle norme di insediamento, è consentita alle seguenti condizioni:

- che per le destinazioni d'uso residenziali essa incrementi per un massimo del 10% il volume o la Slp previsti nell' insediamento di intervento, salvo valori diversi previsti per i Programmi Integrati di Intervento, Accordi di Programma;
- che per le destinazioni d'uso produttive, terziarie (direzionali e commerciali), essa incrementi per un massimo del 5% il volume o la Slp previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi se previsti per i P.I.I., Accordi di programma;
- che in insediamento A non derivi da altre insediamenti;
- che non sia di incremento in insediamento E ed F, se non per traslazione interna agli insediamenti stessi, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

All'interno della rete ecologica di cui al precedente art. 30.2, la traslazione in altro insediamento, potrà interessare l'intera capacità edificatoria dell'edificio eventualmente da demolire perché incompatibile.

Il volume o la Slp. da trasferire dagli insediamenti A in conformità a quanto disposto dall'art. 43.7.d, viene calcolato fino al doppio del volume o Slp esistente dell'edificio da trasferire in riferimento alla sua consistenza.

C - INCENTIVAZIONI URBANISTICHE

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

In riferimento all'obiettivo di riqualificazione assunto dal P.G.T., vengono individuati i seguenti Programmi di:

- C1 Riqualificazione urbanistica
- C2 Riqualificazione ambientale
- C3 Riqualificazione edilizia

A titolo esemplificativo vengono elencate alcune azioni di riqualificazione C1, C2 e C3 che, se attuate in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli interventi ed alle azioni di sostenibilità urbana, ambientale ed edilizia di cui alla normativa vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale, consentono di accedere ai meccanismi premiali.

Tali azioni devono obbligatoriamente essere previste, secondo le modalità del presente articolo, per gli interventi di trasformazione urbanistica e/o di riqualificazione di cui agli artt.29 e 30 delle presenti norme.

- C1 Riqualificazione urbanistica

- Sostegno della Biourbanistica nei Piani Attuativi, attraverso le seguenti azioni:
 - 1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
 - 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
 - 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
 - 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
 - 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
 - 6) le tipologie edilizie : a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;
 - 7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;
 - 8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
 - 9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere sempre possibile in quanto contiene più funzioni: comprese quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, servizi);
 - 10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.
- Promozione della riqualificazione urbanistica attraverso le seguenti azioni:
 - interventi all'interno degli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 30;
 - riuso del territorio urbanizzato;
 - riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali, attraverso:
 - il ridisegno del verde
 - la formazione dell'arredo urbano;
 - la realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
 - la creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
 - progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse;
 - tutela degli insediamenti produttivi;
 - promozione di insediamenti di tecnologie avanzate;
 - riassetto viabilistico attraverso la realizzazione di infrastrutture di gerarchizzazione della rete;
 - progetti di percorsi di interesse paesistico;
 - formazione di piste ciclopedonali;
 - realizzazione di assi di penetrazione ciclabile nel centro;
- sviluppo di progetti di mobilità sostenibile per le persone;

- attuazione di progetti pilota per la gestione / distribuzione delle merci;
- la formazione di parcheggi a corona delle zone a traffico limitato, anche multipiano, interrati o parzialmente interrati;
- progetti di creazione e/o ampliamento di parcheggi;
- progetti finalizzati alla sicurezza stradale;
 - sostegno degli esercizi di vicinato;
 - incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali "naturali" (assi commerciali storici esistenti);
 - integrazione tra servizi pubblici e servizi privati;
 - ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
 - creazione di servizi in campo culturale, di tempo libero, ecc.;
 - ecc.
- C2 Riqualificazione ambientale
 - applicazione delle procedure di valutazione di compatibilità paesistico e/o ambientale;
 - previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione paesistica e/o ambientale;
 - interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;
 - rinaturalizzazione dell'alveo dei torrenti per incrementare la capacità autodepurativa;
 - introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
 - connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti;
 - ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie;
 - mantenimento della funzione di ricarica della falda, per le aree verdi;
 - creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne non edificate;
 - creazione di connessioni tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato;
 - interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
 - potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
 - dotazione di aree verdi piantumate in attuazione del Documento di Indirizzi n°. 4 – Sistema delle aree verdi del P.G.T.;
 - privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
 - recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate), attraverso l'utilizzo delle misure agroalimentari;
 - inserimento di superfici boscate in parte delle aree urbane dismesse;
 - salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici;
 - introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
 - sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;
 - valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
 - attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile;
 - certificazione ISO 14001;
 - registrazione EMAS;
 - interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi;
 - impianti per la produzione di energia;
 - impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
 - progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica;
 - permeabilità dei suoli urbanizzati con i seguenti Valori Obiettivo (O) superiori ai valori di cui all' art.13 delle N.T.A.

in aree di espansione per funzioni residenziali, terziarie	45% $\leq$ O < 50%
e per il tempo libero	O $\geq$ 50%
in aree di espansione per funzioni produttive	20% $\leq$ O < 25%

e commerciali	$O \geq 25\%$
in aree di trasformazione per funzioni residenziali, terziarie	$35\% \leq O < 40\%$
e per il tempo libero	$O \geq 40\%$
in aree di trasformazione per funzioni produttive	$15\% \leq O < 20\%$
e commerciali	$O \geq 20\%$

- ecc.

- C3 Riqualificazione edilizia

- sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi
 - energetici,
 - idrici
 - e di altre risorse naturali,
 e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo ed in particolare l'utilizzo di impianti e combustibili meno inquinanti (L.R. n°. 24/2006)
- climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- riduzione della dispersione termica;
- riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
- riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da fonti diverse;
- recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
- recupero per usi compatibili delle acque grigie;
- controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;
- progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità
- recupero edifici di valore storico - architettonico di cui agli allegati dell'art. 30.1 N.T.A.
- strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale: opportunità per infanzia e adolescenza; fabbisogni degli immigrati;
- sostegno all'edilizia economica e popolare.
- previsioni nei progetti di una quota di superficie lorda di pavimento (Slp) di edilizia convenzionata non inferiore al 40% del totale e di quella destinata a insediamenti residenziali in aree di espansione e trasformazione soggette a pianificazione attuativa;
- organizzazione in un sistema Informativo Territoriale (S.I.T.), coordinato con quello comunale;
- organizzazione di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
- ecc.

Questo elenco potrà essere ampliato dagli stessi Operatori a comprendere altre azioni significative in riferimento ai tre programmi sopracitati.

MECCANISMI PREMIALI

a - Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico, oltre i requisiti minimi di legge, le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma od altre Azioni simili proposte dall'Operatore e comunque di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa (L.R. n°. 33/07) e dal Regolamento Edilizio Comunale per l'edilizia sostenibile, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di Slp. pari al volume corrispondente alla Slp dei muri di separazione tra appartamenti interni allo stesso edificio, per un incremento del 10% del volume per la residenza, del 5% della Slp. per il produttivo e per i servizi (art. 51.1.2.3).

A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall' art. 13 delle presenti norme.

In alternativa all'incremento volumetrico, gli interventi di cui sopra potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (sconto sugli oneri di urbanizzazione) se ed in quanto deliberate dall'Amministrazione Comunale e/o definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

- b - Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione e/o in insediamento A di cui rispettivamente al precedente art. 29 ed al successivo art. 43 nelle condizioni di cui al precedente capoverso a-), potranno usufruire delle agevolazioni finanziarie di cui alla specifica deliberazione comunale e/o di cui al Regolamento Edilizio Comunale e potranno altresì impegnare la somma dovuta per oneri concessori nella sistemazione degli spazi a cortile ed a verde di uso comune e/o di uso esclusivo, di cui all'art. 43-11b.

Art. 32-INDICI DI FABBRICABILITA'

Gli indici di fabbricabilità degli Ambiti di Trasformazione esterne ed interne al Tessuto Urbano Consolidato sono definiti in linea di massima (art. 8 – L.R. n°. 12/2005) sulla base degli indici di pertinenza di cui al precedente art. 31, per ciascuna delle destinazioni d'uso di cui all' art.8 delle N.T.A. ed in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano.

Tali indici corrispondono ai limiti quantitativi massimi di cui a “Le modalità di Pianificazione” della Giunta Regionale e saranno fissati in via definitiva in attuazione o in variante degli indici di cui al precedente articolo, nei piani attuativi

1) Residenza

- a - Negli Ambiti di Trasformazione C②, C③, e C⑤ e C⑥ per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice territoriale di pertinenza (Indice territoriale It) da 0,20 mc/mq fino ad un indice massimo di progetto It = 0,30 mc./mq. in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

- attraverso il trasferimento ed il recepimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli altri Ambiti di Trasformazione (B/SU) o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con le destinazioni di insediamento (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o attraverso l'acquisizione di volume di cui al successivo capoverso.
- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di SIp. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art. 31B delle presenti norme);

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e/o per il recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione ,opere di rigenerazione di insediamenti dismessi, ecc.), di pari valore.

- convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
- in attuazione dell'art. 51.1.b delle N.T.A.
- realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualificazione.

- b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui all' insediamento B (art. 46) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di densità fondiaria da $I_f = 0,801 \text{ mc./mq.}$ e/o da $I_f =$ esistente fino ad un indice massimo di $1,00 \text{ mc./mq.}$ o superiore se esistente, si applicano i criteri di compensazione di cui al comma "a" precedente, alla sola differenza volumetrica risultante dall'applicazione dell'indice $I_f = 0,801 \text{ mc./mq.}$ e dell'indice $I_f = 1,00 \text{ mc./mq.}$. Analogamente gli stessi criteri si applicano per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a $4.000,00 \text{ mc.}$ in Insediamento A (art. 43), per la quota volumetrica recuperata da altra destinazione a destinazione residenziale principale e/o compatibile e per l'eventuale incremento di cui all'art. 51.1.d.2.
- c - Per gli Ambiti di Trasformazione da edificare interamente in regime di convenzionamento ai sensi dell'art. 11.5 – L.R. n°. 12/2005, l'indice di progetto potrà essere elevato del 15%.

2) Industria

- a - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica D[Ⓢ] a destinazione produttiva attraverso uno specifico piano attuativo, è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (Indice di Utilizzazione territoriale U_t) di $0,50 \text{ mq./mq.}$ fino ad un indice massimo di progetto $U_t = 0,75 \text{ mq./mq.}$ nel rispetto degli altri indici di cui all'art. 50.3 ed in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
- attraverso il trasferimento ed il recepimento di attività produttive esistenti in insediamento B/SU;
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di tre metri quadrati di Slp. di standard qualitativo per ogni 100 mq. di incremento di Slp. produttiva; Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.
 - in attuazione dell' 51.3 delle N.T.A.
 - realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualificazione.
 - utilizzando la Slp. di standard qualitativo di cui al precedente criterio per la realizzazione di uno spazio pluriuso da destinare ad attività di ricerca e formazione e/o di pianificazione di nuove attività o mestieri.
- b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui all' insediamento BD (art. 50) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di utilizzazione di insediamento $U_f = 1,01 \text{ mq./mq.}$ e/o dell'indice $U_f =$ esistente fino ad un indice massimo di $1,20 \text{ mq./mq.}$ o superiore se esistente, si applicano le procedure di compensazione di cui al capoverso "a" precedente.

3) Servizi

- a- Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi, edificati e non ancora edificati (B/SU e C/S), attraverso uno specifico Piano Attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (Indice di Utilizzazione territoriale U_t) da $0,25$ fino ad un indice massimo di progetto $U_t = 0,50 \text{ mq./mq.}$ o esistente se superiore per il ~~B/SU[Ⓢ]~~ e C/S[Ⓢ] e fino ad un indice massimo di progetto $U_t 0,35 \text{ mq./mq.}$ per il B/SU[Ⓢ] in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
- attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della Slp.);
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior Slp. realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di Slp. di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento della Slp. terziaria (art. 31.B delle presenti norme); Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.

- in attuazione dell'art. 51.2 delle N.T.A. del P.d.R..
 - realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualificazione.
- b- Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi B/SU① ~~e B/SU②~~, la residenza può essere elevata al 70% della SIp ammessa alle condizioni di cui agli artt.8c, 29, 33 e 49 delle N.T.A. mentre per l'A.T. C/S① la residenza può essere elevata al 50% della SIp di progetto
- c- Nell'Ambito di Trasformazione F1① - Servizi di interesse generale (Casa protetta) la SIp esistente può essere incrementata di mq. 2.260, in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P. in attuazione di uno o più criteri di perequazione/compensazione di cui al precedente punto a.
- Una parte dei 2.260 mq di S.I.p. integrativa, deve essere obbligatoriamente utilizzata per il recupero completo del sottotetto esistente della Casa di Riposo, da recuperare senza modifica della sagoma dell'edificio.
- Per tale S.I.p. la perequazione è in parte soddisfatta a livello paesaggistico – ambientale dal recupero del sottotetto esistente, con conseguente minor volume costruito ex novo e quindi con minore consumo di suolo.

Conto energia

In tutti gli Ambiti di Trasformazione, è possibile perequare per l'attuazione degli indici e/o volume di progetto realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o Riqualificazione.

Incentivazione urbanistica

Gli incrementi volumetrici o di SIp. massimi del 10% di cui al precedente art. 31.C sono aggiuntivi degli indici di fabbricabilità determinati in attuazione dei precedenti capoversi 1) Residenza, 2) Servizi e 3) Industria .

Fabbisogno individuale

All'interno degli A.T.C., l'indice di progetto può essere pari all'indice di pertinenza per un minimo – massimo di 400 mc. per interventi a soddisfacimento del fabbisogno individuale e/o familiare, su lotti individuati dal P.A. di superficie minima – massima di 1.000,00 mq.

La volumetria non utilizzata verrà resa disponibile per gli altri operatori dell'A.T. alle condizioni di cui al comma 1)a.

Art. 33- INDICI URBANISTICI

Gli indici proposti dal presente articolo indicano delle semplici possibilità edificatorie, da confermare o meno nei P.A., così come prescritto dall'art. 28.4.

1 - Ambiti di Trasformazione

- a) Per gli Ambiti di Trasformazione residenziali (C②, C③, C⑤ e C⑥) valgono le seguenti direttive.

Descrizione

Gli Ambiti di Trasformazione C comprendono le parti del territorio inedificate destinate ad insediamenti residenziali, con formazione di spazi pubblici e parcheggi da attuarsi mediante iniziativa privata e/o convenzionata.

Destinazione d'uso

Sono consentite e vietate le destinazioni di cui all'8-a) delle N.T.A. del P.G.T..

In questi Ambiti di Trasformazione sono in particolare consentiti i servizi interessati direttamente alla residenza, quali esercizi di vicinato e uffici professionali.

Tipo di intervento

L'edificazione avviene esclusivamente mediante P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola della Previsioni di Piano.

Parametri edilizi

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a **tre piani fuori terra 7,50 ml.**

Sd = 40%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

Standard

Lo standard sarà calcolato sulla volumetria potenziale del lotto indipendentemente dalla volumetria di progetto. Lo standard obbligatoriamente da cedere sarà pari a quello individuato sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore a 3 mq./ab. di parcheggio di urbanizzazione primaria (con un minimo di un posto macchina per alloggio) + 3 mq./ab. di verde di urbanizzazione secondaria.

Lo standard (U2) rimanente quando non individuato dal P.G.T. e/o non richiesto dall'A.C. come da cedere all'interno del comparto, sarà preferibilmente reperito all'esterno o monetizzato o sostituito dalla realizzazione e/o convenzionamento dello standard qualitativo previsto nei singoli comparti a richiesta della Amministrazione Comunale, quando la dotazione complessiva dello standard di P.G.T. è comunque soddisfatta.

Lo standard eventualmente ceduto in più, oltre lo standard di P.G.T., concorre ad elevare l'indice di pertinenza.

Tipologie edilizie

La tipologia edilizia sarà funzionale alle caratteristiche individuate per singolo insediamento.

b) Ambiti di Trasformazione produttiva (D)

Descrizione

Comprendono le parti del territorio da destinare a nuovi insediamenti produttivi o ad essi compatibili.

Tipo di intervento

L'edificazione è possibile a mezzo di P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola delle Previsioni di Piano.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-b) delle presenti norme.

Non possono essere autorizzati o concessi interventi riguardanti funzioni secondarie compatibili in mancanza della funzione principale.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 31 e 32 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Sd = Permeabilità del suolo = 15% come previsto dalle presenti norme.

Standard

Lo standard sarà calcolato sull'intera superficie destinata a tali insediamenti (art. 53).

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art.7 delle N.T.A. del P.G.T., le

- urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell' insediamento;
- urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

c) Ambiti di Trasformazione per servizi privati (SU – S)

1) Per gli Ambiti B/SU di ristrutturazione per servizi urbani B/SU ① ~~e B/SU~~⊕, valgono le prescrizioni di cui agli artt.31, 32 e 49 e le direttive di cui agli artt. 29 e 30 delle presenti norme e le seguenti prescrizioni quando non in contrasto.

2) Per gli Ambiti S di nuova edificazione valgono le seguenti prescrizioni

Descrizione

Comprendono parti di territorio comunale inedificate ed edificate sulle quali è previsto il trasferimento di servizi già esistenti in insediamenti impropri o la formazione di nuovi servizi di cui all' art.8.c delle N.T.A. del P.d.R..

Tipo di intervento

L'edificazione è possibile a mezzo di P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola delle Previsioni di Piano.

Destinazione

3) Per gli Ambiti di Trasformazione B/SU valgono le destinazioni di cui agli artt. 8.c, 29 e 32 delle presenti norme (70% residenza e 30% servizi e per quanto riguarda le attività produttive in atto, le prescrizioni di cui all'art. 49.3). Per l' insediamento C/S la residenza può essere elevata al 50% della Slp. di progetto.

Urbanistica commerciale

Gli Ambiti di Trasformazione B/SU e C/S sono anche destinati all'insediamento di esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita commerciale di generi non alimentari di cui agli artt. 59 e 60 delle N.T.A.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt.31 e 32 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a 7,50 ml.

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

Sd = permeabilità del suolo per interventi di ristrutturazione urbanistica pari al 40%.

Per gli indici e le prescrizioni non definite dal presente articolo, vale quanto disposto dall'art. 49 per la insediamento B/SU.

Standard

Lo standard sarà calcolato sull'intera SIp. destinata a tali insediamenti (art. 53).

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.G.T., le:

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque non inferiore alla quota parte destinata a parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell' insediamento;
- urbanizzazione secondaria (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

La rimanente quota andrà reperita all'esterno o monetizzata, a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

d) Ambiti di Trasformazione F1 di interesse generale

Per le aree F1 di trasformazione di interesse generale valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 54 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

e) Parco Agricolo

Gli ambiti agricoli del P.T.C.P. corrispondono agli insediamenti F3 di cui all'art. 55 delle N.T.A.

Una volta cedute, le aree F/F3 e F/F4 sono regolamentate come aree F di cui all'art. 53.

f) Ambiti V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità

Per gli Ambiti V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 58 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

2 - Ambiti di Riqualificazione

All'interno degli Ambiti di Riqualificazione, per i singoli Ambiti di Trasformazione e per i singoli insediamenti valgono gli indici urbanistici definiti dalle presenti norme e da N.T.A. del P.d.R..

TITOLO X – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Art. 34– INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione, all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riqualificazione, un'apposita relazione accompagnatoria, deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Riqualificazione ricadenti in ambiti territoriali o corrispondenti ai vari gradi di sostenibilità di cui all. n°. 3 del Doc. 1 – B, la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesistica.

A - QUALITA' DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad aree di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di Riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall'art. 23 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della Slp. e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera A-1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
 - b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, via siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di Riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

Gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi deve proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

Prescrizioni particolari

1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003, per i Comuni di Pianura:

- rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
- versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.

Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

2) In attuazione della D.G.P.V. n°. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azionati dal P.G.T. come insediamento F3 solo se:

- abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
- non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.

3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (terrazzi a ciglioni, erbosi e non, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui allo Studio Geologico.

In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

4) Il P.G.T. promuove il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli insediamenti di trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n°. 1 - Viabilità ed estratti corografici al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sulle aree di trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale, così come previsto dall'art. 22 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 e 25 del P.T.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R..

E - SALUTE UMANA

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Montorfano.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

Art. 35– PIANI ATTUATIVI

1) CONTENUTI

A) I Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione e/o di aree non edificate, dovranno di norma:

- a) contenere un bilancio dimostrativo per individuare la soglia minima dei benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e consentire un'attenta ed omogenea valutazione economica della realizzazione dello standard qualitativo;

- b) contenere la definizione dello standard qualitativo in base a:
- beneficio derivante dalla trasformazione (destinazioni precedenti e successive);
 - volume e superfici esistenti o di pertinenza delle aree in raffronto alle volumetrie e superfici definite nei P.A.
 - valore delle cessioni in riferimento al bene ed alla localizzazione e alla funzionalità ed alla fruibilità nel contesto urbano;
 - l'incremento della qualità e vivibilità dell' insediamento.

- c) attuare e dimostrare la riqualificazione e compatibilità paesaggistica degli interventi oltre che la loro funzionalità urbana ed ambientale (rapporto con le preesistenze edificate storiche ed ambientali contermini, coni di visuale ecc.).

Per le valutazioni di cui sopra, si terrà conto come già detto, anche del rapporto tra volumi e superfici del P.A., esistenti (virtuali e reali) e previsti dal progetto.

Le densità o gli indici di utilizzazione sono limitati oltre da quanto disposto dall'art. 32, anche dalla possibilità di reperimento dello standard funzionale e qualitativo.

Lo standard è dimensionato sulla base della capacità insediativa teorica (120 o 80 mc./ab.) definita dal P.G.T., in riferimento alla tipologia degli alloggi che andrà dichiarata in sede di P.A. (art. 53)

I P.A. devono in genere essere polifunzionali e rispondenti a più fabbisogni abitativi attraverso tipologie diverse ed eventualmente attraverso il convenzionamento.

- d) per quanto riguarda la sostenibilità ambientale dei singoli interventi, sono prescritte le modalità di intervento descritte dalle norme e leggi di istituzione di ogni vincolo, così come precisato al precedente art. 34.

In particolare ogni intervento dovrà in generale perseguire gli obiettivi di qualità descritti nel precedente art. 34 e specificatamente, gli obiettivi di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico attraverso ad esempio, la centralizzazione in ogni Ambito di Trasformazione per quanto possibile, degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento.

- e) La compatibilità ambientale dell'intervento dovrà essere verificata con i seguenti parametri:

a) verifica dei coni visivi percettivi degli ambiti aventi prevalente caratteristiche ambientali (ambiti collinari, di fondovalle e/o volumi edilizi esistenti aventi pregio storico/artistico o comunque con tutti gli ambiti che il P.G.T. soggetta a tutela);

b) verifica dell'unitarietà dei progetti edilizi sia dal punto di vista tipologico che formale.

- f) Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani Attuativi anche la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004, il progetto planivolumetrico deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche, e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli eccessi, dei parcheggi e relative rampe. La progettazione deve anche avere come fine, attraverso particolari prescrizioni, la necessità di salvaguardare i più importanti coni visivi percepibili dagli spazi pubblici.

Le planimetrie, i profili, i prospetti d'insieme del progetto dovranno essere redatti in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:500.

g) Elaborati

I P.A. comprendono questi elaborati:

- l'istanza di autorizzazione urbanistica, con gli allegati previsti dalla Circolare di cui alla D.G.R. n°. 6/44161/1999;
- lo schema di convenzione.

h) Convenzione

Ogni P.A. dovrà essere corredato da uno schema di convenzione nella quale siano chiaramente indicati:

- a) gli obiettivi e gli ambiti interessati dal P.A.;
- b) l'esistenza dei requisiti richiesti per la realizzazione del P.A.
- c) il soddisfacimento dei criteri e degli standard minimi previsti dal presente Documento di Piano e le eventuali ulteriori soluzioni proposte;
- d) la documentazione minima prevista dalla circolare regionale.
- e) le opere di urbanizzazione interne al P.A. che rimarranno di proprietà privata e non saranno pertanto scomputabili dagli oneri di costruzione.
- f) le opere di urbanizzazione esterne al P.A. che verranno realizzate prima del titolo autorizzativo e verranno garantite da fidejussione per la loro manutenzione fino al loro collaudo definitivo per loro cessione al Comune.

Inoltre lo schema di convenzione dovrà espressamente prevedere che, decorsi sei mesi dalla definitiva approvazione del P.A. senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il Sindaco diffiderà i Soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a trenta giorni, la convenzione annessa al P.A. e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza del P.A. medesimo ad ogni effetto.

i) Fidejussione

A garanzia dell'effettiva attuazione degli obblighi contrattuali, alla stipula della Convenzione i Soggetti proponenti dovranno prestare apposita fidejussione bancaria e depositare l'eventuale Contratto di Appalto delle Opere di Urbanizzazione e/o dello Standard qualitativo previsto, se ed in quanto ammesso. Nel contratto dovrà essere prevista la possibilità di subentro immediato dell'Amministrazione Comunale nella realizzazione delle opere, qualora i Soggetti proponenti risultassero per qualche motivo (tempi, qualità, insolvenza, fallimento, ecc.) inadempienti nei riguardi dell'Amministrazione e dell'Impresa esecutrice dei lavori.

l) Asseverazione

Contestualmente alla presentazione dei P.A. i Soggetti proponenti dovranno presentare:

- dichiarazione di assenso ed atto unilaterale d'obbligo dei Proponenti a garanzia degli impegni assunti nella convenzione da allegare alla proposta. Tale dichiarazione sarà sostituita dalla convenzione sottoscritta dai Soggetti proponenti nel caso di P.A. di iniziativa pubblica per delega degli stessi;
- dichiarazione dei Proponenti sui titoli di proprietà e sulla libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili del P.A.
- dichiarazione dei Proponenti sulla rispondenza del P.A. al presente Documento di Piano.

Il P.A. potrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale quando è preminente il suo interesse pubblico e/o in forza di una specifica delega del soggetto proponente privato.

Tale delega andrà allegata alle dichiarazioni di cui sopra.

m) Varianti e modificazioni

Per l'approvazione di varianti urbanistiche al P.A., si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.

Potranno essere assentite, in fase di esecuzione dei singoli P.A. e previo rilascio di specifico Permesso di costruire, quelle modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.A. non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree ed attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico.

n) Durata dei P.A.

I P.A. avranno durata massima di 10 (dieci) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.

B) I Piani Attuativi in aree edificate:

- 1) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche Norme di Attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano.

- 2) Stralcio dell'Azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative Norme di Attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché lo stralcio dell'eventuale strumento in itinere e delle relative Norme di Attuazione.
- 3) Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà.
- 4) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- 5) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500 estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
- 6) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia; detto progetto è previsto nel caso di Piano Attuativo di interesse sovracomunale, in :
 - a) presenza di opere o di impianti di interesse dello Stato o della Regione;
 - b) presenza di complessi storici, monumentali, ambientali od archeologici, qualificati come tali in forza della vigente legislazione;
 - c) previsione di insediamenti che, per localizzazione o dimensioni, comportino la risoluzione di problemi di riassetto delle infrastrutture generali di particolare rilevanza sovracomunale.
- 7) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- 8) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano Attuativo.
- 9) Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani Attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 il progetto urbanistico-architettonico di cui al punto 7 deve anche essere definito nelle componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le opere sia pubbliche, d'uso pubblico, o private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, piantumazione, pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.

Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie di intervento.

Detto progetto dovrà comprendere:

- a) Le planimetrie di tutti i piani e delle coperture, ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200;
- b) Le Norme di attuazione relative a:
 - Definizione delle categorie di intervento;
 - Destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie e prevalenti;
 - Unità di minimo intervento, finalizzate al recupero dei caratteri strutturali ed architettonici o prevalenti;
 - Qualità e tecnica di impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori.
- c) Le schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie a colori con indicazione:
 - della destinazione fissata dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
 - dei dati catastali e dimensionali;
 - della dotazione dei singoli edifici o di parti di essi, tradotta in schema grafico;
 - della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari;
 - dell'indice di affollamento;
 - dello stato fisico delle strutture e delle finiture delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

2 - STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

a - standard

L'art. 90 della Legge regionale n°. 12/2005 ha individuato con il reperimento dello standard all'interno del comparto, altre tre modalità di reperimento:

- a) cessione di aree esterne al perimetro del singolo P.A., qualora esse siano comprese fra quelle indicate dal Piano dei Servizi e/o qualora il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di verde (3 + 3 mq./ab.) debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del P.A. o comunque contigue o prossime a quest'ultimo;
- b) realizzazione sostitutiva se ed in quanto ammessa, di infrastrutture e servizi di interesse generale o di loro lotti funzionali, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo di cui ai successivi capitoli, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
- c) monetizzazione con impegno del Comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree e per la realizzazione di opere pubbliche, in particolare fra quelle individuate dal Piano dei Servizi.

Le diverse possibilità, offerta dalla legge, rendono necessario stabilire i seguenti criteri:

- reperimento di aree esterne al P.A.: nel caso di cessione al Comune di aree esterne al perimetro del P.A., dovrà essere garantito che le aree cedute risultino localizzate negli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale e che il valore monetario delle stesse sia almeno corrispondente al valore delle aree non reperite all'interno del singolo piano e rese disponibili per la stessa destinazione dell'insediamento dell'intervento;
- valore della monetizzazione: le aree non reperite all'interno dei P.A., o per impossibilità o perché l'Amministrazione non reputa opportuno tale reperimento, possono essere monetizzate per un valore complessivo calcolato come al capoverso precedente, assegnando alle aree monetizzate un valore di cessione diversificato
 - per aree relative a P.A. in insediamento di recupero;
 - per aree relative a P.A. esterni all' insediamento di recupero.

L'Amministrazione Comunale provvederà a fissare il valore di monetizzazione delle aree di standard di cui sopra, anche in riferimento al loro successivo asservimento ed uso.

Le aree non cedute dovranno comunque essere sistemate a verde o boscate nello schema del parco/giardino urbano di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 4 del precedente art. 30.

b - opere di urbanizzazione

Sono a carico del Soggetto proponente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria al servizio del singolo insediamento.

In generale la realizzazione diretta da parte del Soggetto Proponente delle opere di urbanizzazione, se ed in quanto ammessa dalla normativa vigente, sarà a scomputo del corrispondente contributo dovuto, a condizione che il costo di tali opere risulti adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il valore delle infrastrutture ed opere di urbanizzazione da realizzare in luogo del reperimento dello standard e del versamento di cui ai capoversi precedenti dovrà essere determinato sulla base dei prezzi risultanti dell'ultima gara di appalto pubblico per opere omogenee espletate nel Comune e/o nei Comuni limitrofi nell'anno precedente, scontati del ribasso d'asta.

3 - STANDARD QUALITATIVO

L'art. 90 della L.R. n°. 12/2005 ha individuato con la realizzazione diretta da parte del Soggetto proponente dello standard qualitativo o di un suo lotto funzionale, anche la possibilità della sua monetizzazione, a condizione che sia l'Amministrazione Comunale a richiederlo, con l'obbligo da parte sua di impegnare le somme introitate per la realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi.

Il costo di monetizzazione per metro quadrato di standard qualitativo verrà convenzionalmente fissato dall'A.C. in riferimento a quanto disposto dall' art. 31 B delle presenti norme e dell'allegato n°. 1 del Piano dei Servizi, (Doc. n°. 2), mentre il costo dell'eventuale realizzazione dello standard qualitativo da parte del Soggetto proponente, sarà calcolato come previsto nel capitolo precedente e dovrà essere adeguatamente superiore al

contributo dovuto.

4 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà calcolato e versato al momento del rilascio del permesso di costruire.

Tale contributo dovrà essere quantificato preventivamente in sede di convenzione nel caso in cui tale contributo fosse sostituito dalla realizzazione diretta di opere di riqualificazione ambientale e/o urbanistica, a condizione che tale realizzazione diretta non fosse specificatamente esclusa dalla normativa vigente e che il costo di tali opere, calcolate come sopra, risulti adeguatamente superiore al contributo preventivato.

Se in sede di rilascio del permesso di costruire si verificasse che il contributo preventivato sul costo di costruzione risulti inferiore al dovuto, il Soggetto proponente dovrà versare la differenza in sede di rilascio del permesso di costruire.

Qualora il P.A. fosse relativo ad un insediamento di recupero di P.G.T., a fronte di uno specifico impegno da parte dell'Operatore a riqualificare immobili o aree degradati non direttamente interessati dall'intervento, tale contributo potrà essere ridotto fino ad essere annullato a condizione che il contributo corrispondente risulti adeguatamente inferiore ai costi di riqualificazione, calcolati come previsto sopra.

5 - FONDO AREE VERDI

La trasformazione delle aree di cui all'art. 43 C bis L.R. 12/2005 così come individuate dalla Regione (DUSAF) e cartografate dal P.G.T., è subordinata alla maggiorazione del contributo sul costo di costruzione per le nuove edificazioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e d'incremento della naturalità.

TITOLO XI - RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL P.G.T.

Art. 36 – PIANO DEI SERVIZI

Le prescrizioni del Piano dei Servizi prevalgono sulle previsioni del D.d.P.

In fase attuativa il Piano dei Servizi si attiene alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole per quanto riguarda gli aspetti morfologici, mentre può variare le indicazioni localizzative ed eventualmente gli indici e parametri edilizi urbanistici ed ambientali definiti dal D.d.P. e P.d.R.

Il Piano dei Servizi definisce tutti i servizi pubblici (standards) e privati, compresi gli standard qualitativi individuati dal Documento di Piano e ne può attribuire altri ai singoli Ambiti di Trasformazione.

Per il dimensionamento della capacità insediativa del P.G.T. e quindi del fabbisogno complessivo dello standard, il Documento di Piano sulla base della superficie media dell'alloggio al 2001, di 104,7 mq. e del numero medio di componenti di una famiglia alla stessa data di 2,65 ab. e quindi della dotazione di 39,50 mq./ab. di superficie d'abitazione per abitante, fissa in $(39,50 \text{ mq./ab.} \times 3 \text{ ml}) = 118,50 = 120 \text{ mc./ab.}$ la dotazione volumetrica per abitante.

Per l'acquisizione delle aree a standard necessarie in funzione del numero di abitanti e per la realizzazione dello standard qualitativo, il Piano dei Servizi si avvarrà, per quanto possibile, dei meccanismi di perequazione e compensazione di cui ai precedenti artt. 31 e 32.

Il Piano dei Servizi dovrà in particolare prevedere la formazione dei servizi di cui agli Ambiti di Trasformazione e di riqualificazione del Documento di Piano ed in particolare:

Piani e progetti (compreso studio sui P.A.)

Opere:

- Scuola materna ed edilizia scolastica
- Centro Sportivo (campo a sette)
- Municipio (trasferimento)
- Mobilità sostenibile (compreso percorso Corte Gotica)
- Centri Storici
- P.U.G.S.S. (compreso impianto potabilizzazione)
- Biblioteca – Centro Anziani
- Verde e Arredo

Art. 37 – NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE E REGOLAMENTO EDILIZIO

1) Il Piano delle Regole definisce il Tessuto Urbano Consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art. 31 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione urbanistica da promuovere a Piano Attuativo all'interno degli insediamenti A e B (Tessuto Urbano Consolidato) di cui al Piano delle Regole possono usufruire delle procedure di definizione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. 31 e 32 delle presenti norme.

Le aree corrispondenti vengono definiti Ambiti di Trasformazione soggette alla normativa di cui alle presenti norme.

2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all'art. 30 delle presenti norme relativamente agli insediamenti del Tessuto Urbano Consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

- 1) le modalità di intervento negli insediamenti A
- 2) il quartiere giardino nella maggior parte degli insediamenti nel T.U.C.
- 3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica e di rischio sismico di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico.
- 4) Il Piano delle Regole individua gli insediamenti agricoli esterni agli ambiti agricoli e non soggette a trasformazione urbanistica e gli ambiti agricoli di cui alla L.R.n°. 12/2005.
- 5) Il Regolamento edilizio dovrà
 - precisare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità di cui all'art. 34 oltre i livelli minimi di cui alla normativa vigente ed in particolare di cui alla L. 10/1991, D. Lgs 192/2005 e s.m.i., L.R. 26/2003, L.R. 39/2004, L.R. 24/2006, D.G.R. n°. 8/3951, DGR 8/5018 e s.m.i.;
 - prevedere misure tecniche di sicurezza in grado di mitigare e ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon;
 - promuovere il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, coerentemente con quanto previsto dal Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.)
 - disciplinare l'uso delle acque superficiali e sotterranee, l'utilizzo delle acque ad uso domestico ed il risparmio idrico in attuazione della normativa vigente;
 - incentivare il risparmio energetico negli edifici e la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti in attuazione della normativa vigente;
 - garantire i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici e i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore in attuazione della normativa vigente.

Art. 38 - OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- 1) E' costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del Piano triennale delle opere pubbliche
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali del Comune;
 - verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive (varianti).

L'osservatorio dovrà porsi in particolare come obiettivo il miglioramento nel tempo della qualità dell'aria sul territorio, proponendo azioni che tengano conto dei seguenti strumenti normativi:

 - L.R. 24/04 (norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente)
 - D.G.R. del 26 giugno 2007 – n. 8/5018 (risparmio energetico sugli edifici);
 - D.G.R. del 11 luglio 2008 – n. 8/7635 (misure alla limitazione della circolazione e contenimento dell'inquinamento da combustione di biomasse legnose)
 - D.P.R. 412/93 così come modificato e integrato dal D.P.R. 551/99, in merito ai controlli degli impianti termici.
- 2) La composizione dell'osservatorio sarà definita dall'apposita deliberazione comunale.

L'osservatorio per il monitoraggio si riunirà almeno due volte nel corso di ogni anno, per la valutazione preliminare e definitiva dell'attuazione del Documento di Piano.

In particolare l'Osservatorio provvederà di anno in anno all'integrazione ed all'aggiornamento del Sistema degli Indicatori ambientali di cui al Rapporto Ambientale.

La valutazione definitiva dello stato dell'ambiente dovrà individuare le cause che generano specifici effetti e le possibili azioni per contrastare o favorire precisi fenomeni.
- 3) Entro sei mesi dall'approvazione del presente P.G.T. l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano così come previsto dal precedente art. 31. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del Piano triennale delle opere pubbliche.
- 4) Parallelamente alla gestione del P.G.T. attraverso l'attività dell'Osservatorio, l'Osservatorio stesso e più in generale l'Amministrazione Comunale promuoverà l'educazione ambientale che dovrà essere una pratica quotidiana: per la gestione del verde, dei rifiuti, delle autorizzazioni ambientali, del controllo dei fumi, della qualità dell'aria, dell'acqua, dell'inquinamento elettromagnetico.

Merita in proposito una menzione particolare la sensibilizzazione per la gestione dei rifiuti solidi urbani: occorre rilanciare una raccolta differenziata e diversificata supportata da una nuova piattaforma ecologica.

**COMUNE DI MONTORFANO
(PROVINCIA DI COMO)**

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LR. N°. 12/2005



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

**DOC. n°. 1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DOCUMENTO DI PIANO**

ALLEGATO: SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALL'ART. 29

**N.B.: LE SCHEDE ESEMPLIFICANO L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO IN
RIFERIMENTO AI SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.**

**LE SUPERFICI, GLI INDICI ED IN GENERALE I RIFERIMENTI NORMATIVI SONO
SOLO INDICATIVI E DOVRANNO ESSERE PUNTUALMENTE VERIFICATI IN
ATTUAZIONE DEL P.G.T. (N.T.A. ED ELABORATI GRAFICI)**

ADOZIONE	D.C.C.	N° 36	DEL 19-12-2012
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	06-03-2013
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI*	D.C.C.	N° 45	DEL 30-09-2013
DELIBERA DI APPROVAZIONE**	D.C.C.	N° 05	DEL 26-03-2014

* con approvazione P.G.T. e ripubblicazione ambiti modificati

** e controdeduzioni ambiti modificati

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
C②	11.640,00	7.928,00			0,20				2.328,00				
					0,30					3.492,00			29,10
F			3.712,00										

C③	22.437,00	15.708,00			0,20				4.487,40				
					0,30					6.731,10			56,09
F			6.729,00										
C⑤	7.185,00				0,20				1.437,00				
		4.010,00			0,30					2.155,50			17,96
F			3.175,00										
C⑥	2.865,00		810,76							4.346,46			49,16

B/SU①	4.702,00	4.702,00					0,25				1.175,50		
							0,35					1.645,70	
residenza 70% x Slp2 (1.645,70)										3.455,97			28,80

B/SU⊕	2.865,00	2.865,00	-	-	-	-	0,25	-	-	-	716,25	-	-
-	-	-	-	-	-	-	0,50	-	-	-	-	1.432,50	-
residenza 70% x Slp2 (1.432,50)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.008,25	-	-	25,07

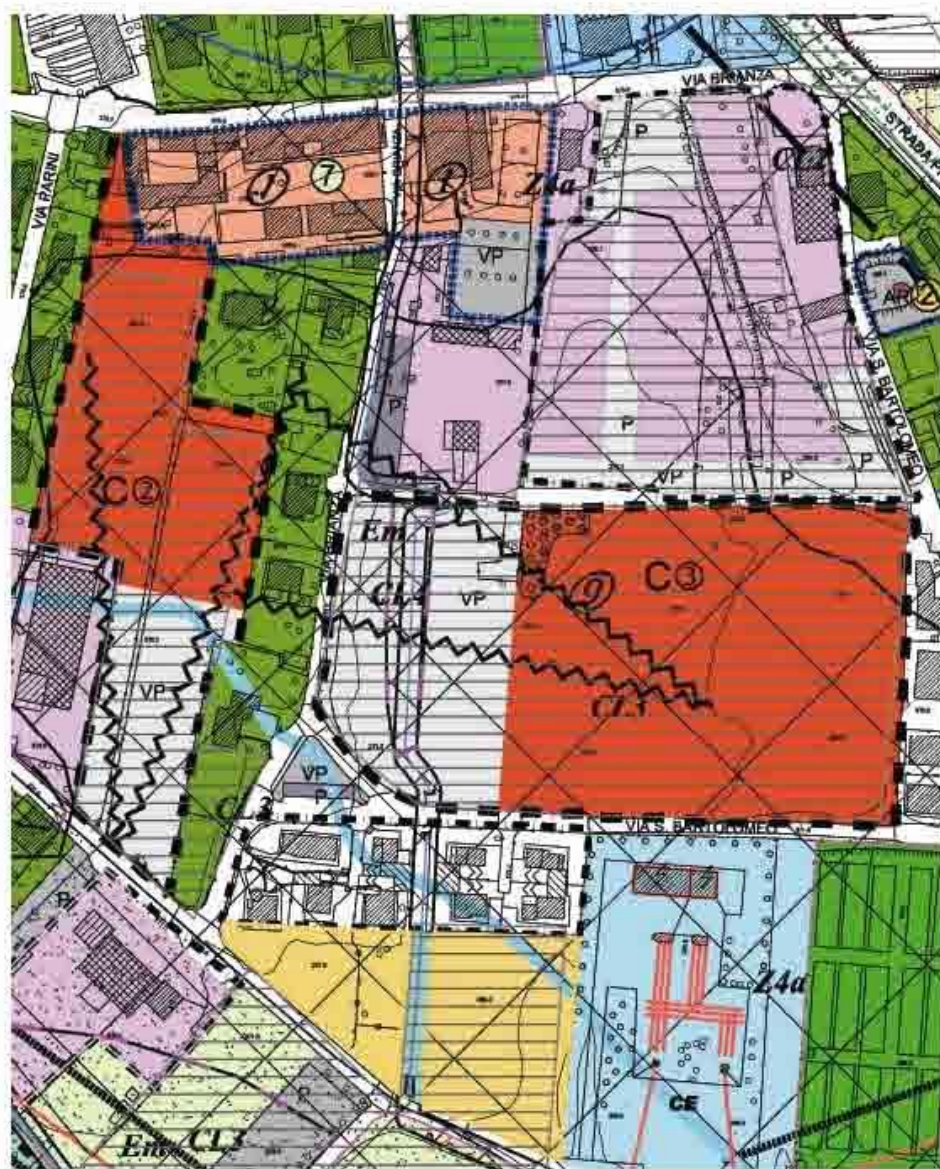
C/S①	6.930,00	6.930,00					0,25				1.732,50		
							0,50					3.465,00	
residenza 50% x Slp2 (3.465,00)										5.197,50			43,31

F1 esistente	14.729,00	14.729,00									esistente		
F1 ① +	4.515,00	4.515,00									esistente +	2.260,00	
Totale	75.003,00	53.187,00	40.441,00 11.251,76						8.252,40	24.040,32 25.378,52	3.624,25	8.803,20	200,34 225,43

** - Le superfici U1 - U2, ove indicate, sono già comprese nella Superficie Territoriale dei singoli Ambiti e dove non indicate saranno sottratte dalle S.t. in sedi di P.A.

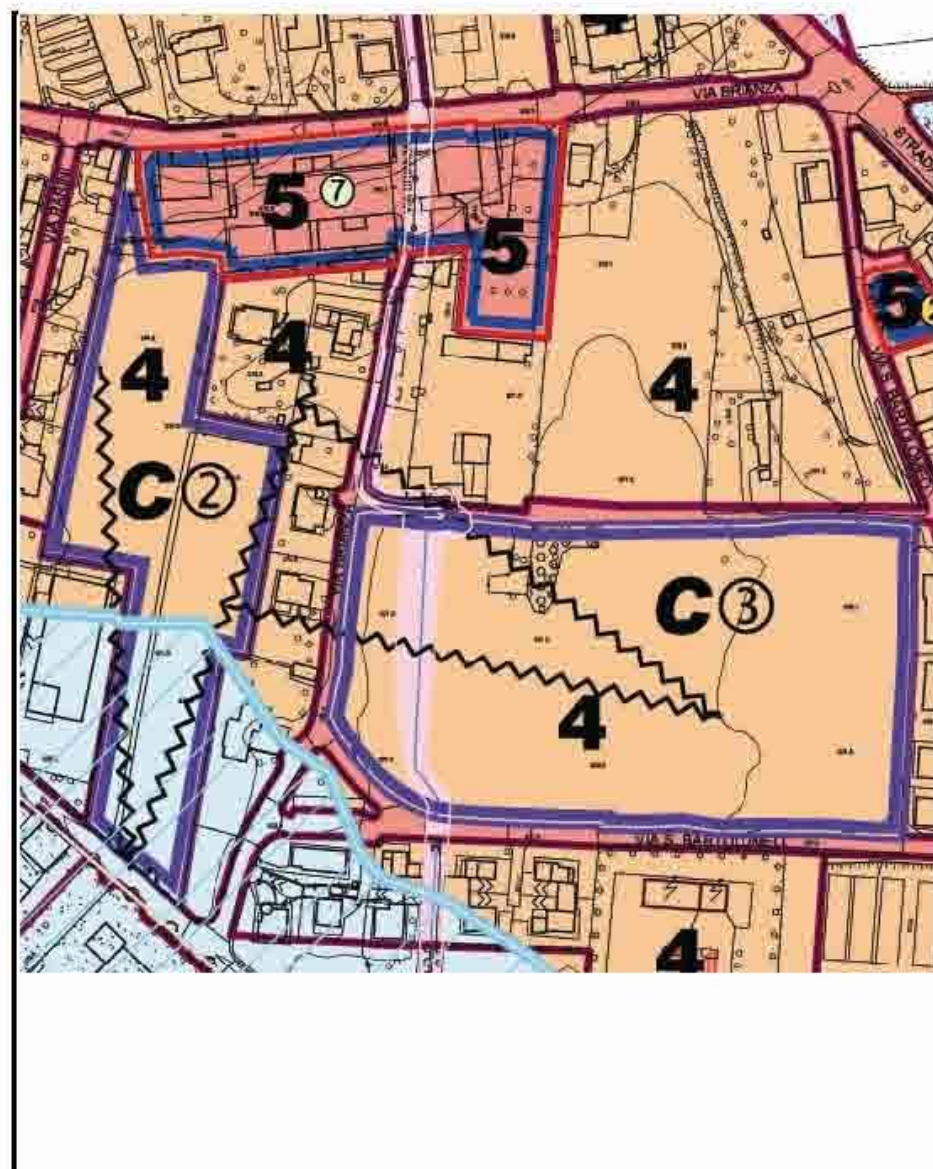
- A.T. C② - residenziale - Via Alzate -

Tav. n°1 - Doc. 1 B - Previsioni di Piano - scala 1:3000



Scala 1: 3.000

All. n°5 - Doc. 1 B - Grado di sostenibilità ambientale delle azioni di piano



Scala 1: 3.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 della N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



INSEDIAMENTI RESIDENZIALI



C② SUPERFICIE TERRITORIALE

F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)



F :

STANDARDS



Classe 3 di fattibilità geologica

ESTRATTO E LEGENDA



BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 4
C②, C③, C④



MOLTO BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 5
B/SU②



MOLTO BASSA
In presenza di aree non particolari restrizioni (zone F3, zone F4)
C②, C③, C④, C⑤, B/SU② C/S②, D②



MOLTO BASSA - NULLA
In presenza di un vincolo di inedificabilità (Classe di fattibilità geologica 4)

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	m q	m q	m q	m q	m c/m q	m c/m q	m q/m q	m q/m q	m c	m c	m q	m q	120 mc/a b
C②	11.640,00				0,20				2.328,00				
					0,30					3.492,00			29,10
F				3.712,00									
Totale	11640,00			3.712,00					2.328,00	3.492,00			

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione
Interessati dall'Ambito di Trasformazione C②
n° 1 - Modalità di intervento negli ambiti A - A1 (I.G.M. 1888)

Art. 31 Paraquazione, compensazione e incentivazione urbanistica
Indice di densità territoriale
It di pertinenza It = 0,20 mc/mq.

Art. 32 Indice di densità territoriale
It di progetto It = 0,30 mc/mq. alle condizioni di cui all'art. 32.1a

Art. 33 Indici urbanistici di cui all'art. 33.1.a

Art. 34 Indici Ambientali

Art. 35 Piani Attutivi

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 della N.T.A. del P.G.T.)

1) Modalità di intervento negli ambiti A - A1 (I.G.M. 1888) - (N.T.A. del P.D.R.)



VINCOLI

Nota integrativa rurale - D. Lgs. art. 148 lettera b) e c)

Vincolo Paesaggistico - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua - fascia 150 m - Tavole D1b e 1c - (art. 20 - Normativa - P.P.R.)

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO Art. 43 com. 2 della L.R. 12/2006 e come modificate dalla L.R. 7/10 - Fondo Regionale Area Verde (Assessorato Infrastrutture Territoriali - U.L.T. della Regione Lombardia)

STUDIO GEOLOGICO e RETICOLO IDRICO MINORE

Classe 4 di fattibilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4a

Classe 3 di fattibilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4c

Fascia di rispetto 4 m dello studio del Reticolo Idrico Minore

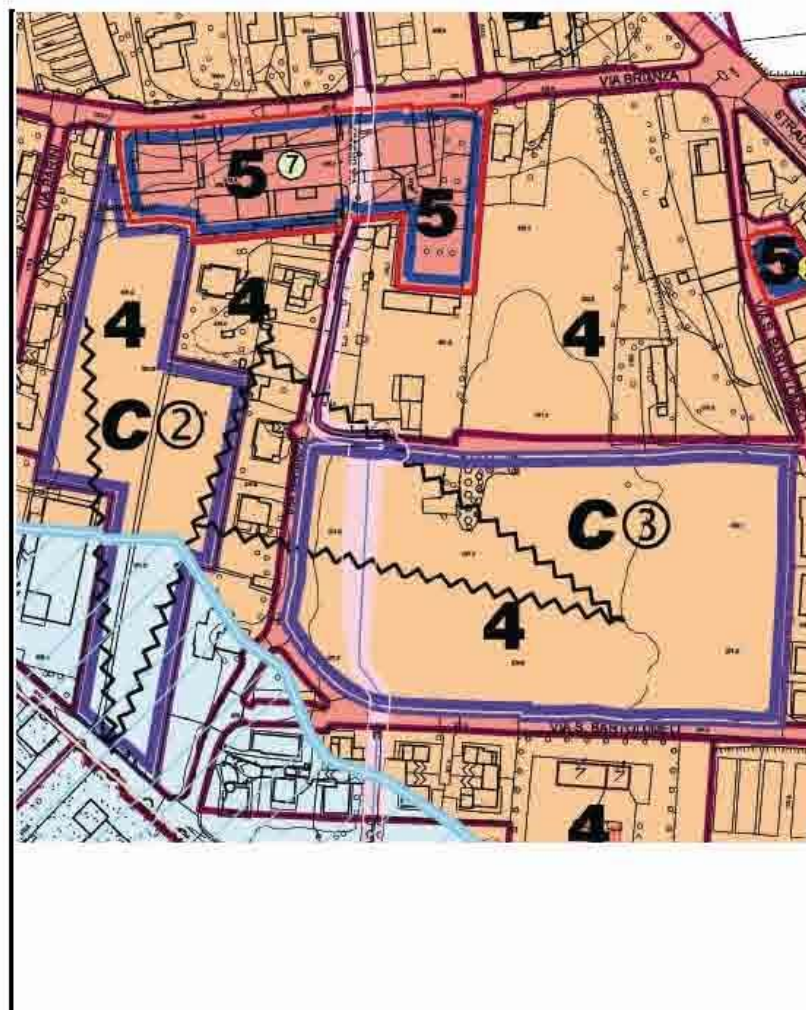
- A.T. C③ - residenziale - via Brianza (laterale) - via San Bartolomeo

Tav. n°1 - Doc. 1 B - Previsioni di Piano - scala 1:3000



Scala 1: 3.000

All. n°5 - Doc. 1 B - Grado di sostenibilità ambientale delle azioni di piano



Scala 1: 3.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 della N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
C③
F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)
STANDARDS

ESTRATTO E LEGENDA

CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

C③

4 BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 4
C③, C③
5 MOLTO BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 5
B/SU③
5 MOLTO BASSA
in presenza di aree con particolari restrizioni (zone F3, zone F4)
C③, C③, B/SU③ C/S③, D③
5 MOLTO BASSA - NULLA
in presenza di un vincolo di ineditabilità (Classe di fattibilità geologica 4)

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	m q	m q	m q	m q	mc/m q	mc/m q	m q/m q	m q/m q	mc	mc	m q	m q	120 mc/a b
C③	22.437,00	15.708,00			0,20				4.487,40				
F				6.729,00	0,30					6.731,10			56,09
Totale	22.437,00	15.708,00		6.729,00						6.731,10			56,09

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione
Interessati dall'Ambito di Trasformazione C③ C③
n° 8 - Quartiere giardino
Art. 31 Paraquazione, compensazione e incentivazione urbanistica
Indice di densità territoriale
It di pertinenza It = 0,20 mc/mq.
Art. 32 Indice di densità territoriale
It di progetto It = 0,30 mc/mq. alle condizioni di cui all'art. 32.1a
Art. 33 Indici urbanistici
di cui all'art. 33.1.a
Art. 34 Indici Ambientali
Art. 35 Piani Attuativi

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 della N.T.A. del P.G.T.)

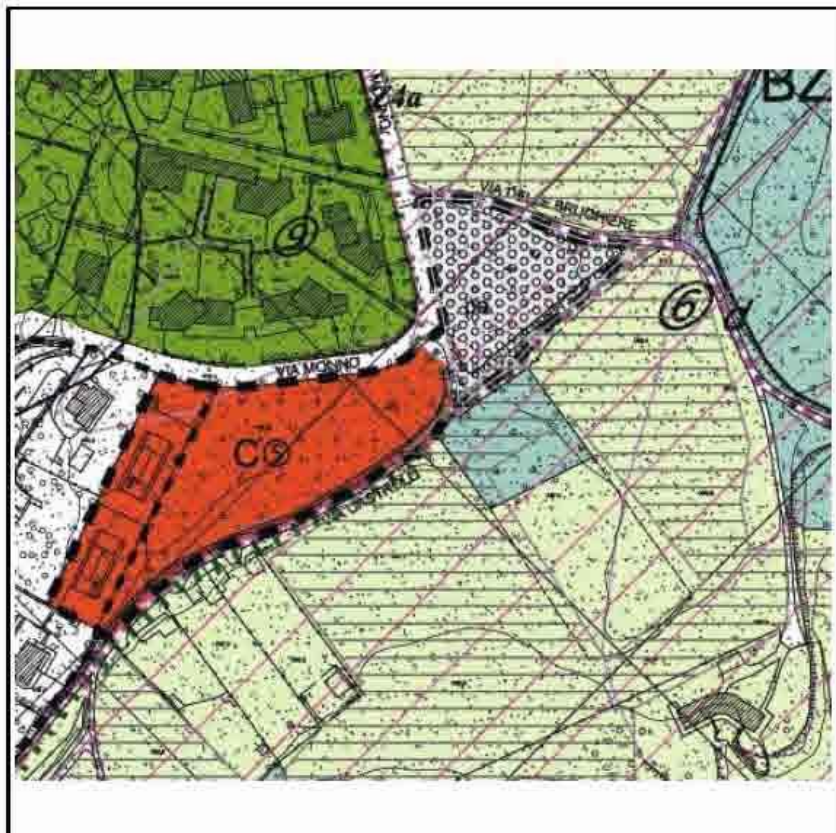
9) Quartiere giardino
5) Coni ottici

VINCOLI

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO A.T. 43 com. 2 della L.R. 12/2006
e come modificato dalla L.R. 7/10 - Fondo Regionale Area Verde (Infrastruttura Informazione Territoriale - I.I.T. della Regione Lombardia)
STUDIO GEOLOGICO e RETICOLO IDRICO MINORE
Classe 4 di fattibilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4c
Classe 3 di fattibilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4a
Fascia di rispetto 4 m dello studio del Reticolo Idrico Minore
Delineazione delle aree di dissesto con legenda uniformata a quella P.M.
EDONDAZIONI E DISSESTI MORFOLOGICI A CARATTERE TORRENTOLO LUNGO LE ARTE DEI CORRI D'ACQUA
Aree sottoposte ai fenomeni con pericolosità media o moderata (E1a)

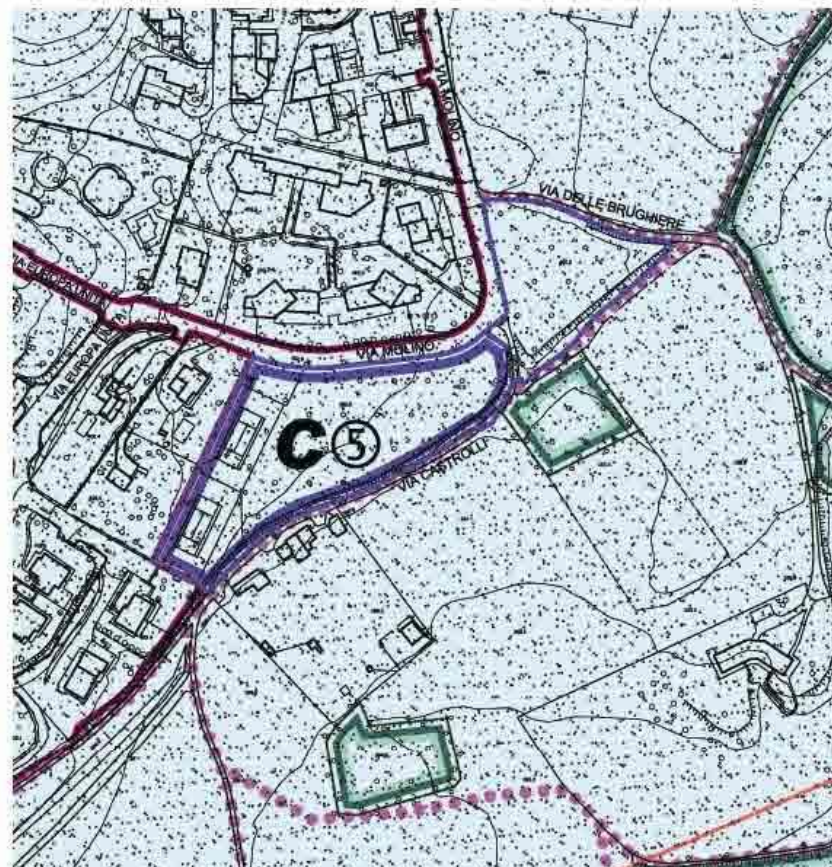
- A.T. C5 - residenziale - via Molino - via Castrolli

Tav. n°1 - Doc. 1 B - Previsioni di Piano - scala 1:3000



Scala 1: 3.000

All. n°5 - Doc. 1 B - Grado di sostenibilità ambientale delle azioni di piano



Scala 1: 3.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 della N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



INSEDIAMENTI RESIDENZIALI



SUPERFICIE TERRITORIALE

F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

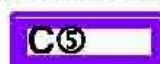


F : STANDARDS

PERIMETRO PIANI ATTUATIVI



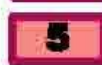
ESTRATTO E LEGENDA



CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE



BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 4



MOLTO BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 5



MOLTO BASSA In presenza di aree con particolari restrizioni (zona F3, zona F4)



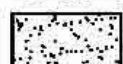
MOLTO BASSA - NULLA In presenza di un vincolo di ineditabilità (Classe di fattibilità geologica 4)

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	m c/m q	m c/m q	m q/m q	m q/m q	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
C5	7.185,00				0,20				1437,00				
					0,30					2.155,50			17,98
F	3.175,00												
Totale	10.360,00												

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 della N.T.A. del P.G.T.)

2) Paesaggio e Rete Ecologica

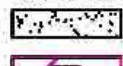
SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



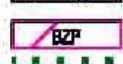
BELLEZZE D'INSIEME SPA
D.M. del 1981 e 1987 territorio a lago di Montorfano
Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali
(D. Lgs. 42/2004 art. 136)

VINCOLI

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



BELLEZZE D'INSIEME SPA
D.M. del 1981 e 1987 territorio a lago di Montorfano Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali (D. Lgs. 42/2004 art. 136)



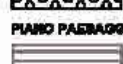
ZONE TAMPONE DI PRIMO LIVELLO - BZP (art. 11 della N.T.A. del P.T.C.P.)



AMBITI destinati all'ATTIVITA' AGRICOLA di INTERESSE STRATEGICO - A.R. - Parco Agricolo
(ai sensi dell'art.15 della L.R.12/2005)



GIARDINO PIANTUMATO IN AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE (I.G.M. 1988) E DI COMPLEMENTO



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO Art. 43 com. 2 della L.R. 12/2005
e come modificato dalla L.R. 7/10 - Fondo Regionale Aree Verdi (Infrastruttura Informazione Territoriale - I.I.T. della Regione Lombardia)



STUDIO GEOLOGICO
Classe 2 di fattibilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4a

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione
Interessati dall'Ambito di Trasformazione C5
n° 2 - Paesaggio e Rete Ecologica

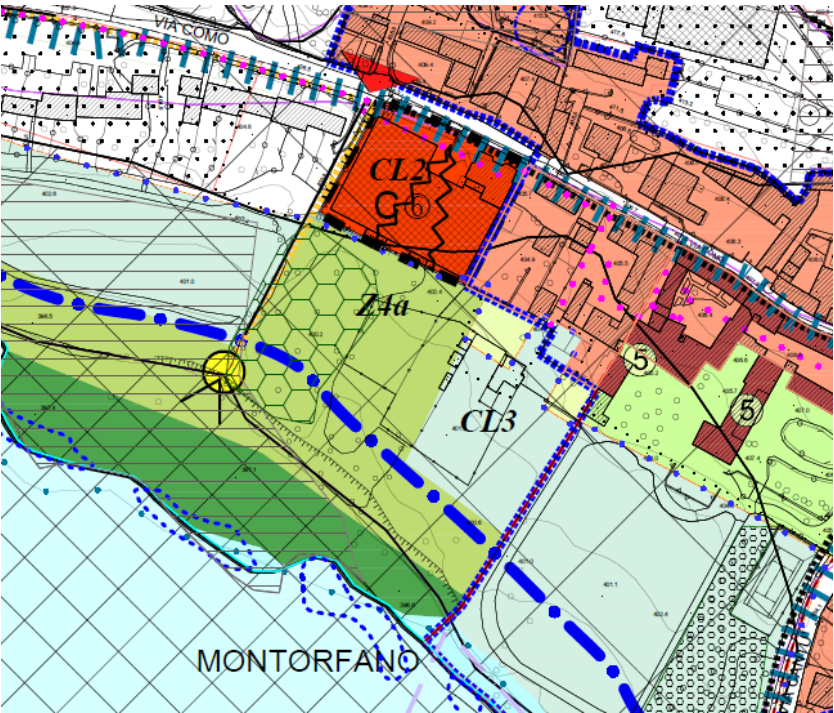
Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica
Indice di densità territoriale
It di pertinenza It = 0,20 mc./mq.

Art. 32 Indice di densità territoriale
It di progetto It = 0,30 mc./mq. alle condizioni di cui all'art. 32.1.a
di cui all'art. 33.1.a

Art. 33 Indici urbanistici

Art. 34 Indici Ambientali

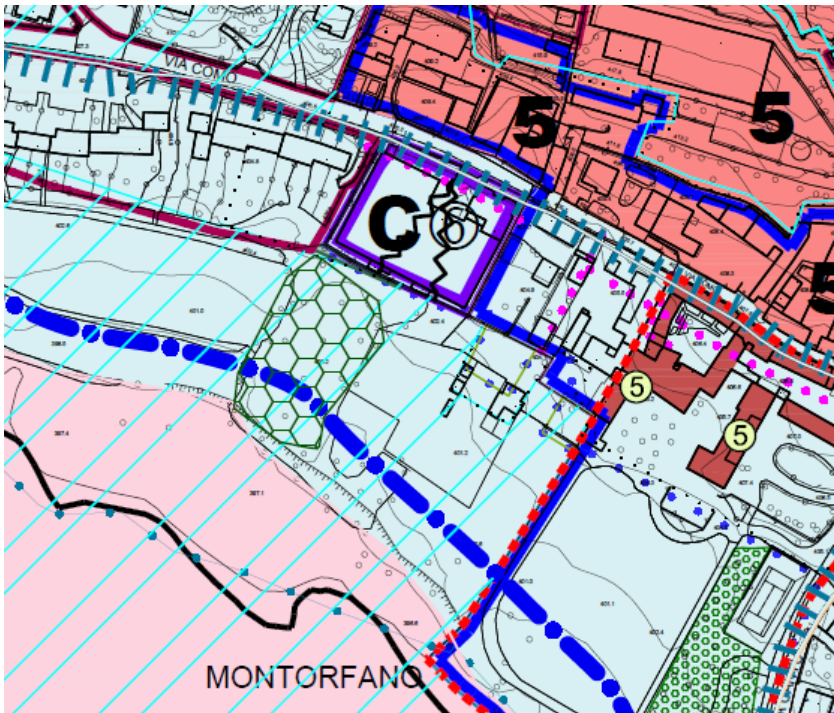
Art. 35 Piani Attuativi



Scala 1:3000



Ipotesi planivolumetrica



Scala 1:3000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 della N.T.A. del P.G.T.)
PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
C@ SUPERFICIE TERRITORIALE
F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)
STANDARDS

ESTRATTO E LEGENDA CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

4	BASSA C@, C@	- classe di SOSTENIBILITA' 4
5	MOLTO BASSA B/SU	- classe di SOSTENIBILITA' 5
5	MOLTO BASSA in presenza di aree con particolari restrizioni (zona F3, zona F4) C@, C@, C@, C/S, D, F1	
5	MOLTO BASSA - NULLA in presenza di un vincolo di inedificabilità (Classe di fattibilità geologica 4)	

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
C@	2.865,00		810,76							4.346,46			49,16
Totale	2.865,00		810,76							4.346,46			49,16

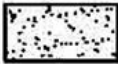
Art. 30 Ambiti di Riqualificazione
n° 2 - Interessati dall'Ambito di Trasformazione C@
Passaggio e Rete Ecologica

Art. 31 Parsuazione, compensazione e incentivazione urbanistica
Indice di densità territoriale
It di pertinenza It = 0,20 mc./mq.
Art. 32 **Indice di densità territoriale**
It di progetto It = 0,30 mc./mq. alle condizioni di cui all'art. 32.1a
di cui all'art. 33.1.a
Art. 33 **Indici urbanistici**
Art. 34 **Indici Ambientali**
Art. 35 **Piani Attuativi**

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 della N.T.A. del P.G.T.)

2) Paesaggio e Rete Ecologica

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



BELLEZZE D'INSIEME SBA
D.M. del 1981 e 1987 territorio
e lago di Montorfano
Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali
(D. Lgs. 42/2004 art. 136)

VINCOLI

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



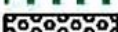
BELLEZZE D'INSIEME SBA
D.M. del 1981 e 1987 territorio e lago di Montorfano Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali (D. Lgs. 42/2004 art. 136)



ZONE TAMPONE DI PRIMO LIVELLO - BZF (art. 11 della N.T.A. del P.T.C.P.)



AMBITI destinati all'ATTIVITA' AGRICOLA di INTERESSE STRATEGICO - A.R. - Parco Agricolo
(ai sensi dell'art.15 della L.R.12/2005)



GIARDINO PIANTUMATO IN AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE (I.G.M. 1988) E DI COMPLETAMENTO



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO Art. 43 com. 2 della L.R. 12/2005
e come modificato dalla L.R. 7/10 - Fondo Regionale Aree Verdi (Infrastruttura Informazione Territoriale - I.I.T. della Regione Lombardia)



STUDIO GEOLOGICO
CLZ Classe 2 di fattibilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4a

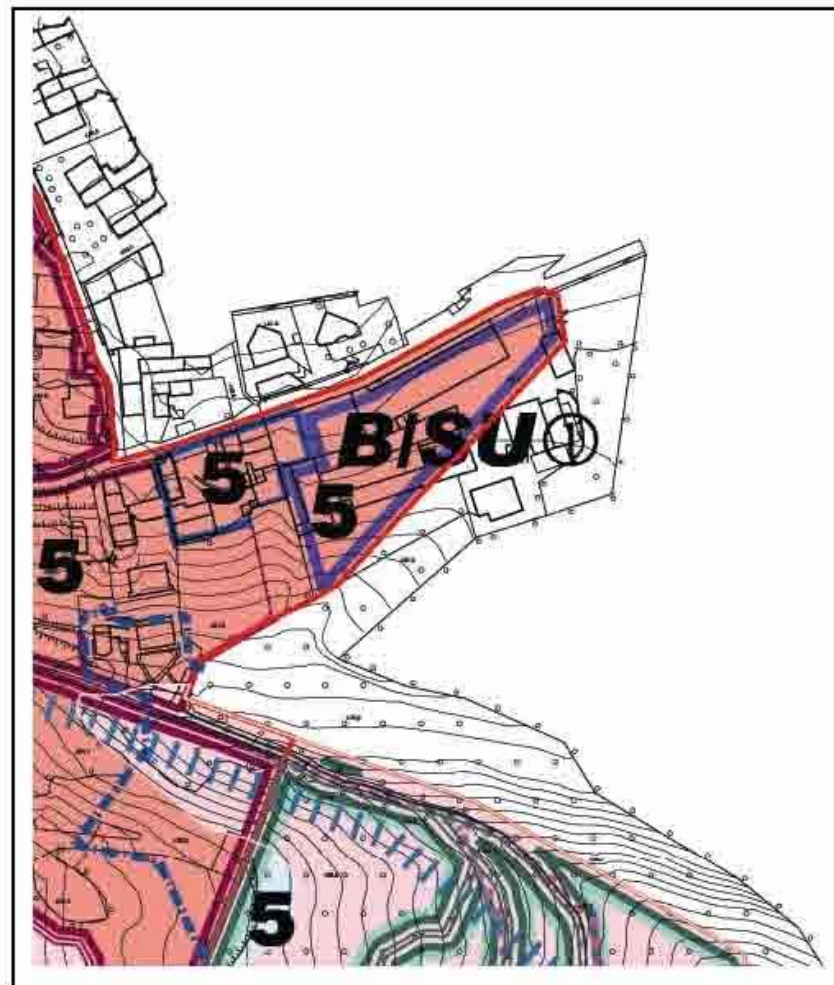
- A.T. B/SU① per servizi urbani - Via Crotto Urago

Tav. n°1 - Doc. 1 B - Previsioni di Piano - scala 1:3000



Scala 1: 3.000

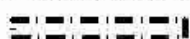
All. n°5 - Doc. 1 B - Grado di sostenibilità ambientale delle azioni di piano



Scala 1: 3.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



INGEDIAMENTI PER SERVIZI



B/SU① SUPERFICIE TERRITORIALE

ESTRATTO E LEGENDA CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE



4 BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 4
C②, C③

5 MOLTO BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 5
B/SU①

5 MOLTO BASSA
In presenza di aree con particolari restrizioni (zona F3, zona F4)
C②, C③, B/SU① C/S①, D①

5 MOLTO BASSA - NULLA
in presenza di un vincolo di inedificabilità (Classe di fertilità geologica 4)

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1	V2	Slp1	Slp2	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
B/SU①	4.702,00	4.702,00					0,25				1.175,50		
							0,35					1.645,70	
residenza 70% x Slp2 (1.851,50)										3.455,97			28,80
Totale	4.702,00	4.702,00		0,00						3.455,97	1.175,50	4.631,47	28,80

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Interessati dall'Ambito di Trasformazione B/SU①

n° 1 - Modalità di intervento negli ambiti A - A1 (I.G.M. 1888)

n° 8 - Nuovi ambiti urbani

Art. 31 Parequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

Indice di utilizzazione territoriale

Ut di pertinenza Ut = 0,25 mc/mq.

Art. 32 Indice di utilizzazione territoriale

Ut di progetto Ut = 0,35 mc/mq, alle condizioni di cui all'art. 32.3

Art. 33 Indici urbanistici di cui all'art. 33.1.c

Art. 34 Indici Ambientali

Art. 35 Piani Attuativi

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

1) Modalità di intervento negli ambiti A - A1 (I.G.M. 1888) - (N.T.A. del P.D.R.)

8) Nuovi centri urbani



VINCOLI



AREA DI RIFERIMENTO PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DEGLI INTERVENTI ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA COMUNITARIA (VIC) (art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione)

STUDIO GEOLOGICO



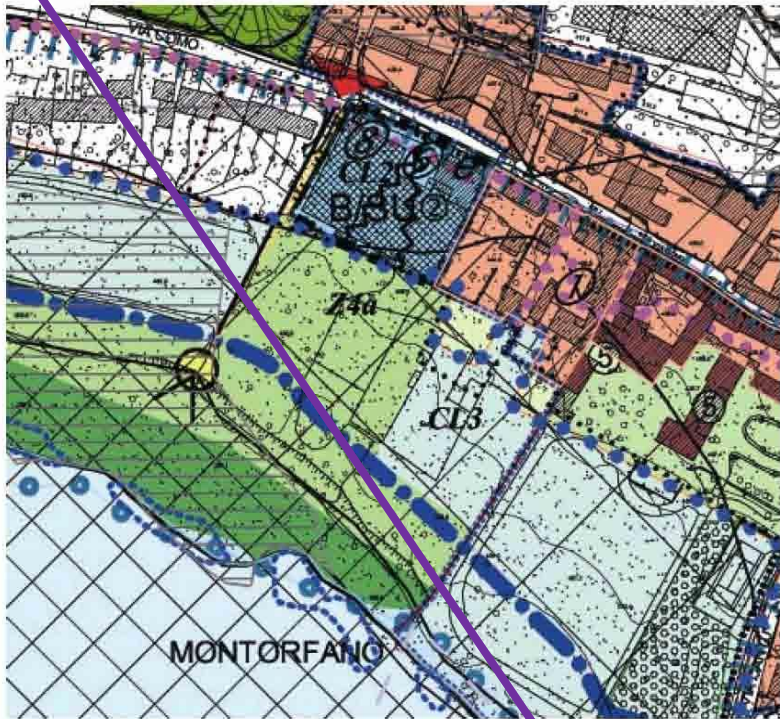
Classe 3 di fertilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4c



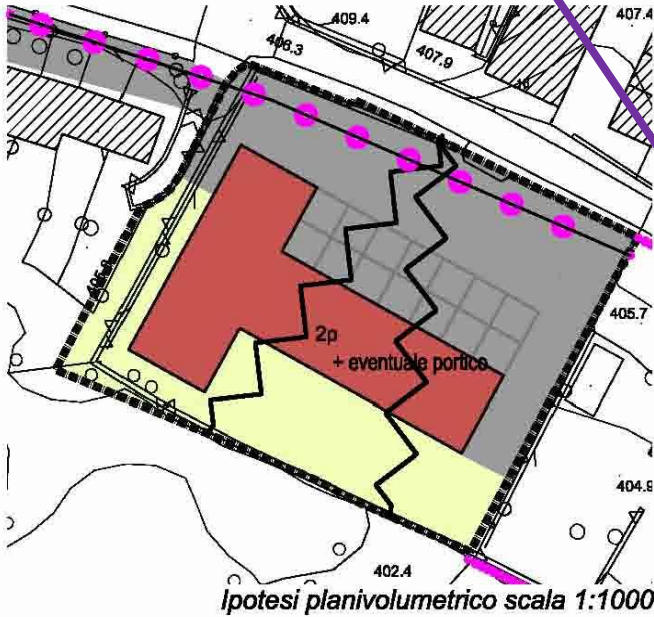
Pozzi non potabili (art. 20 delle N.T.A. del P.T.C.P.)

A.T. B/SU² per servizi urbani - Via Como

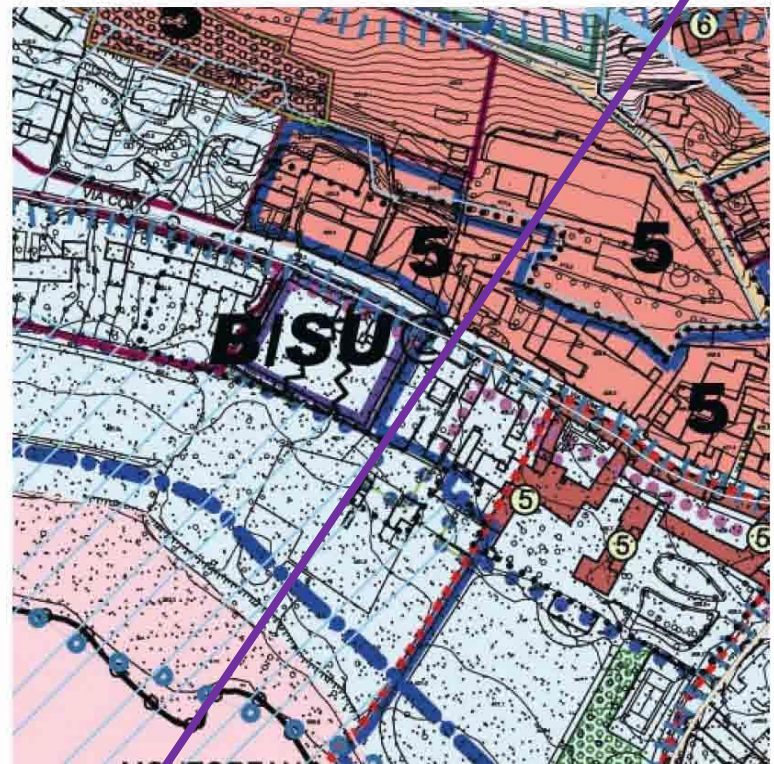
Tav. n°1 - Doc. 1 B - Previsioni di Piano - scala 1:3000



Scala 1: 3.000



All. n°5 - Doc. 1 B - Grado di sostenibilità ambientale delle azioni di piano



Scala 1: 3.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INSEDIAMENTI PER SERVIZI

B/SU²

B/SU: SUPERFICIE TERRITORIALE

VINCOLO PAESISTICO 300 m - LAGO
(D.Lgs. n. 42/2004, Art. 142 lettera C; ex L. 431/1985)

ESTRATTO E LEGENDA

CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

B/SU²

4

BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 4
C², C³

5

MOLTO BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 5
B/SU¹

5

MOLTO BASSA
in presenza di aree con particolari restrizioni (zona F3, zona F4)
C², C³, B/SU² C/S¹, D¹

5

MOLTO BASSA - NULLA
in presenza di un vincolo di inedificabilità (Classe di fattibilità geologica 4)

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	m c/m q	m c/m q	mq/mq	mq/m q	mc	mc	mq	mq	120 m c/ab
B/SU ²	2.865,00						0,25				716,25		
							0,50					1.432,50	
residenza 70% x Slp2 (1.432,50)										3.008,25			25,07
Totale	2.865,00									3.008,25	716,25	1.432,50	

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Interessati dall'Ambito di Trasformazione B/SU²

- n° 1 - Modalità di intervento negli ambiti A - A1 (I.G.M. 1888)
- n° 8 - Nuovi ambiti urbani

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

Indice di utilizzazione territoriale

Ut di pertinenza Ut = 0,25 mq./mq.

Art. 32 Indice di utilizzazione territoriale

Ut di progetto Ut = 0,50 mq./mq.

alle condizioni di cui all'art. 32.3

Art. 33 Indici urbanistici di cui all'art. 33.1.c

Art. 34 Indici Ambientali

Art. 35 Piani Attuativi

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 delle N.T.A. del P.G.T.)

1) Modalità di intervento negli ambiti A - A1 (I.G.M. 1888) - (N.T.A. del P.D.R.)

5) Coni ottici

8) Nuovi centri urbani



2) Paesaggio e Rete ecologica

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali

AREA DI VERIFICA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA COMUNITARIA (VIC)



BELLEZZE D'INSIEME SIBA
D.M. del 1961 e 1967 territorio e lago di Montorfano
Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali
(D. Lgs. 42/2004 art. 136)

4) Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali

Percorsi ciclopedonali

VINCOLI

Rete idrografica naturale - D. Lgs. art. 142 lettera b) e c)

Vincolo Paesaggistico - territori contigui ai Laghi tutelati - fascia 300 m - Tavole D1b e Ic - (art. - 19, 20 - Normativa - I. P.R.)

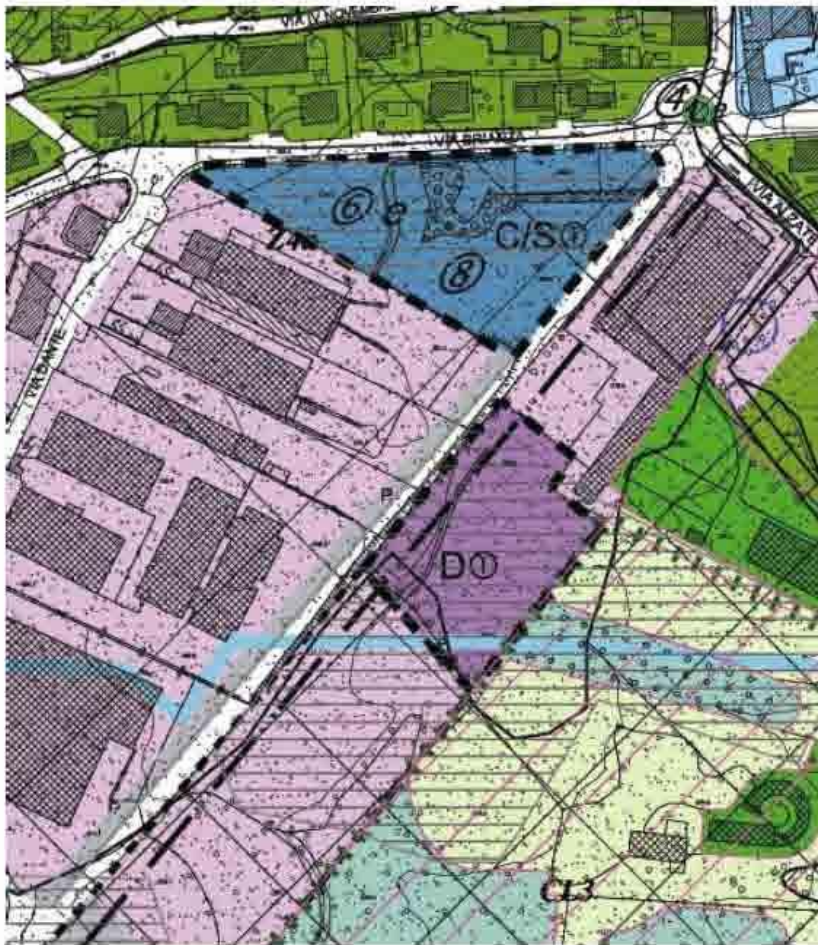
AREA DI RIFERIMENTO PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DEGLI INTERVENTI ALLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA COMUNITARIA (VIC) (art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione)

STUDIO GEOLOGICO



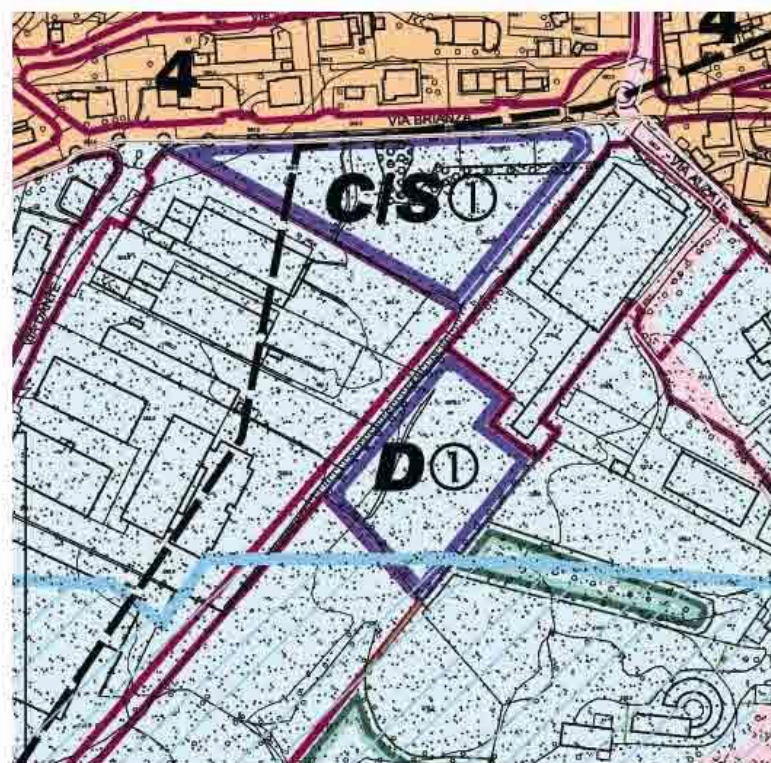
Classe 2 di fattibilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4a

Tav. n°1 - Doc. 1 B - Previsioni di Piano - scala 1:3000



Scala 1: 3.000

All. n°5 - Doc. 1 B - Grado di sostenibilità ambientale delle azioni di piano



Scala 1: 3.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



INSEDIAMENTI PER SERVIZI



C/S: SUPERFICIE TERRITORIALE

ESTRATTO E LEGENDA

CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE



BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 4
C②, C③



MOLTO BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 5
B/SU①



MOLTO BASSA
In presenza di aree con particolari restrizioni (zona F3, zona F4)
C②, C③, B/SU② C/S①, D①



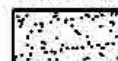
MOLTO BASSA - NULLA
In presenza di un vincolo di inedificabilità (Classe di fattibilità geologica 4)

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	m q	m q	m q	m q	m c/m q	m c/m q	m q/m q	m q/m q	m c	m c	m q	m q	120 mc/ab
C/S①	6.930,00						0,25				1.732,50		
							0,50					3.465,00	
residenza 50% x Slp2 (3.465,00)										5.197,50			43,31
Totale	6.930,00									5.197,50	1.732,50	3.465,00	

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 delle N.T.A. del P.G.T.)

2) Paesaggio e Rete Ecologica

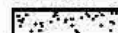
SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



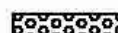
BELLEZZE D'INSIEME SIBA
D.M. del 1981 e 1987 territorio
e lago di Montorfano
Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali
(D. Lgs. 48/2004 art. 139)

VINCOLI

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



BELLEZZE D'INSIEME SIBA
D.M. del 1981 e 1987 territorio
e lago di Montorfano Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali (D. Lgs. 48/2004 art. 139)



GIARDINO PIANTUMATO IN AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE (L.G.M. 1848) E DI COMPLETAMENTO

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO Art.48 com. 2 della L.R. 12/2005
e come modificato dalle L.R. 7/10 - Fondo Regionale Aree Verdi (Infrastruttura Informazione Territoriale - I.I.T. della Regione Lombardia)

STUDIO GEOLOGICO



Classe 2 di fattibilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4c

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione
Interessati dall'Ambito di Trasformazione C/S①
n° 2 - Paesaggio e Rete Ecologica

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica
Indice di utilizzazione territoriale
Ut di pertinenza Ut = 0,25 mq./mq.

Art. 32 **Indice di utilizzazione territoriale**
Ut di progetto Ut = 0,50 mq./mq. alle condizioni di cui all'art. 32.3

Art. 33 **Indici urbanistici** di cui all'art. 33.1.c

Art. 34 **Indici Ambientali**

Art. 35 **Piani Attuativi**

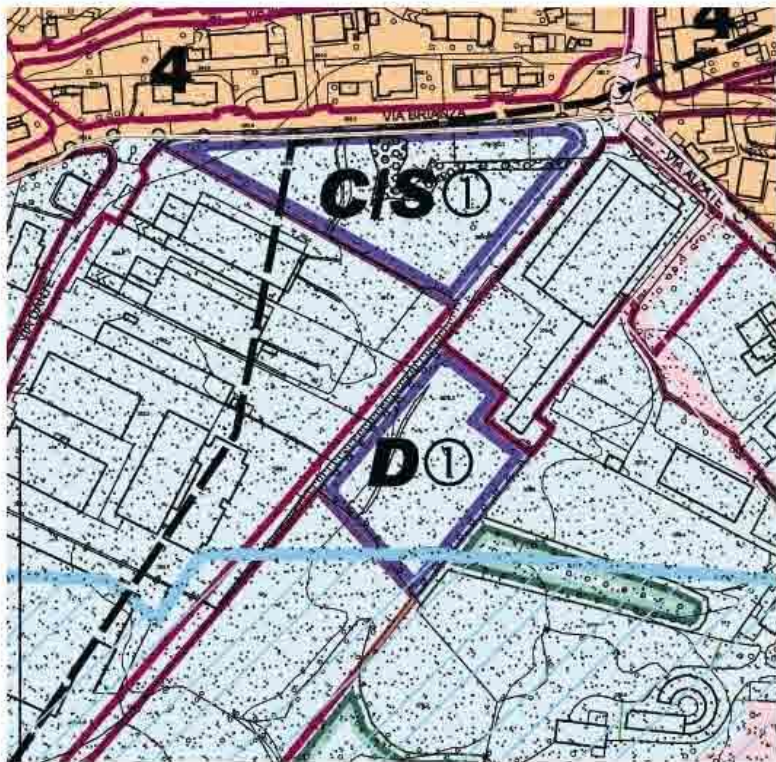
- A.T. D0 per attività produttive - Via Canneti

Tav. n°1 - Doc. 1 B - Previsioni di Piano - scala 1:3000



Scala 1: 3.000

All. n°5 - Doc. 1 B - Grado di sostenibilità ambientale delle azioni di piano



Scala 1: 3.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

D0

D0 SUPERFICIE TERRITORIALE

STRADE e FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE - N.T.A. del P.d.R.

ESTRATTO E LEGENDA CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

D0

4

BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 4
C0, C0, C0

5

MOLTO BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 5
B/SU0

5

MOLTO BASSA
In presenza di aree con particolari restrizioni (zona F3, zona F4)
C0, C0, B/SU0 C/S0, D0

5

MOLTO BASSA - NULLA
in presenza di un vincolo di inedificabilità (Classe di fattibilità geologica 4)

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1 di pertinenza	V2 di progetto	Slp1 di pertinenza	Slp2 di progetto	n. Abitanti
	mq	mq	mq	mq	m c/m q	m c/m q	mq/mq	mq/m q	mc	mc	mq	mq	120 mc/ab
D0	4.689,00						0,50				2.344,50		
							0,75					3.516,75	
Totale		4.689,00									2.344,50	3.516,75	

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 delle N.T.A. del P.G.T.)

2) Paesaggio e Rete Ecologica

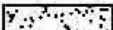
SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



BELLEZZE D'INSIEME SIDA
D.M. del 1981 e 1987 territorio
e lago di Montorfano
Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali
(D. Lgs. 42/2004 art. 136)

VINCOLI

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



BELLEZZE D'INSIEME SIDA
D.M. del 1981 e 1987 territorio
e lago di Montorfano
Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali (D. Lgs. 42/2004 art. 136)

Rete idrografica naturale - D. Lgs. art. 142 lettere b) e c)

Vincolo Paesaggistico - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua - fascia 150 m - Tavole D1b e 1c - (art. -20- Normativa - P.P.R.)

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE



AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO A.R. 43 com. 2 della L.R. 12/2005
e come modificato dalla L.R. 7/10 - Fondo Regionale Aree Verdi (Infrastruttura Informazione Territoriale - I.I.T. della Regione Lombardia)

STUDIO GEOLOGICO



Classe 2 di fattibilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4a

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Interessati dall'Ambito di Trasformazione D0

n° 2 - Paesaggio e Rete Ecologica

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

Indice di utilizzazione territoriale

Ut di pertinenza Ut = 0,50 mq./mq.

Art. 32 Indice di utilizzazione territoriale

Ut di progetto Ut = 0,75 mq./mq. alle condizioni di cui all'art. 32.3

Art. 33 Indici urbanistici di cui all'art. 33.1.b

Art. 34 Indici Ambientali

Art. 35 Piani Attuativi

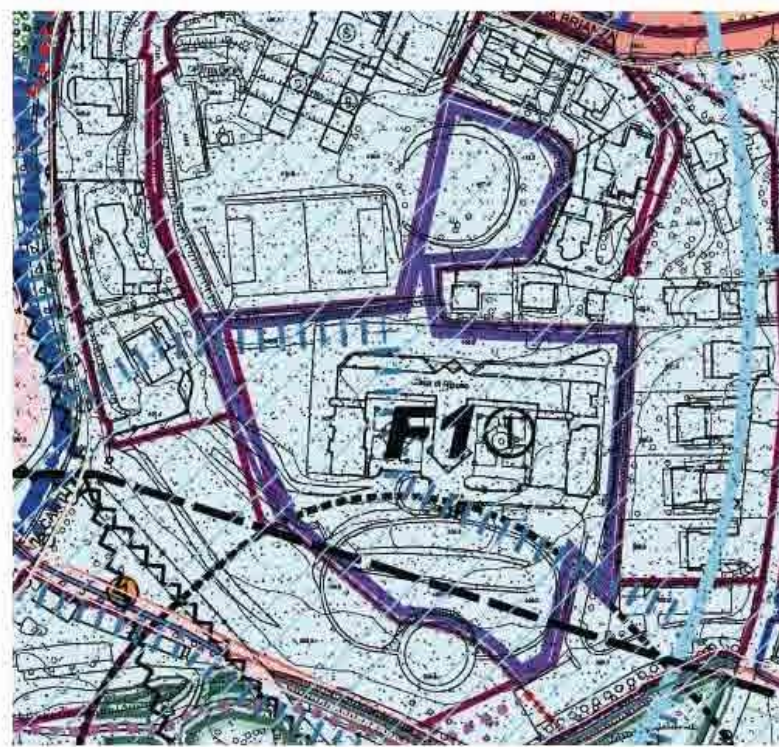
- A.T. F1① per servizi di interesse generale - Casa di riposo - Residenza Protetta

Tav. n°1 - Doc. 1 B - Previsioni di Piano - scala 1:3000

All. n°5 - Doc. 1 B - Grado di sostenibilità ambientale delle azioni di piano



Scala 1: 3.000



Scala 1: 3.000

AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART.29 delle N.T.A. del P.G.T.)

PERIMETRO AMBITI DI TRASFORMAZIONE



INSEDIAMENTI PER SERVIZI

F1① Casa di riposo - Residenza Protetta

ESTRATTO E LEGENDA

CLASSI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

F1①

4

BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 4

5

MOLTO BASSA - classe di SOSTENIBILITA' 5

5

MOLTO BASSA

In presenza di aree con particolari restrizioni (zona F3, zona F4)

C②, C③, B/SU② C/S②, D②, F1①

5

MOLTO BASSA - NULLA

In presenza di un vincolo di inalienabilità (Classe di fertilità geologica 4)

Ambiti di Trasformazione	St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1	V2	Slp1	Slp2	n. Abitanti
	m q	m q	m q	m q	mc/m q	mc/m q	m q/m q	m q/m q	mc	mc	m q	m q	120 mc/ab
F1 esistente	14.729,00	14.729,00									esistente		
F1① +	4.515,00	4.515,00									esistente +	2.260,00	
Totale	19.244,00	19.244,00	0,00							0,00	0,00	0,00	0,00

Art. 30 Ambiti di Riqualificazione

Interessati dall'Ambito di Trasformazione F1①

n° 2 - Paesaggio e Rete Ecologica

Art. 31 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

Indice di utilizzazione territoriale

Ut di pertinenza esistente

Art. 32 Indice di utilizzazione territoriale

Ut di progetto = 2.260 mq alle condizioni di cui all'art. 32.3

Art. 33 Indici urbanistici di cui all'art. 33.1.d

Art. 34 Indici Ambientali

Art. 35 Piani Attuativi

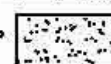
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (ART.30 delle N.T.A. del P.G.T.)

2) Paesaggio e Rete ecologica

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



ZONE TAMPONE DI PRIMO LIVELLO - BZP (art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)



BELLEZZE D'INSIEME SIBA D.M. del 1961 e 1967 territorio e lago di Montorfano Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali (D. Lgs. 42/2004 art. 136)



AREA DI VERIFICA DI VALUTAZIONE DI INIDENZA COMUNITARIA (VIC)

VINCOLI

SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE - LA RETE ECOLOGICA Elementi costitutivi fondamentali



BELLEZZE D'INSIEME SIBA D.M. del 1961 e 1967 territorio e lago di Montorfano Vincolo dei beni paesaggistici ed ambientali (D. Lgs. 42/2004 art. 136)



ZONE TAMPONE DI PRIMO LIVELLO - BZP (art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P.)

Reti idrografiche esterne - D. Lgs. art. 142 lettere b) e c)

Vincolo Paesaggistico - territori contigui ai Laghi Isolei - fascia 300 m - Tavole D1b e 1c - (art. - 19, 20 - Normative - P.P.R.)



AREA DI RIFERIMENTO PER VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' DEGLI INTERVENTI ALLA VALUTAZIONE DI INIDENZA COMUNITARIA (VIC) (art. 32 delle N.T.A. del Piano di Gestione)

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO Art. 43 com. 2 della L.R. 12/2006 e come modificato dalla L.R. 7/10 - Fondo Regionale Area Verde (Indirizzo Infrastruttura Territoriale - I.I.T. della Regione Lombardia)



STUDIO GEOLOGICO Classe 2 di fertilità geologica e Classe di Pericolosità sismica Z4c



(Fascia di rispetto dei pozzi - raggio 200m) (D.G.R. 7/12693/03)



RETA' FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE VIGENTE Proposte di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale vigente

