COMUNE DI OLTRONA DI SAN MAMETTE
Provincia di Como
Via Don Conti 3
22070 Oltrona di San Mamette (CO)

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

Piano delle Regole

Norme tecniche d'attuazione

studio favole

via Casentino 8

20159 Milano

tel. 02/66803318 - fax 02/6688337

e-mail: favolep@tiscali.it

PGT
Piano di Governo del Territorio
L.R. 12 / 2005

studio favole

Gruppo di lavoro

Dott. Arch. Paolo Favole

Dott. Arch. Claudio Scilieri

Dott. Arch. Pian. Vittorio Tarantini

Collaboratori

Dott. Arch. Pian. Marta Arosio

Indice

Titolo I 5
Disposizioni generali 5
Art. 1: Premessa. Il piano delle regole: intenti e prospettive 6
Art. 2: Definizione di parametri e indici urbanistici generali 7
Art. 3 - Calcolo del volume - verifica dell' indice di densità edilizia 10
Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica 11
Art. 5 - Altezza delle costruzioni 12
Art. 6 - Arretramenti minimi 13
Art. 7 - Definizione degli interventi edilizi 15
Art. 8 - Tipologie edilizie 15
Art. 9 - Destinazione d'uso 16
Art. 10 - Urbanizzazione primaria 21
Art. 11 - Urbanizzazione secondaria 21
Art. 12 - Strade private e accessi carrai 21
Art. 13 – Recinzioni 23
Art. 14 - Muri di sostegno 24
Art. 15 - Costruzioni accessorie 25
Art. 16 - Decoro dell'ambiente urbano 27
Art. 17 - Tutela dell'ambiente e sviluppo del patrimonio arboreo 27
Art. 18 - Progetto urbano 28
Art. 19 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti 29
Art. 20 – Classi di sensibilità paesaggistica 29
Art. 21 - Beni paesaggistici ed altri beni pubblici 31
Art. 22 – verifica di compatibilità urbanistico - ambientale 31
Art. 23 – Misure per la civilizzazione degli “spazi pubblici” 31
Art. 24 – Impianti da fonti di energie rinnovabili 32
Art. 25 – Prevenzione esposizione gas radon 32
Titolo II 33
Attuazione del piano 33
Art. 26 - Piani attuativi (P.A.) 34
Art. 27 - Programmi integrati d’intervento (PII) 34
Art. 28 - Sportello unico per le attività produttive (SUAP) 34
Titolo III 35
Azzonamento 35
Art. 29 - Classificazione e individuazione degli ambiti omogenei 36
Art. 30 - Aree appartenenti ad ambiti diversi 37
Art. 31 - Recupero dei sottotetti esistenti 37

Art. 32 - Prevalenza in caso di contrasto 37
Art. 33- Aree residenziali consolidate e di completamento 38
Art. 34 - Aree del tessuto produttivo 47
Art. 35 – Areale del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate 50
Art. 36 - Areali agro naturali 50
Art. 37 - Areali agronaturali - boscati 53
Art. 38 – Areale della produzione agricola 54
Art. 39 - Attività agrituristica 56
Art. 40 - Edifici esistenti non adibiti ad attività agricola 56
Art. 41 – Parco locale di interesse sovra comunale “Sorgenti del torrente Lura” 57
Art. 42 - Aree a rischio archeologico 57
Art. 43 - Fascia di rispetto del Santuario 58
Art. 44 - Impianti tecnologici di interesse pubblico 58
Art. 45 - Zone di rispetto e di tutela 58
Art. 46 – Studio geologico e Studio del Reticolo Idrico Minore 59
Art. 47 – Viabilità 59
Art. 48 - Spazi per il parcheggio 63
Art. 49 - Norme sull’attività commerciale 64
Art. 50 - Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica 66
Art. 51 – Deroghe 66
Art. 52 - Norme finali 67
Titolo IV 70
Disciplina dei Piani Attuativi 70
1. PA1 71
2. PA2 72
3. PA3 74
4. PA4 75
5. PA5 76
6. PA6 77
7. PA7 78
8. PA8 79
9. PA9 80
10. Piani attuativi recepiti 82

Titolo I

Disposizioni generali

Art. 1: Premessa. Il piano delle regole: intenti e prospettive

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005 n.12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole definisce i diritti edificatori e i vincoli di tutte le aree con esclusione:

- delle aree pubbliche e private destinate a servizi, che sono disciplinate dal Piano dei Servizi;
- delle aree ricadenti nelle aree di trasformazioni, che sono disciplinate dal Documento di Piano

Le aree individuate dal Piano delle Regole sono perimetrate con apposito segno grafico nelle tavole che fanno parte integrante dello stesso Piano delle Regole, con individuazione degli ambiti e dei tessuti che lo compongono.

Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della L.r. 11 Marzo 2005, n.12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- individua:
    - le aree soggette a trasformazione urbanistica;
    - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
    - le aree di tutela;
    - le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico;
    - le aree della produzione agricola.

Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in casi di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di tutti gli interventi ammessi:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;

- modalità insediative che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli dell'efficienza energetica.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile

Art. 2: Definizione di parametri e indici urbanistici generali

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2.1 - St = Superficie territoriale (mq.)
Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.G.T. all'interno dell' area in esame. La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal P.G.T. alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

2.2 - Sf = Superficie fondiaria (mq.)
Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2.3 - Sc = Superficie coperta (mq.)
Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante la quota naturale del terreno, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,50 di sporgenza.
Le costruzioni interrate non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna circostante e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

2.4 - Slp = Superficie lorda di pavimento (mq.)
E' la somma delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali o dei serramenti, nonchè delle superfici di soppalchi di interpiano, di verande e di porticati eccedenti il limite di seguito indicato.
Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a residenza, laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza di persone.

Sono escluse dal calcolo dalla slp. le superfici:

• di vani interrati o seminterrati, purchè abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al precedente comma, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, ecc., con altezza netta interna non superiore a 2,50 m.;

• destinate a parcheggi interrati;

• degli spazi aperti di balconi, terrazzi e cavedi;

• di porticati e logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 20% della Slp. complessiva fuori terra della costruzione, misurata al netto degli stessi;

• di pensiline e di passaggi coperti, purchè aperti sui lati;

• di portici asserviti ad uso pubblico;

• dei volumi tecnici, quali i vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche;

• di sottotetti contenuti nei limiti specificati al successivo art. 3, punto e);

• di tettoie accessorie alla residenza, aperte su tre lati e contenute nel limite di slp. pari a 8 mq.

2.6 Sv = Superficie di vendita (mq):

Si intende, negli esercizi di vendita su area privata, l'area destinata alla vendita, come prevista dalle norme settoriali vigenti.

2.7 - Rc = Rapporto di copertura (mq./mq.)

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta , riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

2.8 - U1 = Aree per opere di urbanizzazione primaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, come specificato nel successivo art. 10.

2.9 - U2 = Aree per opere di urbanizzazione secondaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nel successivo art. 11.

2.10 - D = Densità edilizia (mc./mq.)

Indica il rapporto tra il volume totale realizzabile, calcolato come stabilito al successivo art. 3, e la relativa superficie di terreno interessata. Esso ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nelle diverse zone del territorio e la conseguente dotazione di spazi di uso pubblico.

La densità edilizia si intende come :

Dt = **Densità edilizia territoriale**, quando è riferita alla superficie territoriale (si utilizza nei piani attuativi).

Df = Densità edilizia fondiaria, quando è riferita alla superficie fondiaria. Si utilizza per i permessi non proceduti da piano attuativo.

2.11 - Is = Indice di sfruttamento (mq./mq.)

Indica il rapporto tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie di terreno interessata.

Esso si intende come :

Ist = **Indice di sfruttamento territoriale**, quando è riferito alla superficie territoriale; si utilizza nei piani attuativi;

Isf = **Indice di sfruttamento fondiario**, quando è riferito alla superficie fondiaria. Si utilizza per i permessi non proceduti da piano attuativo.

2.12 - Dc = Distanza minima degli edifici dai confini (m.)

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali

aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

2.13 - De = Distanza minima tra gli edifici (m.)

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti, o della sagoma esterna di portici e logge, dai singoli punti dell'altra costruzione, nella proiezione orizzontale delle stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto2.3.

Nel caso di edifici non fronteggianti, essa si misura in modo radiale tra gli spigoli, nella proiezione orizzontale delle pareti.

2.14 - Ds = Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade (m.)

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale previsto dal P.G.T..; essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

2.15 - H = Altezza massima delle costruzioni (m.)

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste all'art. 5.

2.16 - Piani fuori terra

E' il numero totale dei piani emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,50, calcolata all'intradosso della soletta del piano terreno. Nel caso di terreni in pendio, detta altezza va calcolata attraverso la media ponderata delle altezze delle singole porzioni fuori terra.

2.17 - Pp = Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dalla legge 24.3.1989 n° 122, art. 2, comma 2, e integrato dalle presenti norme.

2.18 - P = Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici o privato di uso pubblico, come previsto dalla normativa vigente.

Art. 3 - Calcolo del volume - verifica dell' indice di densità edilizia

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le previsioni di P.G.T., con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, servizi collettivi, ecc. I parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi, da realizzare o esistenti da conservare.
Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi:

a - I volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccato del marciapiede stradale, ove esistente o previsto, in adiacenza all'edificio, o della quota del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile od agibile. Le modalità di calcolo dell'altezza sono indicate al successivo art. 5.
b - I volumi di vani interrati o seminterrati destinati a residenza o ad attività, uffici, laboratori, magazzini, sale di riunione, locali ove è comunque prevista la permanenza di persone, nonché quelle dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,50 m., con esclusione delle autorimesse di cui al successivo comma, lettera d.
c - I volumi delle costruzioni accessorie realizzate fuori terra, calcolati come sopra precisato, salvo quanto stabilito al successivo art. 15.
d - I porticati, le verande, le logge non compresi nel successivo comma o per la parte eccedente i limiti ivi specificati.

Sono esclusi dal computo del volume, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia:

a - I porticati e le logge, 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 - Le pensiline, i passaggi aperti, anche se coperti, ed i portici asserviti ad uso pubblico.

c - I volumi tecnici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensori, le centrali termiche, contenuti nella dimensione strettamente necessaria alle funzioni da svolgere o alle specifiche norme tecniche.

d - I vani di interrati o seminterrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota del terreno attorno al fabbricato, purchè abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente, lettera b, quali servizi accessori, cantina, ripostiglio, lavanderia, ecc., con altezza utile interna non superiore a 2,50 m., nonchè le autorimesse interrate.

e - I sottotetti non abitabili, ma praticabili, di pertinenza delle unità immobiliari sottostanti, con altezza media utile interna, misurata sotto i travetti, ove esistenti, non superiore a 2,20 m., altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,80 m., pendenza delle falde non superiore al 40% e altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a 3,20 m.. misurata come sopra.
E' comunque da computare nel calcolo del volume la porzione di sottotetto accessibile, a partire da un'altezza minima di 1,50 m., ove la stessa abbia una larghezza superiore a 3,00 m. ed uno sviluppo di superficie lorda di pavimento superiore a 20 mq.
La disposizione del presente si applica alle nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.
L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controssoffittature o ribassamenti.

f - Le tettoie, accessorie alla residenza, aperte su tre lati contenute nei limiti di superficie coperta pari a 8,0 mq., con altezza massima non superiore a 2,50 m.

Art. 4 - Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici di edificabilità ammessi dal P.G.T nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di zona. Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", da trascrivere a carico del proprietario, prima del rilascio del titolo abilitativo, avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificabilità.

In qualsiasi zona edificabile non e' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche inerenti il trasferimento di edificabilità tra lotti, fatte salve comunque quelle stipulate precedentemente l’adozione del Pgt .

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., viene considerata vincolata agli stessi un'area, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria stabilita per la relativa zona omogenea dal P.G.T. (indice attualizzato) , tenendo conto di eventuali impegnative volumetriche esistenti a carico o a favore di aree adiacenti, anche se non formalizzate in atto pubblico.

Art. 5 - Altezza delle costruzioni

Il limite di altezza massima (H), espressa in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni, è fissato per ogni singolo ambito previsto dal P.G.T.; esso si misura a partire dalla quota dello spiccato del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino alla imposta del tetto (in allineamento alla muratura perimetrale dell'edificio), se a falde con pendenza inferiore al 40%, ovvero fino al colmo nel caso di pendenza superiore, o al punto più alto della veletta o parapetto, nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili), i quali dovranno comunque essere contenuti nel limite di altezza massima di 3,00 m.

Per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi, ecc. l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area del fronte per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura sul fronte più alto, al netto della eventuale zoccolatura relativa alla eventuale struttura di sostegno seminterrata della costruzione o al piano cantina seminterrato della stessa, purchè di altezza inferiore a 2,50 m., misurata all'intradosso della soletta superiore.

L'altezza da utilizzare per il calcolo del volume si misura a partire dalla quota dello spiccato del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Nel caso di terreni in pendenza, detta altezza è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, fatto salvo quanto specificato al precedente terzo capoverso.

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purché contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,00 m. rispetto alla quota originaria naturale, ove sia giustificata dalla esigenza di livellare una depressione del terreno e adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm.

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.
Nel caso di edifici industriali o ad essi assimilabili, l'altezza ai fini del calcolo del relativo volume si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco.

Art. 6 - Arretramenti minimi

6.1 - Dagli spazi pubblici e strade

È la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale, misurata come specificato all'art. 2.14..
Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza.
Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.
Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T o dai piani attuativi.
La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di almeno:

a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, stipulate precedentemente all'adozione del P.G.T, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente negli elaborati di P.G.T..
La larghezza stradale, di cui al capoverso precedente, si misura con riferimento alla sola strada carrabile, al netto di eventuali marciapiedi.
Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T, in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.
Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, possono essere computati gli spazi di percorsi, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione gratuita al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti dal P.G. T. o da piani particolareggiati.
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 stipulati con la pubblica amministrazione.

Nel caso di diritti di passo o di strade private non evidenziate negli elaborati costituenti il P.G.T., la verifica della distanza dei fabbricati dalle stesse può essere riferita alla mezzeria della strada, fatto salvo il rispetto della distanza dal confine di proprietà.
Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 5,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico.
I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte a valutazione comunale, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.
In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa 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 a seguito della cessione della relativa area al Comune.
Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso 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 e integrazioni.

6.2 - Dai confini

È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli 2.12 e 6.1.
In particolare, la distanza minima dai confini deve essere:
a - 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti, con l'impegno reciproco di edificare in aderenza, ovvero qualora sul tratto di confine interessato già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sul confine sia contenuta in quella esistente.
In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.
Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.
b - Pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.
Qualora nella proprietà adiacente preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici
preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.
In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.
Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone omogenee in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, la edificazione deve

essere realizzata alla distanza dai confini fissata per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra le costruzioni.
Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.
Le costruzioni totalmente interrate non sono da considerarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

6.3 - Tra gli edifici

È la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come specificato ai precedenti articoli 2.13 e 6.1.
Per nuclei di antica formazione valgono le eventuali disposizioni riportate nelle specifiche norme di ambito.
In tutti gli altri casi è prescritta la distanza minima di 10,00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti.
È altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12,00 m..
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, dette distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dello stesso.
Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 6.1.
Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata, così che vengano a formarsi delle rientranze, tra le pareti di queste debbono essere rispettate le distanze minime sopra precisate, ove la profondità della rientranza sia superiore a 5,00 m.
Per i fabbricati accessori valgono le disposizioni di cui al successivo art. 15.

Art. 7 - Definizione degli interventi edilizi

Per la definizione degli interventi edilizi vale quanto indicato dalla normativa vigente.

Art. 8 - Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie si distinguono in:
a - Edifici isolati: 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.
c - Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.

d - Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili

Art. 9 - Destinazione d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nel prospetto seguente:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
Gf 1 **Residenza**	**Abitazioni dei residenti:** Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150.
Gf 2 **Settore secondario**	**Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.** Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività di cui ai punti seguenti:
Gf 2.1	**Attività industriali e artigianali:** attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono e gli uffici integrati all'attività. La residenza del custode (Gf1) limitatamente ad un'unica unità immobiliare di SLP massima pari a 100 mq da pertinenziale all'attività con atto trascritto e registrato.
Gf 2.2	**Attività artigianale di servizio** attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.
Gf 2.3	**Impianti di distribuzione del carburante:** per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Gf 3 **Settore terziario**	**Attività terziarie di produzione di servizi**: attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5). Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 100 con destinazione residenziale di servizio, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:
Gf 3.1	Unità immobiliari aventi SLP ≤ mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤ 500 mq.
Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq.
Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.	
Gf 3.4	**Attività ricettive:** alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.
Gf 3.5	**Attività di magazzinaggio e autotrasporto:** attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Gf 3.6	**Logistica:** attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 3.7	**Attività di commercio all'ingrosso:** come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 114/98.
Gf 4 **Pubblici esercizi**	**Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo** Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di

	specifico regolamento.
Gf 5 **Commercio**	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché del TU regionale sul commercio L.R. 6/2010
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (**VIC**), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (**MS1**), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (**MS2**), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 5.4	Grandi strutture di vendita **(GS)** aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 5.5	**Centro commerciale (CC)**: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizi gestiti unitariamente. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
Gf 5.6	**Parco commerciale (PC):** complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria**.**
Gf 5.7	**Distretto del commercio**: si intende l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovra comunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia, sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

Gf 5.7.1	Distretto urbano del commercio (DUC): il Distretto del commercio costituito sul territorio di un unico Comune.
Gf 5.7.2	Distretto diffuso di rilevanza intercomunale (DiD): il Distretto del commercio costituito sul territorio di più Comuni.
Gf 5.8	**Negozi storici**: si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia. Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia. I negozi storici si suddividono in: • negozi storici di rilievo regionale; • negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).
Gf 6 **Altre attività terziarie**	Palestre, centri benessere e SPA
Gf 7 **Agricoltura**	**Attività del settore primario (agricoltura),** che comprendono:
Gf 7.1	**Attività del settore primario:** quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.
Gf 7.2	**Attività agrituristiche**: definite, con riferimento alla L.R. 10/2007, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria: ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno; somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona; eventi di degustazione di prodotti aziendali; attività: ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agrituristico-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

Gf 8 **Servizi di vicinato e d'interesse generale**	Appartengono a questo Gruppo funzionale:
Gf 8.1	Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluriplano.
Gf 8.2	Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, housing sociale, residenze per studenti convenzionate.

9.1 - Destinazioni principali e destinazioni escluse

Gli atti del Pgt individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio o in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale, che deve essere garantita almeno per il 50%, e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale o artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso a un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo partecipano alla destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo della compatibilità urbanistica né sotto il profilo dell'onerosità salvo che essa:

a) non superi il 30% della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;

b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, non assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà o in uso, separatamente;

c) lo spazio, nel quale è insediata, non venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

In caso contrario deve essere verificata la compatibilità urbanistica e deve essere pagato il contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla L.R. n. 12/2005 s.m.i. .

Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione

strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano.

Art. 10 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.
Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e a titolo esemplificativo rientrano nella seguente elencazione:
a - sedi viarie;
b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
c - rete di fognatura;
d - rete idrica;
e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
f - rete del gas;
g - pubblica illuminazione;
h - rete telefonica;
i - spazi di verde attrezzato
l - attrezzature cimiteriali.

Art. 11 - Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi quali a titolo esemplificativo ed esaustivo:
a) asili nido e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo;
c) mercati di quartiere;
d) delegazioni comunali;
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
h) aree verdi di quartiere.

Art. 12 - Strade private e accessi carrai

Il Piano delle Regole recepisce la classificazione delle strade in base alle caratteristiche strutturali fissate dall'Art. 2 del Codice della Strada e delle caratteristiche geometriche esistenti per ciascuna strada esaminata, nonché delle caratteristiche funzionali. Le caratteristiche strutturali previste dal Codice sono da considerarsi come "obiettivo da raggiungere" per le strade esistenti, laddove siano presenti vincoli fisici immediatamente non eliminabili.

12.1 - Strade private

La realizzazione di strade private è subordinata al rilascio di apposito titolo abilitativo.

A tale scopo dovrà essere presentata regolare domanda, allegando apposito progetto della strada, corredato dai necessari elaborati tecnici, nonchè da una relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche tecniche costruttive.
Il titolo abilitativo è subordinato alla stipula di apposita convenzione che preveda l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, nonchè la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa, ove esistano motivazioni di pubblico interesse.
Le strade private di nuova formazione al servizio di abitazioni devono avere una larghezza minima di 5,00 m., al netto di spazi che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli.
Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare l'inversione di marcia ai normali mezzi di trasporto (minimo raggio pari a 5,00 m.).
In determinati casi, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di adeguati spazi di sosta.
Per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio già realizzate e con edificazione in corso, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi urbanizzativi realizzati nella zona.
In difetto di accordo, il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.
Per gli arretramenti delle costruzioni dalle strade vedasi l'art. 6.1..

12.2 - Accessi carrai

Si considera accesso ogni entrata carrabile ad un lotto da una strada pubblica o privata.
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 piano per almeno 3,00 m. dal confine stradale e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;
- 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 e distare almeno 4,00 m. dal confine stradale, misurato al lordo dell'eventuale marciapiede. Sono ammesse soluzioni diverse nel caso di piani attuativi in presenza di strade di penetrazione e non di scorrimento. Ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzare il suddetto arretramento, per lo stato dei luoghi, il cancello carraio dovrà essere dotato di apertura automatica;
- la recinzione deve essere raccordata con smussi adeguati in modo da ottenere la miglior 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 m., fatte salve particolari situazioni ove non sia possibile raggiungere tale misura a causa dello stato dei luoghi.

Le prescrizioni suddette non si applicano agli interventi da effettuarsi nei nuclei di antica formazione, dove la situazione dei luoghi e la tutela delle caratteristiche strutturali e ambientali non lo consentono.
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 e integrazioni.

12.3 – Portici

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
La pavimentazione dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costituita da materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
All'interno dei nuclei di antica formazione e in tutte quelle d'interesse storico e ambientale, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelte nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario. Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, ma restano gravati da servitù perpetua di pubblico transito.

Art. 13 – Recinzioni

Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono avere altezza non superiore a 2,00 m., costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,80 m., misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.
Le recinzioni devono essere costruite con strutture trasparenti, reti o cancellate con materiali e tipologie decorose ed in armonia con l'ambiente in cui si inseriscono.
Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell' intero sviluppo della recinzione, purché non sui tratti prospettanti verso spazi pubblici e relativi risvolti.

Ove possibile, lungo il perimetro della recinzione dovrà essere posta a dimora una siepe sempreverde, salvo i casi in cui essa possa ridurre la visibilità in corrispondenza degli incroci.
I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal confine stradale come previsto al precedente art. 12.2.
I cancelli pedonali potranno essere allineati con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo: negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,00 m.
Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.
In prossimità del passo carraio dovrà essere ricavato uno spazio per parcheggio esterno nella dimensione di minimo mq 12,50 (mt 5,00 x mt 2.50).
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, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorata nel caso in cui i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.
All'interno degli areali agro naturali, boscati e della produzione agricola è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse.
Possono essere autorizzate recinzioni in semplice rete metallica con paletti di sostegno e cordoli continui di altezza non superiore a 0,30 m., purché poste nelle immediate adicenza delle abitazioni e delle strutture aziendali.
Negli areali di cui sopra sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi di specie vegetali autoctone e staccionate in legno vive, senza cordoli continui, con altezza non superiore a 1,50 m.
La distanza delle recinzioni dal confine stradale deve, in ogni caso, essere conforme alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 14 - Muri di sostegno

È ammessa la realizzazione di muri di sostegno atti a contenere il dislivello di terreni franabili e per creare terrapieni artificiali.
Viene prescritto in ogni caso l'uso di tipologie e materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo da garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale.
È ammesso il consolidamento e la ricostruzione di muri di sostegno esistenti nelle condizioni originarie, con i possibili accorgimenti per migliorare l'inserimento ambientale.
È prescritta la tutela dei muri che rivestono valore di carattere ambientale e/o storico.

14.1 - Muri di sostegno verso gli spazi pubblici

Verso le pubbliche vie ed, in generale, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, i muri di sostegno non possono superare 1,80 m. di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccato di marciapiede, esistente o previsto, o dalla quota naturale del terreno.
Per tali opere devono essere rispettati gli arretramenti di cui alle presenti norme. Nel caso in cui, a causa del particolare stato dei luoghi, fossero necessarie altezze del muro di sostegno superiori a

1,80 m., esse potranno essere autorizzate a condizione che vengano rispettati ulteriori arretramenti dai cigli stradali, da definirsi di volta in volta in base alle esigenze della viabilità e dell'interesse pubblico generale ed a condizione che siano realizzati a gradoni, ciascuno di altezza non superiore a quella sopra definita.

14.2 - Muri di sostegno verso i confini privati

In presenza di fondi a dislivello naturale con materiale franabile, i muri di sostegno possono essere realizzati con altezza necessaria e conseguente allo stato dei luoghi.

Qualora l'altezza complessiva (ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni soprastanti) superasse il limite di 2,50 m., le eventuali costruzioni da realizzarsi sul fondo limitrofo devono rispettare una maggiore distanza dal confine, rispettando i limiti di zona, pari alla maggiore altezza del muro di sostegno oltre il limite di cui sopra; tale prescrizione vale ai fini della distanza dell'edificio da realizzare anche nel caso di muri di sostegno preesistenti.

Per la realizzazione di terrapieni artificiali, i muri di sostegno non possono superare l'altezza massima di 2,50 m., ivi compresa la parte piena di eventuali recinzioni preesistenti; essa dovrà avvenire, in ogni caso, nel rispetto dei diritti di terzi o di eventuali convenzioni tra confinanti.

14.3 - Muri di sostegno a gradoni

Ove la natura del terreno lo renda necessario, possono essere costruiti gradoni costituiti al massimo da tre corpi situati a quote diverse; l'altezza massima di ogni corpo è di 1,80 m. e la distanza minima tra un corpo e l'altro non può essere inferiore all'altezza degli stessi.

Negli ambiti agricoli in pendio i muri di sostegno a gradoni possono essere autorizzati per permettere le coltivazioni specialistiche; in questi casi le caratteristiche saranno in funzione dello stato dei luoghi e verranno di volta in volta definite, dopo opportuni sopralluoghi, dalla Amministrazione Comunale.

I muri di sostegno a gradoni possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di staticità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche per la loro realizzazione (numero, altezze, distanze) saranno in funzione delle garanzie statiche.

L'Amministrazione Comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali.

L'Amministrazione Comunale 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.

Art. 15 - Costruzioni accessorie

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale, quali: box per auto, piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc.

Salvo particolari prescrizioni all'interno dei singoli ambiti, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

a - essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.;

b - essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi;

c - non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dallo spiccato del marciapiede o dal livello naturale del terreno attorno all'edificio fino all'extradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.

La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza al colmo non superiore a 3,00 m.

Nel caso di terreni confinanti, con quote differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti;

d - avere superficie coperta complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto;

e - essere computati ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e superficie coperta previsti per la zona omogenea in cui sono ubicati.

Sono ammesse anche in deroga ai limiti di cui alle lettere d) ed e) del comma precedente le costruzioni accessorie destinate ad autorimesse per la quota parte pari a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione esistente alla data di adozione del presente P.G.T., di cui costituiscono pertinenza, al netto di eventuali superfici di

autorimesse esistenti o già previste in progetti approvati in precedenza.

Tali costruzioni possono essere edificate sul confine di proprietà, purché l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'extradosso della soletta di copertura, non sia superiore a 2,50 m.

Gli spazi destinati ad autorimesse si intendono vincolati a tale funzione, quali pertinenze degli edifici cui sono annesse, per il rispetto della dotazione di legge.

Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante.

All'interno dei nuclei di antica formazione non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie, fatta eccezione per il ricovero degli autoveicoli, previa autorizzazione di un progetto unitario esteso ad un comparto o al singolo cortile, attraverso cui definire la sistemazione, la riqualificazione e l'uso degli spazi liberi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dell'ambiente.

Allo scopo di miglioramenti igienici e funzionali delle vecchie costruzioni esistenti è consentita l'aggiunta di piccoli volumi, quali servizi igienici per abitazioni che ne siano sprovviste o presentino carenze rispetto alle disposizioni del Regolamento di Igiene, corpi di scala necessari a migliorare la funzionalità abitativa (volumi comunque che non comportino la possibilità di incremento quantitativo di abitanti insediabili), senza tener

conto del loro volume agli effetti del calcolo della densità fondiaria massima ammessa, una tantum e nel limite massimo del 10% del volume esistente, rispettando gli indici di altezza e distanza prescritti per la zona.

La norma di cui al precedente capoverso non si applica nei nuclei di antica formazione, al di fuori dei piani attuativi.

Quanto sopra è comunque subordinato ad una soluzione progettuale di tali aggiunte che sia valida esteticamente, rispettosa del decoro urbano, nonché coerentemente integrata con la costruzione esistente.

Art. 16 - Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza vanno mantenute nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario.
È facoltà del Comune, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, quali:
- demolizioni di superfetazioni, baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, recinzioni, pavimentazioni, salvo determinazione di equo indennizzo, ove le predette opere risultino legittimamente realizzate;
- sistemazione di frontespizi nudi;
- rimozione di arredi urbani;
- ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, cornici, recinzioni, ed altri elementi architettonici esterni;
- rimozione di depositi di materiale all'aperto;
- formazione di aree verdi piantumate a schermatura di pareti o porzioni di edifici o manufatti antiestetici;
- sistemazione del terreno;
- rimozione di letamaie, immondezzai, ecc.

Gli oggetti o elementi di arredo urbano e la segnaletica in genere sono finalizzati a rendere razionale lo spazio pubblico urbano e devono tener conto dell'esigenza di tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente.

16.1 – Disposizioni per i lotti edificati in affaccio sulle aree agricole

I lotti adiacenti ad aree agricole, sui quali è ammessa nuova edificazione e/o completamenti dell'esistente (ampliamenti e/o ristrutturazioni), devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" con fascia verde di mitigazione secondo i parametri seguenti:

- Ampiezza di 5 m minimo;
- Alberatura a filare unico se di specie sempreverdi, con sesto di impianto di 5/7 m in funzione dell'essenza scelta;
- Alberatura a doppio filare ampiezza di 10 m minimo disposto "a quinconce" se di specie caducifoglie.

Art. 17 - Tutela dell'ambiente e sviluppo del patrimonio arboreo

Qualsiasi intervento sul territorio comunale deve avvenire senza arrecare pregiudizio ai valori dell'ambiente naturale e del paesaggio; in particolare dovranno essere tutelate le risorse naturali, vani che costituiscono testimonianza della civiltà, tradizioni e costumi del passato.

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici.

A tale scopo, l'abbattimento degli alberi di alto fusto, per il normale avvicendamento delle alberature stesse, è subordinato all' autorizzazione del Comune.
In tutte le zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale.
Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.
Norme specifiche sono indicate nei singoli ambiti per quanto riguarda la piantumazione delle aree libere di pertinenza della edificazione.
Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.
Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio con l'indicazione della quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature.
Per gli ambiti boscati si rimanda alla specifica normativa vigente.
È vietato modificare l'andamento naturale del terreno se non nei casi in cui si rende necessario il livellamento dello stesso e nei casi connessi agli interventi edificatori, nei limiti specificati ai precedenti art. 3 e art. 14.
Nel caso di porzioni di edifici, esposti alla vista dai luoghi pubblici, con situazioni di degrado e deturpamento dell'ambiente urbano, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di imporre ai proprietari l'attuazione degli interventi necessari per la eliminazione di tali situazioni, a tutela del decoro urbano; nei casi di inerzia da parte di questi, gli interventi potranno essere attuati d'ufficio con gli oneri posti a carico della proprietà interessata, ai sensi di legge.

17.1
Le essenze delle alberature vengono distinte in:

- Alberi di prima grandezza, che superano da adulti l'altezza di 20 m;
- Alberi di seconda grandezza, con un'altezza da adulti compresa tra 10 m e 20 m;
- Alberi di terza grandezza, con un'altezza da adulti fino a 10 m;
- Piccoli alberi con un altezza massima di 6/8 m.

Art. 18 - Progetto urbano

Il progetto urbano è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT, relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.
La procedura di progetto urbano è obbligatoria per gli interventi di nuova costruzione nei casi previsti dalle presenti norme, che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi ed in ogni altro caso in cui l'amministrazione comunale ne dichiari la necessità.
Tale procedura consente, mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità e coerenza con l'intorno.

La procedura del Progetto urbano, è avviata mediante la presentazione di una "proposta" corredata da almeno due diverse soluzioni progettuali aventi il compito di effettuare un'analisi dell'assetto urbanistico -edilizio -paesaggistico sviluppato morfologicamente e funzionalmente.
La proposta di assetto nelle diverse soluzioni dovrà essere costituita da:

- elaborati grafici in scala adeguata rappresentative dello stato di fatto e di progetto;
- documentazione fotografica;
- simulazioni, rendering, prospettive degli scenari progettuali proposti;
- schede dei materiali;

ed eventuale altra documentazione ritenuta utile dagli uffici e dalla commissione paesaggio ai fini della corretta valutazione del contesto.
Sulla proposta di progetto urbano la commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere modifiche progettuali relative ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante.
Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati i temi dell'inquadramento paesaggistico dell'intervento sottoposto a progetto urbano.

Art. 19 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti

Con **DGR n. VII/11045 dell' 8.11.2002** (pubblicata sul B.U.R.L. del 21 novembre 2002, 2° Supplemento straordinario al n. 47), Regione Lombardia ha approvato i criteri per la redazione dell'esame paesistico dei progetti di trasformazione del territorio lombardo, nello specifico riguardanti la definizione delle modalità per la determinazione della classe di sensibilità paesistica del sito ed il grado di incidenza paesistica del progetto.
Tale metodo, da utilizzare negli ambiti del territorio non assoggettati a specifica tutela paesaggistica, consente di giungere alla definizione del livello di impatto paesistico del progetto che, in prima istanza, viene stimato dal proponente l'intervento e viene valutato dall'ente competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.
E' obbligatorio che i progetti che modificano lo stato dei luoghi e l'esteriore aspetto degli edifici siano soggetti ad una valutazione paesaggistica applicando i criteri e gli indirizzi dettati dalla soprarichiamata deliberazione regionale.
I provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Art. 20 – Classi di sensibilità paesaggistica

Il PGT definisce e individua in apposita cartografia 5 classi di sensibilità paesaggistica.

1. Classe di sensibilità "Molto bassa"

a. *Descrizione*

Ambiti del tessuto urbano che non presentano nessuna emergenza storica o ambientale. Sono comprese in questa classe le aree con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale.

b. *Indirizzi paesaggistici*

Non si richiedono particolari prescrizioni in quanto si tratta di ambiti che non presentano particolari elementi di interesse paesistico – ambientale.

2. Classe di sensibilità "Bassa"

a. *Descrizione*

Comprende gli ambiti caratterizzati dall'assenza di elementi di pregio a livello ambientale. All'interno di essi non sono presenti elementi percettivi rilevanti per il paesaggio, ma possibili aspetti di complementarietà con le classi di sensibilità maggiore per quanto riguarda i caratteri ecologici.

b. *Indirizzi paesaggistici*

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vigenti.

3. Classe di sensibilità "Media"

a. *Descrizione*

Fa parte di questa classe la maggior parte dell'urbanizzato consolidato, come riconoscimento di un valore e di una necessità di tutela maggiore, legati al mantenimento dell'identità locale.

b. *Indirizzi paesaggistici*

Necessitano di attente valutazioni le scelte di pianificazione

4. Classe di sensibilità "Elevata"

a. *Descrizione*

All'interno di questa classe rientrano gli ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi di pregio a livello storico e ambientale.

b. *Indirizzi paesaggistici*

Gli interventi devono esser tesi al miglioramento complessivo del quadro paesaggistico, con interventi di:

- Qualificazione del tessuto urbanizzato;
- Mitigazione nei confronti delle zone di contatto con aree appartenenti a classi di minor pregio paesaggistico;
- Potenziamento dei caratteri naturalistici e di connettività ambientale.

5. Classe di sensibilità "Molto elevata"

a. *Descrizione*

Elementi emergenti di valore eccezionale rispetto all'intorno, che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di un elevato valore ecologico – paesaggistico – veduti stico.

b. *Indirizzi paesaggistici*

Gli interventi saranno anzitutto tesi al mantenimento e all'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo a fini naturalistici, agricoli e di fruizione turistica. Non sono ammessi interventi urbanistici che alterino la qualità percettiva, storico-monumentale ed ecologica di tali ambiti.

Art. 21 - Beni paesaggistici ed altri beni pubblici

I beni paesaggistici disciplinati dal presente piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.
Sono, in particolare, soggetti a tutela gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi del d.lgs. 42/04 e s.m.i. ove presenti.

Art. 22 – verifica di compatibilità urbanistico - ambientale

Gli interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico ed idrogeologico (reticolo idrico minore) costituenti parte integrante e sostanziale del P.G.T. e del piano delle regole. Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal progettista sulla classe di fattibilità dell'area oggetto di intervento come risultante della relativa Carta di fattibilità.

22.1 - Verifiche relative alla salubrità delle aree da edificare

L'Amministrazione Comunale potrà chiedere che vengano promosse dagli operatori interessati, a loro spese, verifiche finalizzate alla salubrità degli ambiti interessati da interventi.
Alla luce delle risultanze delle analisi eseguite dagli operatori e delle stesse verifiche comunali eventualmente ritenute necessarie, potrà essere chiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità mediante l'assunzione di idonee obbligazioni assistite da idonee garanzie finanziarie cui dovrà essere subordinata l'approvazione dei piani esecutivi e/o il rilascio dei titoli edilizi.

Art. 23 – Misure per la civilizzazione degli "spazi pubblici"

Per "*civilizzazione*" si intende la sistemazione degli spazi pubblici in funzione del civis "cittadino". È rappresentata da scelte e/o progetti urbanistici ed edilizi, che intervengano sulla qualificazione degli spazi di uso comune a tutte le scale, con il fine di migliorare la qualità e la percezione dei paesaggi urbani e non, l'accessibilità, la fruizione pedonale, l'arredo, il corredo verde, …
Il Comune promuove, definendo ogni volta obiettivi specifici, nel rispetto degli obiettivi di massima seguenti:

- Riduzione del traffico di attraversamento nel NAF
- Parcheggi alberati e parcheggi interrati
- Uniformità dell'arredo urbano
- Mitigazioni verdi
- Valorizzazione del commercio al dettaglio

Art. 24 – Impianti da fonti di energie rinnovabili

È ammessa l'istallazione di impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture degli edifici esistenti e di nuova realizzazione. All'interno dei nuclei di antica formazione l'istallazione dovrà essere esclusivamente integrata con la copertura esistente.
È vietata l'istallazione di impianti solari termici, fotovoltaici e eolici a terra su tutto il territorio comunale.

Art. 25 – Prevenzione esposizione gas radon

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.
Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI A GAS RADON NEGLI AMBIENTI INDOOR – ed eventuali s.m.i., allegate al presente Regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma.
La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle "Linee Guida", andrà certificato dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.
La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Titolo II

Attuazione del piano

Il Piano delle Regole si attua attraverso i seguenti strumenti:

a. Titoli abilitativi diretti, anche convenzionati (permesso di costruire convenzionato), secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
b. Piani attuativi comunali, nei modi e nelle forme previste dalla normativa vigente.

Art. 26 - Piani attuativi (P.A.)

I piani attuativi sono strumentati per la definizione del corretto assetto del territorio sotto l'aspetto urbanistico e ambientale; essi sono riferiti ~~ad unità urbanistiche~~ a comparti specificatamente individuati negli elaborati grafici e nelle schede di cui al titolo xxxxxx del piano delle regole.

Negli ambiti per i quali sia obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalle leggi vigenti.

Qualora nell'ambito del piano attuativo relativo a zone di espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., gli stessi vengono stralciati, qualora lo richiedano i proprietari, con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri; l'area di pertinenza dei suddetti edifici non può essere utilizzata per il calcolo della volumetria o superficie edificabile nell'ambito del piano attuativo.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona omogenea.

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria almeno nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salvo quanto previsto dalle specifiche schede allegate al presente piano delle regole. E' comunque fatta salva la possibilità della loro monetizzazione qualora ritenuta di maggior interesse per l'amministrazione comunale.
Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.
Per quanto riguarda i contenuti, gli elaborati, le procedure e le possibili varianti, relative ai piani attuativi, si applicano le disposizioni della normativa vigente.

Art. 27 - Programmi integrati d'intervento (PII)

I Programmi integrati d'intervento seguono la normativa prevista dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 28 - Sportello unico per le attività produttive (SUAP)

Le attività previste sono normate dal D.P.R. n. 160/2010 e dalla L.R. n. 12/20058 e s.m.i..

Titolo III

Azzonamento

Art. 29 - Classificazione e individuazione degli ambiti omogenei

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 s.m.i è suddiviso, in areali, ambiti e tessuti come risulta dal Piano delle Regole.

2. Gli areali, gli ambiti e i tessuti sono individuati sulla base dei seguenti criteri:
***a**. distintive caratteristiche morfologiche della porzione territoriale che interessano;*
***b**. distintive caratteristiche storico-culturali e tipologiche di tessuti urbanizzati e/o di tracciati infrastrutturali;*
***c**. particolari regimi dei suoli e amministrativi in essere o in previsione;*
***d**. obiettivi e politiche di sviluppo ovvero regole di trasformazione specifici.*

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.
Alla luce di quanto sopra, l'articolazione del territorio è la seguente :

<u>Aree residenziali consolidate e di completamento</u>

- Tessuti storici - NAF
- Tessuto prevalentemente residenziale di media densità
- Tessuto prevalentemente residenziale di bassa densità
- Aree per il verde privato

<u>Ambiti sottoposti a piani attuativi</u>
<u>Ambiti sottoposti a piani attuativi in itinere</u>
<u>Aree del tessuto produttivo</u>

- Tessuto produttivo consolidato
- Tessuto produttivo in contesti residenziali

<u>Ambiti di trasformazione (ATR, ATP/C, ATS)</u>
<u>Areale del Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate</u>
<u>Areali agro naturali</u>

- Areale agro naturale ad elevata valenza ecologica interno al PLIS "Sorgenti del torrente Lura"
- Areale agro naturale ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica lungo la direttrice percettiva della SP 23
- Areale agro naturale ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica Collina del Ronco e Cascina Tavorella

<u>Areali agro naturali-boscati</u>

- Areale agro naturale-boscato ad elevata valenza ecologica interno al PLIS "Sorgenti del torrente Lura"
- Areale agro naturale-boscato ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica lungo la direttrice percettiva della SP 23

- Areale agro naturale-boscato ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica Collina del Ronco e Cascina Tavorella
- Areale agro naturale-boscato ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica -Collina del San Mamette
- Areale agro naturali boscati diffusi

Areale della produzione agricola

Aree a Servizi

Fasce di rispetto e vincoli

Art. 30 - Aree appartenenti ad ambiti diversi

Nel caso in cui il terreno di un medesimo proprietario sia classificato in ambiti diversi, gli eventuali interventi edilizi ammessi debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici edificatori prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Art. 31 - Recupero dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire nel rispetto delle disposizioni della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

Nel tessuto strorico il recupero suddetto non può comportare l'aumento dell'altezza degli edifici, né l'alterazione degli aspetti tipologici e architettonici, in modo incoerente con i caratteri tradizionali del centro storico. Per gli edifici di valore architettonico e storico non è ammessa la traslazione delle solette con l'alterazione dei prospetti.

La realizzazione di nuove unità immobiliari deve garantire il reperimento di adeguati spazi di parcheggio pertinenziali o di uso pubblico nella misura di legge.

Negli ambiti di zone residenziali attuati previo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, non è consentito attuare interventi con recupero del sottotetto ai fini abitativi che comportino aumento di volumetria e/o superficie residenziale rispetto al limite di volume e/o superficie convenzionato.

Quando il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti comporta il sopralzo del fabbricato, l'intervento deve rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previsti dal PGT.

Art. 32 - Prevalenza in caso di contrasto

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

In caso di contrasto tra quanto rappresentato negli elaborati di P.G.T. e lo stato di fatto, accertato con apposita perizia asseverata, ha prevalenza quest'ultimo, se non comporta modifica alla destinazioni di zona del P.G.T.

Art. 33- Aree residenziali consolidate e di completamento

33.1 – Tessuti storici - Nuclei di antica formazione

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico in cartografia i tessuti storici - Nuclei di Antica Formazione (Naf).
Con Nuclei di Antica Formazione si intendono il tessuto urbano e gli ambiti cascinali consolidatisi storicamente e che conservano in misura significativa le caratteristiche morfologiche, architettoniche, urbane dei periodi in cui sono stati realizzati, in maniera tale da rendere riconoscibili caratteri unitari dell'impianto insediativo. L'ambito principale di Oltrona, il nucleo centrale, è caratterizzato dalla presenza di un misto di edifici antichi (spesso vecchie corti urbane e agricole), di cui molti ristrutturati e spazi pubblici. Il principale indirizzo per questi ambiti è la tutela e il recupero dell'edificato e la qualificazione degli spazi pubblici.
Ad Oltrona sono stati individuati i seguenti ambiti definibili come Naf, che corrispondono a:

- il nucleo del centro storico, nonché le parti adiacenti che ne sono parte integrante;
- Il nucleo della Cascina Gerbo di Sopra;
- Il nucleo della Cascina Gerbo di Sotto;
- La cascina Robiano.

Le funzioni ammesse nei nuclei di antica formazione sono le seguenti:
- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive e le medie e grandi strutture di vendita.
Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per i relativi titoli abilitativi.
La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione.
Nel caso di ambiti oggetto di piano attuativo, il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso.
In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture , nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto nel rispetto comunque delle norme sui parcheggi contenuti nel presente piano delle regole.

L'introduzione di nuovi esercizi di vicinato o direzionali (nel limite di 150 mq.) nei tessuti storici non è subordinata alla verifica di compatibilità con l'assetto della viabilità e con la destinazione principale a residenza della zona, fatto salvo il reperimento di almeno posto auto da destinarsi a servizio dell'attività.

Edificazione

All'interno dei nuclei di antica formazione sono ammessi i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

b) ristrutturazione edilizia;

c) ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;

d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

La demolizione e ricostruzione è ammessa esclusivamente per gli edifici indicati in rosso. in questa fattispecie è obbligatorio mantenere la sagoma degli edifici preesistenti.

La demolizione senza ricostruzione secondo il criterio di "rarefazione" è obbligatoria esclusivamente per gli edifici indicati in rosso contraddistinti dal simbolo *;

Il risanamento conservativo è ammesso esclusivamente per gli edifici indicati in arancio, fatta salva comunque la possibilità di procedere alla ristrutturazione senza demolizione ricostruzione degli stessi. Per l'edifico contraddistinto da specifico asterisco è unicamente ammesso il risanamento e restauro conservativo.

Per gli edifici indicati in giallo sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione con esclusione della demolizione ricostruzione.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici della zona.

Nelle aree libere non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune in conseguenza di appositi piani attuativi.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o interrati nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

33.1.1 Modalità di intervento

Gli interventi ammessi nei tessuti storici sono subordinati alla seguente disciplina:

a- titoli abilitativi diretti, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

b- piani attuativi per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano negli ambiti individuati nelle tavole del piano delle regole.

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico.
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.
Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.
Per le operazioni di ristrutturazione urbanistica, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti.

Distanze
Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in
ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

33.1.2 Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

Obiettivi
Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:
• il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
• il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
• il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;
• la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
• la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi;
• il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione,
evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume, alla realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

A - Conservazione: edifici di colore arancio eventualmente con asterisco
Riguarda gli edifici individuati in colore arancio eventualmente con asterisco nelle tavole del piano delle regole per i quali sono previsti interventi di tipo RR conservativo, riferito ad edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la

loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico-ambientali del contesto edilizio della zona.
Per tali edifici si prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle singole caratteristiche architettoniche e ambientali esistenti.
Con riferimento alle diverse esigenze di tutela, per gli edifici suddetti è prescritta la conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale (murature portanti, volte, solai in legno ancora recuperabili), dei collegamenti originari, quali componenti essenziali della tipologia dell'organismo edilizio, nonchè la conservazione delle facciate e delle coperture, nelle forme e nei materiali originari, con specifico riguardo alle aperture originarie ed agli elementi qualificanti, quali cornici, davanzali, archi, portali, lesene, balaustre.

B - ristrutturazione edilizia: edifici colore giallo, arancione privo di asterisco, rossi
Riguarda gli edifici per i quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione ricostruzione.
Per questi edifici è prescritta la conservazione dei singoli elementi significativi superstiti della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico/ambientali dell'intero tessuto edilizio.
L'intervento deve essere pertanto conforme alle seguenti prescrizioni:
a) la conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture interessanti edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti, dell'apparato decorativo superstite;
b) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
c) conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli di recente costruzione;
d) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
e) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;
f) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti nei limiti e con le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio
e senza alterare le quote esistenti di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze della falde di copertura;
g) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
h) possibilità di inserire servizi igienici anche illuminati ed areati artificialmente;
i) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonchè di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areoilluminazione dei vani abitabili o agibili, purchè collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.
Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza non superiore a 2,00 m.;

j) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani;
k) obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.
In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione, è ammesso procedere con la demolizione e ricostruzione previa perizia redatta da tecnico abilitato con la quale sia dimostrata l'impossibilità di un recupero dell'esistente.

C - demolizione e ricostruzione: edifici colore rosso
Riguarda gli interventi relativi ad edifici per i quali non è giustificabile l'obbligo della conservazione e per i quali è pertanto consentita la demolizione e ricostruzione.
La demolizione degli edifici è autorizzata unitamente al titolo abilitativo per la ricostruzione degli stessi, la quale dovrà avvenire sulla base di progetti che tengano conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico.
La ricostruzione deve avvenire in armonia con le tipologie edilizie della zona.

D - Modalità di interventi di demolizione senza ricostruzione: /grigi . Criterio della rarefazione?
Riguarda aree su cui insistono edifici o parti di essi per i quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

33.1.3 Modalità di presentazione dei progetti
Le istanze relative agli atti abilitativi per l'attuazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere corredate dalla seguente documentazione:
a - planimetria di inquadramento dell'intervento nel contesto urbano esistente, almeno in scala 1:500;
b - rilievo quotato dello stato di fatto, costituito da piante, prospetti e sezioni, in numero sufficiente per rappresentare esattamente la situazione, in scala 1:100 o 1:50, con eventuali particolari architettonici costruttivi in scala 1:20.
Sui disegni dovrà essere indicata la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio prima dell'intervento;
c - sezioni schematiche trasversali, quotate, delle sedi stradali e del profilo altimetrico longitudinale quotato del fronte stradale, con prospetto degli edifici adiacenti esteso a tutto il fabbricato o comunque tale da permettere un sufficiente quadro d'insieme, in scala non inferiore a 1:200;
d - indicazione del verde esistente e di ogni altro elemento esterno qualificante (muri, esedre, dislivelli, pavimentazioni, fontane, pozzi, ecc.);
e - documentazione fotografica dello stato di fatto nel suo insieme, oltre che dei prospetti e delle coperture;
f - rilievo e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, d avanzali, rivestimenti, gronde, coperture, ecc.);

g - progetto esecutivo in scala 1:50 o 1.100 con piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati e con colorazione diversa delle parti oggetto di demolizione e di nuova costruzione;
h - descrizione delle finiture esterne ed interne previste dal progetto;
i - relazione illustrativa con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire, delle destinazioni d'uso che saranno assegnate alle varie parti dell'edificio, della superficie fondiaria di proprietà privata e delle parti in comune, delle superfici coperte e superfici utili per ciascun piano e relativi volumi, prima e dopo l'intervento, oltre alla verifica delle norme urbanistiche ed edilizie di zona (distanze, altezze, densità edilizia, ecc.);
j - i computi metrici estimativi e/o calcoli di cui alla legge 28.01.1977 n° 10 e L.R. 5.12.1977 n° 60-61 per la determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione.

33.2 - Tessuto prevalentemente residenziale di media densità (TR -MD)

Sono comprese all'interno di tale ambito le parti del territorio comunale completamente e parzialmente edificate con funzione prevalentemente residenziale.
E' possibile l'edificazione a mezzo dei titoli abilitativi, nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.GT.

Edificazione

Sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti e nuova edificazione, a mezzo dei titoli abilitativi nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del piano delle regole. Nel caso di demolizione ricostruzione si applicano gli indici di zona.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:
- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non molesto, autorimesse pubbliche e private.

Non sono ammesse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Sono in particolare escluse le attività produttive (ad eccezione di quelle già esistenti; in tal caso possono mantenere la Slp esistente senza aumentarla) e le medie e grandi strutture di vendita, centri e parchi commerciali. Non è ammessa la funzione agricola fatte salve quelle esistenti.

Indici edificatori

Densità edilizia D = 1,00 mc./mq.
Altezza H = 7,00 m.
Piani fuori terra Pft. = n° 2
Rapporto di copertura Rc = 35%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza fino a 7,00 m. 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.

e nel rispetto di quanto indicato nelle tavole delle piano delle regole e del D.P.R. 495/1992.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Per i titoli abilitativi in essere alla data di adozione del P.G.T. riguardanti le aree classificate dal precedente strumento urbanistico come zona B1- residenziale intensiva di cui all'art. n. 27.2 delle previgenti norme tecniche di attuazione conservano per tutta la durata di validità del titolo sopra citato i parametri urbanistico edilizi del precedente P.R.U.G. senza possibilità di proroga.

33.3 - Tessuto prevalentemente residenziale di bassa densità: TR - BD

Tale ambito è costituito dalle parti del territorio sulle quali insiste una edificazione residenziale di tipo rado, con tipologia prevalente a villa ed una significativa presenza di verde alberato.

Risultano collocate in un contesto di rilievo ambientale e si articolano in tre sottozone in relazione alle specifiche caratteristiche ambientali e territoriali :

- TR – BD 1 comparto della collina di S. Mamette
- TR – BD 2 comparto di via Marconi
- TR – BD 3 comparto del Ronco e cascina Tavorella.

Edificazione

Sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti e nuova edificazione, a mezzo dei titoli abilitativi nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del piano delle regole. Nel caso di demolizione ricostruzione si applicano gli indici di zona.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza;
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività ricreativa e culturale.

Non sono ammesse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Sono in particolare escluse le attività produttive e le medie e grandi strutture di vendita, centri e parchi commerciali.

Non è ammessa la funzione agricola fatte salve quelle esistenti.

Indici edificatori

Densità edilizia

- zona TR – BD 1 D = 0,5 mc./mq.

- zona TR – BD 2 D = 0,5 mc./mq.
- zona TR – BD 3 D = esistente.

Altezza H = 7,00 m.
Piani fuori terra Pft = n° 2

Interventi sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti ammessi, potranno essere effettuati confermando le altezze e piani fuori terra esistenti.
Distanze come nella zona TR - MD.

Tipologie edilizie
Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie edilizie e delle alberature esistenti.
Le forme, le finiture, i materiali da usarsi ed i colori, in modo particolare per le facciate e coperture, devono rispettare le preesistenze e comunque inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

Disposizioni particolari
Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali in ragione di almeno un albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

TR – BD 1 Comparto della collina di S. Mamette
Nel comparto a valle della via S. Mamette la nuova edificazione, anche se in ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere tale da adeguarsi alla morfologia del luogo, evitando alterazioni alle quote del terreno e con il minor impatto possibile verso le aree circostanti.
L'edificazione sulle aree prospettanti la via per Olgiate è subordinata alla realizzazione di una strada di arroccamento per consentire l'accesso da questa in modo razionale e in sicurezza.
Gli atti abilitativi ad edificare sono subordinati alla presentazione di un atto d'obbligo, con il quale i proprietari si impegnano a realizzare a propria cura e spese detta strada di arroccamento e le opere di urbanizzazione, anche per lotti successivi qualora l'edificazione avvenisse in tempi diversi
L'edificazione dovrà inoltre essere arretrata dalla sottostante via per Olgiate secondo quanto indicato sulle tavole del piano delle regole, anche al fine di evitare situazioni di incompatibilità con l'insediamento industriale esistente ad ovest della stessa.
Dovrà essere tutelata la vegetazione di alto fusto esistente e creata un'ampia fascia alberata a reciproca mitigazione della percezione della edificazione residenziale e degli impianti industriali.
Per la parte a monte della via San Mamette l'edificazione, nella porzione ammessa, dovrà quanto più possibile essere prossima alla strada al fine di preservare i coni di visuale verso la parte sommitale della collina ove si colloca il santuario
Con riferimento al comparto unitario compreso tra la via San Mamette e il percorso pedonale che conduce al Santuario l'utilizzo della volumetria residua dovrà avvenire in contemporanea con tutta la sistemazione del fronte di proprietà prospiciente la via S. Mamette.

In tutto il comparto della collina, data la particolare sensibilità paesaggistica dei luoghi, gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla presentazione del progetto urbano e comunque dovranno concentrarsi al di sotto della fascia di rispetto del Santuario.

TR – BD 2 Comparto di via Marconi

Il piano delle regole recepisce il piano attuativo convenzionato in essere. Per gli interventi nei restanti lotti si rimanda alle disposizioni generali.

TR – BD 3 Comparto del Ronco e Cascina Tavorella

Nel comparto del Ronco, nell'ambito identificato con apposita simbologia sulle tavole del piano delle regole è presente un'edificazione con tipologia a villa caratterizzata dall'ampia presenza di aree verdi di pertinenza (prati e giardini privati).

Agli edifici residenziali esistenti è attribuita una volumetria pari al 20% di quella esistente, da utilizzarsi una tantum come ampliamento degli stessi.

In alternativa, previa intesa tra le diverse proprietà interessate, la volumetria a disposizione per ogni edificio potrà essere cumulata per la realizzazione di nuovi edifici residenziali da localizzarsi esclusivamente sulle aree di concentrazione volumetrica individuate nelle tavole del piano delle regole.

Le nuove costruzioni devono comunque rispettare le alberature esistenti e garantire l'impianto di alberi di prima grandezza ogni 30 mc di nuova costruzione.

La nuova edificazione e subordinata al pagamento del quadruplo del contributo di costruzione.

Nelle aree opportunamente individuate nelle tavole del piano delle regole sono ammessi unicamente impianti sportivi privi di volumi emergenti dalla quota naturale del terreno, salva la possibilità di realizzare un fabbricato accessorio, di volume non superiore a 140 mc., per i relativi servizi.

33.4 - Aree a verde privato

Nelle aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati non destinate all'edificazione, residualmente denominate aree a verde privato, non sono consentite edificazioni e trasformazioni mediante la formazione di nuove costruzioni (nel senso fatto proprio dall'art. 27 della l.r. 12/2005) e dovrà essere mantenuto l'impianto a verde esistente.

33.5 - Piani attuativi

Il Piano delle Regole, nella Tavola "Azzonamento" individua le aree a pianificazione attuativa, disciplinandone le modalità di trasformazione.

Si rimanda alle disposizioni e alle specifiche schede di riferimento allegate al presente piano delle regole.

33.6 - Ambito residenziale con piano attuativo recepito

Valgono le prescrizioni del piano attuativo approvato e convenzionato alla data di adozione del presente Pgt. Completata definitivamente l'operazione in seno al Piano Attuativo in itinere, all'ambito verranno applicate le disposizioni seguenti :

- PA via Verdi – via del Cantone : norme del TR - MD
- PA via Caduti Oltronesi: norme del TR - MD
- PA via Marconi: norme del TR - BD

Art. 34 - Aree del tessuto produttivo

Le zone produttive comprendono quella parte di territorio su cui insistono attività produttive esistenti o in previsione, compatibili con il contesto urbanistico ed ambientale circostante.
Per insediamento produttivo si intende ogni installazione svolta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.
Le attività ammesse nelle zone produttive sono quelle dirette alla produzione e trasformazione dei beni, nonché le attività complementari come specificato nelle norme di zona.
La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori e degli utenti del luogo di lavoro.
Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.
Nei casi di progetti interessanti gli insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, l'istanza dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento edilizio e dal Regolamento di igiene, ed in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.
Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità e caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.
Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.
La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio, nonché gli obiettivi occupazionali.
L'ampliamento di insediamenti produttivi ubicati a confine con le zone residenziali deve evitare situazioni di incompatibilità con il contesto ambientale circostante. I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.
La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.

34.1 - Tessuto produttivo consolidato

Sono zone destinate ad attività produttive esistenti, comprendono la parte di territorio comunale sulla quale insistono attività in prevalenza produttive, da tempo esistenti, che si intendono mantenere in quanto compatibili con il contesto urbanistico e ambientale circostante.

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante titoli abilitativi nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Per le attività classificate insalubri di 1^ classe si applicano le limitazioni di cui al Regolamento di Igiene.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni;
- funzioni complementari : attività direzionali, di ricerca e di servizio, uffici, magazzini.

Le funzioni complementari non devono superare il 50% della s.l.p. ammessa.

È ammessa la residenza per custode o titolare della azienda, nel limite di Slp non superiore a quella destinata all'attività, con un massimo di complessivi 150 mq. Detta residenza si intende vincolata all'attività cui è annessa.

Non sono ammesse la funzione agricola, pubblici esercizi e locali di intrattenimento, impianti di distribuzione carburante ,commercio, servizi di vicinato e di interesse generale e le altre funzioni che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona.

Nel caso di piani attuativi, i limiti suddetti possono essere verificati nell'ambito del piano stesso e non necessariamente per ogni singolo lotto di intervento, sempre con l'obbligo di adeguata dotazione delle relative aree di interesse pubblico e generale.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento Is = 1,00 mq./mq.

Altezza H = 7,00 m., fatte salve particolari strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante. In caso di ampliamento di edifici esistenti entro il limite del 30% della slp., è consentito confermare l'altezza esistente.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 60%

Distanze

- dai confini Dc= 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti
= 8,00 m. dalle zone residenziali – vedasi disposizioni particolari
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m. 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nelle tavole del piano delle regole e del D.P.R. 495/1992.

Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

34.2 - Disposizioni particolari

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonchè idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 50 mq. di superficie non coperta, al fine di un migliore inserimento ambientale.

In particolare dovrà essere curata l'alberatura delle aree libere verso il torrente Antiga, al fine di riqualificare l'ambiente e creare una mitigazione all'impatto visivo degli insediamenti stessi.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 8,00, con obbligo di creare una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

34.3 - Comparto Tessitura Walter – ATP/C 4

Norma transitoria: in assenza dell'attuazione dell'ambito di trasformazione di cui alla relativa scheda contenuta nel documento di piano agli eventuali interventi si applicheranno i contenuti di cui alla norma generale del tessuto consolidato produttivo, comunque garantendo la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni.

34.4 - Comparto ex Fornace in via Beregazzo - S.P. Lomazzo-Bizzarone – ATP/C 5

Il comparto ex fornace ha una particolare collocazione sulla strada provinciale S.P. n° 23, a scorrimento veloce. Per l'attuazione del comparto si rimanda integralmente ai contenuti della scheda allegata al documento di piano e all' accordo di pianificazione sottoscritto.

La demolizione anticipata dell'edificio e del camino della vecchia fornace rispetto allo sviluppo dell'accordo pianificatorio dell'ambito di trasformazione potrà avvenire solo previa corresponsione dello standard qualitativo previsto dall'accordo sopra citato paria a euro 540.000,00.

34.5 - Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purché non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale.

Sono escluse le attività che effettuano in tutto o in parte lavorazioni classificate insalubri di 1^ classe, indicate nell'elenco di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie (D.M.59/1994), nonché le attività di tessitura, di falegnameria e di fabbro, che notoriamente possono provocare disturbo al vicinato.

Le attività esistenti dovranno adottare speciali cautele per non creare danno o molestie alla popolazione.
Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.G.T., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.
Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Art. 35 – Areale del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

Parte del territorio comunale, posto ad ovest della S.P. n° 23 Lomazzo-Bizzarone, è inserita nell'ambito del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, così come indicato nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (P.T.C.) approvato con delibera G.R. n° VII/427 del 7.7.2000.

Qualsiasi attività all'interno del territorio del Parco dovrà rispettare le previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento e dei piani attuativi del Parco Pineta.

È fatta salva la disciplina riservata agli edifici esistenti non adibiti ad attività agricola sempre che la stessa risulti compatibile con le norme dell'Ente Gestore .

Art. 36 - Areali agro naturali

Come illustrato nel documento di piano il tema del paesaggio costituisce uno dei capisaldi del Pgt del comune di Oltrona di San Mamette assieme alla tutela e alla salvaguardia delle valenze ecologico-ambientali espresse dalle porzioni di territorio comunale ancora preziosamente preservate da fenomeni urbanizzativi.
Sulla scorta dell'impianto categoriale sopra definito in coerenza con la lr 12/2005, con la convenzione europea del paesaggio e con la previsione della lr 27/2011, secondo la quale il suolo agro naturale ha natura di bene comune in ragione dei servizi ecologico culturali da esso garantiti, l'intero pgt prende le mosse dal riconoscimento dei valori ambientali e paesaggistici espressi dalle diverse porzioni del territorio comunale e definisce, in via preliminare e prioritaria le politiche di tutela di tali porzioni di territorio.
In altri termini il piano assume in prima istanza la funzione custodiale dei suddetti beni comuni, dei quali deve essere preservata l'attitudine a garantire, a beneficio dell'intera comunità assunta in aggregato, di servizi ecologici e culturali - paesaggistici , sotto il profilo in alcuni casi estetico formale ed in altri casi identitario testimoniale.
Gli areali agro naturali risultano quindi nel documento di piano e nel presente piano della regole diversamente articolati e normati in funzione della loro appartenenza o meno a ambiti territoriali connotati dalla presenza di elevate valenze ecologico/ambientali o paesaggistiche che il presente piano intende prioritariamente preservare.
Nello specifico gli areali agro naturali si articolano come segue in funzione delle distintive proprie caratteristiche peculiari:

- areale agro naturale ad elevata valenza ecologica interno al P.L.I.S. Sorgenti del Torrente Lura
- areale agro naturale ad elevata valenza paesaggistico-vedutistica interno all'ambito collinare del Ronco
- areale agro naturale ad elevata valenza paesaggistico-vedutistica lungo la direttrice della SP 23

È prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati.
Negli areali agro naturali è fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno al di fuori delle normali pratiche colturali. Le strade dovranno essere mantenute con materiali naturali come da tradizione locale.
Nell'areale agro naturale il piano intende salvaguardare i preminenti caratteri ambientali, paesaggistici, ecologici in simbiosi con la salvaguardia e promozione dell'efficienza produttiva degli stessi.
È ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

36.1 – Areale agro naturale ad elevata valenza ecologica interno al P.L.I.S. Sorgenti del Torrente Lura

Tale areale riveste una rilevante valenza ecologica, ambientale e identitaria locale con l'articolazione del paesaggio agro-naturale che include al suo interno il nucleo cascinale Gerbo di Sopra - avente valenza storico testimoniale di architettura rurale (oggi non più funzionale ad alcuna attività agricola) - ed un'area di salvaguardia archeologica.
Le aree ricomprese in questo areale appartengono alla rete ecologica provinciale (ne sono elementi costitutivi fondamentali) e assieme agli areali boscati si pongono quale elemento di saldatura e continuità ecologica con il Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate.
In questo areale quindi il piano intende prioritariamente salvaguardare e tutelare il fondamentale ruolo di cerniera ecologica e l'elevata valenza paesaggistica-identitaria-vedutistica espressa.
Per le ragioni esposte in tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione anche per i soggetti aventi i requisiti di cui al titolo III della L.R. n. 12/2005 s.m.i. (ferma restando la possibilità di computare sulle aree gli indici di cui al titolo III della L.R. n. 12/2005 da localizzarsi eventualmente nell'areale della produzione agricola) in quanto l'eventuale edificazione comprometterebbe irrimediabilmente l'equilibrio naturale e paesaggistico dei luoghi mettendo a rischio il corridoio ecologico fondamentale.
Per le attività agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T risultano consentiti gli interventi disciplinati dall'art. 38 delle presenti norme da localizzarsi all'interno dei comparti aziendali esistenti come specificamente individuati nelle tavole del piano delle regole e senza l'obbligo di rispetto della norma relativa alla distanza dalle zone del tessuto residenziale, comunque nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.
E' fatta salva la disciplina riservata agli edifici esistenti non adibiti ad attività agricola.

Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare comportanti l'occupazione di suolo agro natuarale.

36.2 – Areale agro naturale ad elevata valenza paesaggistico - vedutistica interno all'ambito collinare del Ronco

Tale areale presenta una valenza paesaggistico – vedutistica di assoluta rilevanza con le pendici della collina interamente ricoperte da una corona boscata di pregio percepibile e caratterizzante l'intero territorio circostante e che lascia spazio, specie nella parte sommitale, a delle radure ancora preziosamente preservate da fenomeni urbanizzativi.

Nella parte sud, ai piedi della collina, è localizzata la Cascina Tavorella, elemento avente rilevanza storico testimoniale di architettura rurale (oggi non più funzionale ad alcuna attività agricola).

Le aree ricomprese in questo areale presentano in aggiunta alle valenze paesaggistico-vedutistiche un elevato valore ecologico-ambientale appartenendo alla rete ecologica provinciale (ne sono elementi costitutivi fondamentali) e assieme agli areali agro naturali boscati si pongono quale elemento di saldatura e continuità ecologica con il Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

In questo areale quindi il piano intende prioritariamente salvaguardare le rilevanti valenze paesaggistico-ambientali espresse e tutelare il fondamentale ruolo di cerniera ecologica .

Per le ragioni esposte in tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione anche per i soggetti aventi i requisiti di cui al titolo III della L.R. n. 12/2005 s.m.i. (ferma restando la possibilità di computare sulle aree gli indici di cui al titolo III della L.R. n. 12/2005 da localizzarsi eventualmente nell'areale della produzione agricola) in quanto l'eventuale edificazione comprometterebbe irrimediabilmente le valenze paesaggistico-vedutistiche dell'areale mettendo inoltre a rischio l'equilibrio naturale e il corridoio ecologico fondamentale.

Per le attività agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T risultano consentiti gli interventi disciplinati dall'art. 38 delle presenti norme da localizzarsi all'interno dei comparti aziendali esistenti come specificamente individuati nelle tavole del piano delle regole e senza l'obbligo di rispetto della norma relativa alla distanza dalle zone del tessuto residenziale, comunque nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.

È fatta salva la disciplina riservata agli edifici esistenti non adibiti ad attività agricola.

Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare comportanti l'occupazione di suolo agro natuarale.

36.3 – Areale agro naturale ad elevata valenza paesaggistico-vedutistica lungo la direttrice della SP 23

L'areale agro naturale che si estende lungo la S.P.23 rappresenta il naturale collegamento tra gli areali del PLIS e della Collina del Ronco di cui in precedenza, costituendo di fatto con questi un'unica dorsale verde parallela Parco Pineta.

L'areale si caratterizza per l'armoniosa articolazione del paesaggio che ha conservato i principali tratti originari e per la presenza di cascine storico testimoniali quali la cascina Robiano e la cascina del Gerbo di sotto (entrambe non più funzionali ad alcuna attività agricola).

Tale areale presenta una valenza paesaggistico – vedutistica di rilievo, percepibile nella sua pienezza dall'osservatore che percorre la direttrice della SP n. 23. Da qui infatti risulta possibile cogliere dei quadri vedutistici essenziali per la costruzione dell'identità complessiva del territorio.

Le aree ricomprese in questo areale presentano in aggiunta alle valenze paesaggistico-vedutistiche un elevato valore ecologico-ambientale appartenendo alla rete ecologica provinciale (ne sono elementi costitutivi fondamentali) e assieme agli areali agro naturali boscati si pongono quale elemento di saldatura e continuità ecologica con il Parco Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

In questo areale quindi il piano intende prioritariamente salvaguardare le rilevanti valenze paesaggistico-ambientali –identitarie espresse dai luoghi e tutelare il fondamentale ruolo di cerniera ecologica .
Per le ragioni esposte in tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione anche per i soggetti aventi i requisiti di cui al titolo III della L.R. n. 12/2005 s.m.i. (ferma restando la possibilità di computare sulle aree gli indici di cui al titolo III della L.R. n. 12/2005 da localizzarsi eventualmente nell'areale della produzione agricola) in quanto l'eventuale edificazione comprometterebbe irrimediabilmente le valenze paesaggistico-vedutistiche-identitarie dell'areale mettendo inoltre a rischio l'equilibrio naturale e il corridoio ecologico fondamentale.
Per le attività agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T risultano consentiti gli interventi disciplinati dall'art. 38 delle presenti norme da localizzarsi all'interno dei comparti aziendali esistenti come specificamente individuati nelle tavole del piano delle regole e senza l'obbligo di rispetto della norma relativa alla distanza dalle zone del tessuto residenziale, comunque nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.
E' fatta salva la disciplina riservata agli edifici esistenti non adibiti ad attività agricola.
Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare comportanti l'occupazione di suolo agro natuarale.

Art. 37 - Areali agronaturali - boscati

Comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di aree boscate, le quali presentano caratteri e valori naturalistici che si ritiene indispensabile tutelare da interventi che possano alterarle negativamente.
Esse si articolano nei seguenti areali:
- areale agronaturale-boscato ad elevata valenza ecologica interno al P.L.I.S. Sorgenti del Torrente Lura;
- areale agronaturale-boscato ad elevata valenza paesaggistico-vedutistica interno all'ambito della Collina del San Mamette;
- areale agronaturale-boscato ad elevata valenza paesaggistico-vedutistica interno all'ambito collinare del Ronco;
- areale agronaturale-boscato ad elevata valenza paesaggistico-vedutistica lungo la direttrice della SP 23;
- areale agronaturale-boscato diffuso.

Edificazione
In tutti gli areali boscati non è ammessa alcuna nuova edificazione, anche per i soggetti aventi i requisiti di cui al titolo III della L.R. n. 12/2005 s.m.i. salvo la realizzazione di opere di interesse pubblico e generale.

È permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.
Sono ammesse unicamente opere connesse alla conservazione e sviluppo forestale, alla salvaguardia idrogeologica, nonché l'attività pastorale ed opere di interesse pubblico e generale.

Destinazione
Le aree sono destinate alla coltura del bosco, a verde di ripa dei corsi d'acqua, nonché alla fruizione per parchi urbani e intercomunali, nel rispetto dei valori ambientali e dalle norme forestali vigenti.

Disposizioni particolari
È vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata salvo i casi di interesse pubblico.
Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia del terreno.
Sono vietati movimenti di terra, quali scavi, riporti o livellamenti, salvo quelli connessi alla realizzazione di opere autorizzate.
È vietata l'alterazione ambientale e la modificazione dell'alveo e delle sponde dei corsi d'acqua, salvo interventi di regimazione delle acque, sistemazione idrogeologica o conservazione naturalistica.
Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica ed avendo cura di integrare le nuove opere con il contesto naturalistico e ambientale.
Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso.

Art. 38 – Areale della produzione agricola

Al margine est dell'abitato e parallelamente alla Sp n. 24 è presente l'areale della produzione agricola.
Le aree ricomprese in questo areale presentano una rilevanza paesaggistica diffusa e per la maggior parte non appartengono agli elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica provinciale (risultano prevalentemente zone tampone di secondo livello tranne una parte a sud ricompresa in un corridoio ecologico di primo livello).
Sotto l'aspetto ecologico, paesaggistico e ambientale quindi queste aree risultano idonee e compatibili a ricevere, nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

Nell'areale della produzione agricola si applicano le disposizioni contenute nel titolo terzo, della l.r. 12/2005 (interventi ammissibili, relativi indici e presupposti soggettivi ed oggettivi per il rilascio del permesso di costruire ecc.) e le norme del presente piano delle regole.
Le nuove costruzioni e gli ampliamenti, ove ammessi dal presente piano dovranno essere sottoposte alla procedura di progetto urbano di cui all'art. n. 18 del piano delle regole.
Tutte le nuove costruzioni, comprese le residenze, dovranno rispettare la distanza minima di mt. 200 dal limite edificabile dalle zone definite nelle tavole di PGT come tessuto residenziale, da misurasi radialmente.
Gli edifici residenziali a servizio dell'attività agricola devono essere ubicati nelle immediate vicinanze delle strutture produttive al fine di garantire la compattezza delle aree agricole evitando la frammentazione dell'areale.
Il 40% delle superfici da utilizzarsi per le verifiche urbanistiche di legge dovrà essere ricavato da terreni insistenti nel territorio comunale.
Tutti gli interventi ammissibili dovranno prevedere opere di mitigazione consistenti nella messa a dimora di specie autoctone (pioppi e carpini) organizzate in filari continui di altezza minima di mt. 3 all'impianto.
Nell'areale della produzione agricola è prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati.
Nell'areale è fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno al di fuori delle normali pratiche colturali. Le strade dovranno essere mantenute con materiali naturali come da tradizione locale.
È ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

La progettazione degli interventi dovrà essere mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

Indici edificatori

Secondo i criteri di carattere generale in precedenza esposti e come di seguito integrati:
Densità edilizia fondiaria per la residenza: si applicano gli indici previsti dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i. con un limite massimo di 600 mc per azienda.
Rapporto di copertura per attrezzature produttive: si applicano gli indici previsti dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i salve eventuali disposizioni di cui al presente piano delle regole.
Il 40% delle superfici utilizzate per le verifiche urbanistiche di legge sopra indicate dovrà essere ricavato da terreni insistenti nel territorio comunale.
Altezze:
- residenza H = 6,00 m.
- strutture agricole H = 7,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Distanze:
- dai confini Dc = 10,00 m.
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 10,00 m. fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'azzonamento, dal presente piano delle regole e prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

Tutte le nuove costruzioni, comprese le residenze, dovranno rispettare la distanza minima di mt. 200 dal limite edificabile dalle zone definite nelle tavole di PGT come tessuto residenziale, da misurasi radialmente.

Sono ammessi locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte di imprenditori agricoli, a condizione che tali locali siano limitati alla dimensione del vicinato.
Nel caso di attività svolta in serre, è consentita la vendita dei propri prodotti e di quelli accessori/complementari non direttamente derivanti dall'attività principale su una superficie fino a metri quadrati 600, previa corresponsione del contributo di costruzione.

I comparti individuati con apposita perimetrazione sulle tavole del piano delle regole costituiscono per le attività ivi in essere ambiti di concentrazione volumetrica senza l'obbligo di rispetto della norma relativa alla distanza dalle zone del tessuto residenziale, comunque nel rispetto delle altre normative di settore vigenti.
E' altresì individuato sulle tavole del piano delle regole in corrispondenza del mappale 167 apposito comparto di delocalizzazione dell'azienda agricola presente nell'abitato in corrispondenza delle aree interessate dall' ambito di trasformazione ATR 2. Tale comparto risulta ambito di concentrazione volumetrica senza l'obbligo di rispetto della norma relativa alla distanza dalle zone del tessuto residenziale, comunque nel rispetto delle altre normative di settore vigenti. In tale ambito non sono ammesse porcilaie, pollai e conigli aie.

Art. 39 - Attività agrituristica

È ammessa l'attività agrituristica nel rispetto delle disposizioni della normativa vigente.

Art. 40 - Edifici esistenti non adibiti ad attività agricola

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, restauro, risanamento conservativo.
Per gli edifici individuati sulle tavole del piano delle regole, con apposita simbologia grafica, sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti, nonché ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simili, ovvero al 20% della superficie lorda di pavimento, contenuta nel 20% della superficie coperta, per edifici destinati alle attività produttive e simili. Sono esclusi dalla possibilità di

usufruire dell'ampliamento una tantum gli edifici che abbiano già beneficiato di tale incremento nel ventennio precedente l'adozione del presente PGT.
L'ampliamento suddetto è ammesso una sola volta e deve avvenire nel rispetto degli indici di densità edilizia, altezza e distanza previsti per gli ambiti TR – MD. Sono esclusi dall'applicazione della norma gli edifici.
La norma di cui al precedente 2° comma non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.
La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mutamento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non interessato dall'intervento.
Per gli interventi suddetti non sono richiesti i requisiti soggettivi di cui alla L.R. n° 12/2005 s.mi..
Ai fini dell'ampliamento di cui al precedente 2° comma non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistenti, i volumi / superfici eventualmente già realizzati con interventi di ampliamento attuati in precedenza, sia con regolare autorizzazione, sia con opere abusive anche se successivamente oggetto di condono edilizio; nei casi suddetti, l'ampliamento ammesso deve intendersi quale quota residua computata al netto dell'ampliamento come sopra già realizzato.
Per gli edifici e manufatti realizzati abusivamente, ancorché condonati, non sono ammessi ampliamenti, né cambi di destinazione d'uso.

Art. 41 – Parco locale di interesse sovra comunale "Sorgenti del torrente Lura"

Nelle tavole a corredo del P.G.T. è individua con apposita simbologia il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) denominato "Parco delle Sorgenti del Torrente Lura", istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n° 86 e successive modificazioni.
Il vincolo di Parco Locale di Interesse Sovracomunale, di natura urbanistica ed ambientale, va ad integrare la disciplina dei diversi ambiti in esso ricompresi, non modificandone la destinazione funzionale.
Obiettivo primario del Parco è la conservazione e la ricostituzione dell'ambiente fluviale del Torrente Lura e delle aree agricole-boscate del suo intorno, con finalità sia paesistico-naturalistiche, sia ricreativo-fruitive.
Costituisce per la porzione inserita nel territorio comunale ambito ad elevata valenza ecologica essendo totalmente ricompreso negli elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica provinciale.
Le azioni di tutela saranno inoltre collegate alla riqualificazione del sistema dei sentieri, alla valorizzazione degli elementi storici, architettonici e alla riduzione del rischio idraulico.

Art. 42 - Aree a rischio archeologico

Sulle tavole del piano delle regole sono indicate con apposita simbologia grafica gli ambiti a rischio archeologico, poiché interessati da rinvenimenti .
Nell'area suddetta ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata ad una specifica autorizzazione da parte della competente soprintendenza che determini l'eventuale

programmazione di indagini archeologiche preliminari, le modalità esecutive e le precauzioni necessarie per la tutela dei reperti suddetti.

Art. 43 - Fascia di rispetto del Santuario

Sulle tavole del piano delle regole è indicata con apposita simbologia grafica una fascia di rispetto del Santuario di San Mamette.
In essa è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere funzionali a rendere accessibili i lotti nonché di manutenzione degli spazi liberi sempre nel rispetto della vegetazione esistente.
Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in fascia di rispetto, la stessa produce volumetria e può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde.

Art. 44 - Impianti tecnologici di interesse pubblico

Il P.G.T. individua le parti del territorio comunale occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti urbani, ecc.) così come indicato negli elaborati nel piano dei servizi.

Modalità di intervento
Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonché costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.
Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

Art. 45 - Zone di rispetto e di tutela

45.1 - Zona di rispetto cimiteriale

Questa zona riguarda le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale.
In essa è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.
Le aree devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche e quant'altro non confacente al decoro del luogo e dell'ambiente. Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di

manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.
Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale e che non contrastino con la specifica destinazione della zona.

45.2 - Zona di rispetto dei punti di captazione dell'acqua potabile

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui al decreto legislativo n. 152 del 2006 , D.Lgs. n° 258/2000, nonché delibera G.R. del 10/04/2003 n° 7/12693 e le altre eventuali disposizioni normative applicabili.

45.3 - Zone di rispetto della viabilità

Per le zone di rispetto della viabilità valgono le disposizioni del successivo art. 47.3.
Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore. Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del
P.A. Per le fasce di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento della edificazione vedasi l'apposito art. 47.3 delle presenti norme.

Art. 46 – Studio geologico e Studio del Reticolo Idrico Minore

Con riferimento agli aspetti geologici ed idrogeologici del territorio comunale si rimanda integralmente agli studi a supporto del PGT, che qui si intendono parte integrante e sostanziale.

Art. 47 – Viabilità

Il P.G.T. definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio. Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

47.1 - Aree per la viabilità

Le aree interessate alla viabilità comprendono:
• le sedi stradali e relative pertinenze;
• i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili. Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.
La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nelle planimetrie del Piano delle regole, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici

progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.
Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.

47.2 - Caratteristiche delle strade
Le caratteristiche della viabilità sono definite dal piano urbano del traffico e dai progetti esecutivi.
In carenza di tali specifiche indicazioni valgono le seguenti prescrizioni.

A - Strade extraurbane secondarie

A1 - Strada provinciale S.P. n° 23 - Lomazzo – Bizzarone /via Lomazzo – Bizzarone
- corsie n° 2
- larghezza corsia m. 4,00
- banchina m. 2,00 x 2, oltre a canale scolo acque

fascia di rispetto o linea di arretramento dell'edificazione nei tratti indicati nella tavola del piano delle regole mt. 30.

A2 - Strada provinciale S.P. n° 24 di Appiano /via Provinciale
- corsie n° 2
- larghezza corsia m. 4,00
- banchina m. 2,00 x 2, oltre a canale scolo acque fascia di rispetto o linea di arretramento edificazione nei tratti indicati nella tavola di Azzonamento. m. 20

B - Strade locali: Strade locali di scorrimento

B1 - Strada di collegamento sud-nord S.P. n° 23 con Lurate Caccivio e Olgiate Comasco via per Appiano - via Giamminola - via Olgiate
- carreggiata stradale di m. 6,00
- marciapiede e banchine alberate

B2 - Strada di collegamento ovest-est S.P. n° 23 con il centro - via Dominioni
- carreggiata stradale di m. 6,00
- marciapiede e banchine alberate

B3 - Strada di collegamento sud-nord S.P. n° 23 - S.P. n° 24 con il centro – via Caduti Oltronesi
- carreggiata stradale di m. 6,00
- marciapiede e banchine alberate.

B4 - Strada di collegamento est-ovest B1 via Giamminola con il territorio di Lurate Caccivio via Ferrario - via Roma
- carreggiata stradale di m. 6,00

- marciapiede da m. 1,50

C - Strade locali di penetrazione

- strada ad una corsia per senso di marcia, avente larghezza complessiva di m. 6,00
- marciapiede da m. 1,50

D - Strade in progetto

D1 - Prolungamento della via della Valle a sud dell'abitato, a collegamento con la via Caduti Oltronesi

- carreggiata m. 6,00
- marciapiede m. 1,50
- banchina alberata m. 1,50

D2 - Prolungamento della via del Cantone, a nord dell'abitato, a collegamento con la via della Torretta.

- carreggiata m. 6,00
- marciapiede m. 1,50
- banchina alberata m. 1,50

Incroci da razionalizzare

- nuova rotonda urbana tra le vie Dominioni - Giamminola - Manzoni – per Olgiate;
- nuova rotonda urbana tra le vie Caduti Oltronesi e la nuova strada di collegamento con via della Valle.

Alberature stradali

Al fine di un miglioramento della qualità urbana e del paesaggio, è prevista l'alberatura lungo alcuni percorsi stradali, secondo un apposito progetto da definirsi nell'ambito del piano della viabilità e dell'arredo urbano.

Percorsi pedonali e ciclabili

Le tavole dell' Azzonamento e della Viabilità indicano i percorsi pedonali e ciclabili previsti.
Attraverso appositi progetti verranno definiti ulteriori percorsi pedonali, oltre a percorsi ciclabili di collegamento tra le varie località e di accesso al Parco Pineta.
I percorsi ciclabili dovranno avere una sede stradale di larghezza pari a 2,50 m., con adeguata alberatura su almeno un lato; per i percorsi da realizzare nelle aree agricole la finitura della pavimentazione deve essere di tipo permeabile ed in armonia con l'ambiente nel quale si inserisce, fatte salve diverse prescrizioni, in relazione alla morfologia dei luoghi, che saranno definite negli appositi progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione comunale.

Disposizioni particolari

Le nuove strade, non previste dal precedente elenco, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 6,00 ed almeno un marciapiede di ml. 1,50, salvo casi di brevi tratti stradali di accesso ai lotti, per i quali lo stesso non necessita.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio per l'inversione di marcia degli autoveicoli.

L'Amministrazione comunale può definire allineamenti diversi per le recinzioni a delimitazione della sede stradale o imporre maggiori arretramenti, in relazione allo stato dei luoghi e della edificazione esistente, ovvero qualora esistano giustificati motivi di interesse generale.

Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate, valgono i calibri stradali esistenti, fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di predisporre appositi progetti di riqualificazione ed adeguamento della viabilità.

Per le strade ricadenti nei nuclei di antica formazione valgono le specifiche norme di zona.

47.3 - Fasce di rispetto della viabilità

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del piano delle regole

Nelle fasce di rispetto della viabilità, indipendentemente dall'eventuale sovrapposizione di azzonamento, sono ammesse tutte le opere di miglioria e adeguamento della rete stradale cui la fascia di rispetto si riferisce.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonchè recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola dell'Azzonamento, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento della edificazione, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione.

Nelle fasce di rispetto è ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile;

nelle aree all'interno della linea di arretramento della edificazione sono ammessi

interventi sino alla ristrutturazione edilizia, *senza demolizione ricostruzione,* dei fabbricati esistenti.

Nelle aree laterali alla viabilità, l'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, nonché alle eventuali altre disposizioni comunali eventualmente previste dal regolamento.

Strada provinciale S.P. n° 23 – Lomazzo – Bizzarone

Nelle fasce di rispetto della strada provinciale S.P. n° 23 non sono ammesse attrezzature per distributori di carburanti e servizi connessi, per motivi ambientali oltre che di carenze urbanizzative.

Art. 48 - Spazi per il parcheggio

Nelle nuove costruzioni, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, e nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.
Una parte degli spazi suddetti deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile, ovvero siano già presenti adeguati parcheggi pubblici, detti spazi devono essere in misura non inferiore a:
• n° 1 posto auto per ogni unità residenziale;
• 20% della dotazione suddetta per attività produttive, commerciali, direzionali e simili.
Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m. potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.
Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989 n° 122 e L.R. 19.11.1999 n° 22 e successive modifiche e integrazioni.
La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m. x 2,50 m. = 12,50 mq., al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato.
I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme.
Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo. Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.
Per destinazione d'uso diversa dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le seguenti dotazioni di aree per parcheggio di uso pubblico:

• edifici commerciali e direzionali, banche, negozi:
2 posti auto ogni 25 mq. di s.l.p.

• edifici per attività produttive:
1 posto auto ogni 20 mq. di s.l.p. destinata a uffici
1 posto auto ogni 200 mq. di s.l.p. destinata alla attività produttiva, magazzini, converter e simili

• edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili:
1 posto auto ogni 3 posti letto.

• attrezzature ricreative, sportive, discoteche e simili: superficie a parcheggio non inferiore al 400% della s.l.p.

Le aree a parcheggio, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa

stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.
Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle relative zone di recupero, con ristrutturazione edilizia e cambio d'uso in funzioni che richiedono maggior dotazione di spazi a parcheggio, qualora non sia possibile reperire tali spazi, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, dalla dimensione e conformazione dell'area di pertinenza, nonché da vincoli ed esigenze di tutela ambientale.
Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro una distanza pedonale funzionale al loro utilizzo, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.
Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.
Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini degli standard urbanistici.

Art. 49 - Norme sull'attività commerciale

Nel rispetto del regolamento regionale 3/2000, gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dalla l.r. 14/99.
La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie 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, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di ¼ della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.
L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
a) alimentare;
b) non alimentare.
In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Le tipologie distributive sono:
a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;
b) media struttura, unicamente realizzabili negli ambiti denominati ATP/C4 e ATP/C5, con superficie non superiore a 1.500 mq di vendita.

49.1 Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico -edilizio.
In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, se il privato ricorre alla D.I.A., alla comunicazione prevista dal D. Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla normativa regionale vigente in tema di D.I.A.
L'autorizzazione commerciale che produce effetti anche di permesso di costruire deve essere sottoscritta dal responsabile cui compete firmare il permesso di costruire.
In caso di intervento su aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, nel rispetto della normativa regionale vigente.
L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica, ed il relativo parere della Commissione per il Paesaggio, deve essere inviata alla competente Sovrintendenza ai fini della procedura di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004.
In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.lgs. 42/04 i progetti devono essere accompagnati da una relazione di impatto paesistico secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
L'attivazione della media struttura di vendita rimane inoltre subordinata al rispetto delle norme previste dalla disciplina regionale e comunale sul commercio.

49.2 Insediamento attività commerciali.

Gli insediamenti commerciali sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale.
Ove le norme del presente piano delle regole ammettano genericamente la destinazione d'uso commerciale, è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC).
Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza.

49.3 - Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.

I nuovi insediamenti commerciali fuori dal tessuto storico devono avere accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; pertanto, se necessario, devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate nell'ambito del tessuto storico solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 50 - Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica

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

1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;

2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati dei piani attuativi anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, previa accordi con l'ente gestore. in merito alla loro dislocazione, con un esplicito riferimento nella convenzione degli oneri a carico ai lottizzanti secondo le vigenti disposizioni.

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

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto l'eventuale edificazione è subordinata al rispetto della normativa vigente.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si applicano le disposizioni vigenti in materia.

Art. 51 – Deroghe

Possono essere emesse deroghe alle disposizioni e prescrizioni stabilite dalle presenti norme esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme previste dal T.U. D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 52 - Norme finali

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate. Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti norme sono da ritenersi superate da queste ultime.
Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.
I titoli abilitativi per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali; specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto di concessione.
Non è possibile usufruire di edificabilità " una tantum ", se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.
Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale.

52.1 Risparmio energetico

Il Piano delle Regole promuove, la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse:
a. Il risparmio idrico
Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale nell'uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell'ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.
Il Piano delle Regole, sulla base delle considerazioni di cui sopra, attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate al risparmio idrico:

- realizzazione di sistemi per il recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione;
- impiego di dispositivi e componenti atti a ridurre i consumi delle apparecchiature idrosanitarie (vaso WC a ridotto consumo idrico, dispositivi di minor consumo degli sciacquoni, sciacquoni a basso flusso o a flusso differenziato, rubinetteria a basso consumo, riduttori di flusso, frangigetto, docce a flusso ridotto, riduttori di pressione, ecc.) e delle apparecchiature irrigue nei giardini privati o condominiali (irrigazione programmata (timer elettronico), microirrigazione, irrigazione a goccia, tecniche e pratiche del "Water efficient gardening", ecc.)
- periodica manutenzione delle reti e delle apparecchiature idrosanitarie interne e condominiali;

Compete al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.

b. il risparmio energetico

Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale.

Il Piano delle Regole, sulla base delle considerazioni di cui sopra, attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni:

- azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici;
- riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera;
- impiego di fonti di energia rinnovabile;
- altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell'inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici.

Compete al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.

52.2 Reti fognarie e depurazione

Per tutte le previsioni di piano devono essere previste reti fognarie di allontanamento delle acque reflue urbane verso l'impianto di depurazione di Bulgarograsso. Dovrà inoltre essere acquisito il parere preventivo favorevole dell'ente gestore del depuratore ad accettare il maggior carico inquinante, previa verifica della capacità di progetto dei propri impianti.

Per ogni ambito devono essere previste e prescritte le corrette modalità tecniche di allontanamento delle acque chiare e delle acque scure (prima pioggia) in conformità al regolamento di pubblica fognatura e al parere degli enti gestori del servizio.

La progettazione la costruzione e la manutenzione delle reti fognarie dovrà essere effettuata adottando le migliori tecniche disponibili e che comportino costi economicamente ammissibili, tenendo conto, in particolare:

- della portata media del volume annuo e delle caratteristiche delle acque reflue urbane
- della prevenzione di eventuali fenomeni di rigurgito che comportino la fuoriuscita delle acque reflue dalle sezioni fognarie
- della limitazione dell'inquinamento dei ricettori, causato da tracimazioni originate da particolari eventi meteorici

Sono recepite dal presente piano delle regole le indicazioni/prescrizioni tecniche contenute nel R.R. 24 marzo 2006, n. 2 e nella D.g.r. 29 marzo2006 n. 8/224.

52.3 Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

Considerato che alcune previsioni di piano ricadono all'interno dell'area di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano si recepiscono le disposizioni previste dalla normativa vigente, nello specifico del DLgs 152/2006 e s.m.i. e della DGR n. VII/12693 del 10/04/2003 (con particolare riferimento alla realizzazione di volumi interrati e reti fognarie ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi).

52.4 Suolo

Per le aree oggetto di riqualificazione o trasformazione, nel caso il loro precedente utilizzo possa aver comportato una potenziale insalubrità del suolo a causa dell'abbandono di rifiuti, discariche, sversamenti di sostanze pericolose ecc., dovrà essere presentata idonea proposta di Piano di Igiene Ambientale preliminare, finalizzata a verificare la salubrità del suolo e sottosuolo ai fini del giudizio di risanamento (rif. art. n. 3.2.1. del Regolamento locale di igiene). Detta proposta dovrà essere valutata preventivamente dalla competente A.R.P.A..

Titolo IV

Disciplina dei Piani Attuativi

1. Il Piano delle Regole, nella Tavola di Azzonamento individua le aree a pianificazione attuativa, disciplinandone le modalità di trasformazione.
Di seguito vengono presentate le schede di riferimento per ciascun ambito.
Le superfici specificate sono indicative in quanto calcolate in ambiente Gis e utili solo ai fini di valutazioni urbanistiche.

Per ciascun Piano Attuativo, la dotazione di aree a servizi dovrà essere la seguente:

- 10 mq/ab teorico ceduti in loco per la destinazione residenziale, il resto monetizzato fino alla quota di 18,28 mq;
- 1mq/10 mq di Slp per le destinazioni produttive

Sono monetizzabili esclusivamente gli standard non ceduti per la destinazione residenziale.

1. PA1

ST = 5.463 mq
Destinazione funzionale ammessa: Gf1, Gf8
Destinazioni funzionali non ammesse: Gf2, Gf3, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7
Parametri urbanistici:
Volumetria già assegnata dal Comune: 4.760 mc
In rosso è indicata l'area di concentrazione volumetrica.
Per gli altri parametri si applicano quelli relativi al tessuto residenziale di media densità.
Standard: cessione delle aree indicate in verde e azzurro nello schema pari a circa 1.750 mq per formazione strada di accesso al centro sportivo di via Roma, parcheggi e ampliamento del centro sportivo stesso.
Modalità di intervento:
caso 1) iniziativa del privato: obbligo di cessione delle aree standard sopra indicate. Completamento ove necessario delle opere di urbanizzazione funzionali all'edificazione.

caso 2) iniziativa dell'amministrazione comunale che potrà promuovere autonomamente la realizzazione dell'opera pubblica di interesse (essendo l'opera e le relative aree inserite nel piano dei servizi come strada, parcheggi e ampliamento del centro sportivo). In questo caso la cessione delle aree e le compensazioni monetarie di cui all'accordo sottoscritto in data 12/04/2010 dovrà avvenire entro 3 mesi dall'approvazione del progetto definitivo – definitivo /esecutivo corredato da tutte le autorizzazioni di legge previste per la realizzazione delle opere.
In caso di mancata cessione delle aree nei termini di cui sopra, con conseguente inottemperanza degli accordi sottoscritti, l'amministrazione potrà procedere attraverso procedure espropriative

eventualmente sin dall'inizio già attivate, (essendo l'opera e le relative aree inserite nel piano dei servizi). In questo caso il lotto subirà una riduzione della volumetria assegnata pari al 50%.

Urbanizzazioni e sottoservizi: risulta necessario acquisire in fase di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione o del piano attuativo il parere tecnico di Alto Lura Srl (previo pagamento dei relativi oneri d'istruttoria approvati dal C.d.a. del 18/09/12). La società valuterà la conformità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche alle attuali normative vigenti e il loro impatto quali-quantitativo sulla capacità di collettamento del sistema fognario consortile e sull'impianto di depurazione di Bulgarograsso.

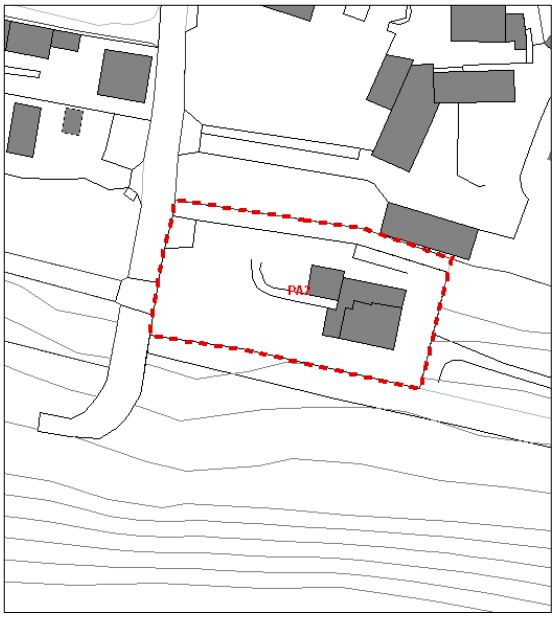
Risulta inoltre necessario acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio di fognatura comunale – Colline Comasche S.p.a. – circa la compatibilità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche previste in progetto rispetto all'esistente sistema fognario comunale.

Con riferimento al nuovo fabbisogno idrico richiesto risulta necessario inoltre acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio idrico – Colline Comasche S.p.a. – per il maggior consumo di acqua potabile.

Tutte le previsioni edificatorie degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi dovranno essere accompagnati da specifici studi e asseverazioni atte ad dimostrare l'effettiva compatibilità dell'insediamento con le reti infrastrutturative esistenti.

I piani attuativi non potranno essere approvati ove non sussistano comprovate condizioni di soddisfacimento dei fabbisogni idrici e smaltitori ed ove, attraverso dispositivi convenzionali, il proponente non si impegni a superare le criticità infrastrutturative emerse.

2. PA2



ST = 1.275 mq
Destinazione funzionale ammessa: Gf1
Destinazioni funzionali non ammesse: Gf2, Gf3, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7, Gf8
Parametri urbanistici: si applicano i parametri relativi al tessuto residenziale di media densità.

Prescrizioni e standard: devono essere realizzati (come da previsioni del precedente Prg) un'area a parcheggio pubblico lungo via Umberto I pari a circa 170 mq ed un ampliamento stradale lungo la stessa, largo 8 m minimo.

Modalità di intervento: qualsiasi intervento all'interno del lotto deve avvenire tramite Piano Attuativo.

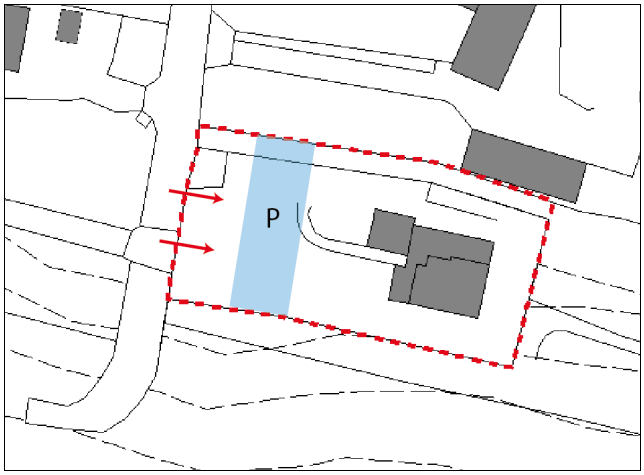
Urbanizzazioni e sottoservizi: risulta necessario acquisire in fase di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione o del piano attuativo il parere tecnico di Alto Lura Srl (previo pagamento dei relativi oneri d'istruttoria approvati dal C.d.a. del 18/09/12). La società valuterà la conformità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche alle attuali normative vigenti e il loro impatto quali-quantitativo sulla capacità di collettamento del sistema fognario consortile e sull'impianto di depurazione di Bulgarograsso.

Risulta inoltre necessario acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio di fognatura comunale – Colline Comasche S.p.a. – circa la compatibilità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche previste in progetto rispetto all'esistente sistema fognario comunale.

Con riferimento al nuovo fabbisogno idrico richiesto risulta necessario inoltre acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio idrico – Colline Comasche S.p.a. – per il maggior consumo di acqua potabile.

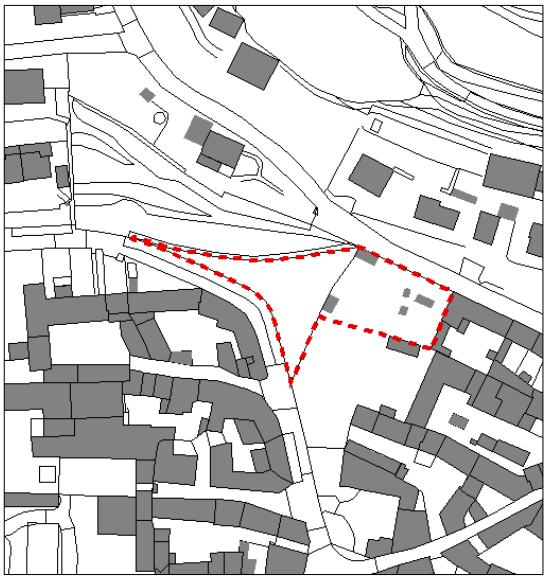
Tutte le previsioni edificatorie degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi dovranno essere accompagnati da specifici studi e asseverazioni atte ad dimostrare l'effettiva compatibilità dell'insediamento con le reti infrastrutturative esistenti.

I piani attuativi non potranno essere approvati ove non sussistano comprovate condizioni di soddisfacimento dei fabbisogni idrici e smaltitori ed ove, attraverso dispositivi convenzionali, il proponente non si impegni a superare le criticità infrastrutturative emerse.



Stralcio tavola di azzonamento Prg

3. PA3



ST = 1.400 mq
Destinazione funzionale ammessa: Gf1
Destinazioni funzionali non ammesse: Gf2, Gf3, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7, Gf8
Parametri urbanistici:
V = 700 mc
Eventuali altri parametri come da tessuto residenziale bassa densità.
Abitanti teorici insediabili: 5
Standard: realizzazione di un parcheggio pubblico lungo la via S. Mamette di 170 mq.
Indicazioni morfologiche obbligatorie:
Realizzazione di un corpo di fabbrica parallelo a via San Mamette arretrato rispetto alla cortina edilizia dell'edificio contiguo per permettere la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico lungo via San Mamette, possibilmente a pettine.
Tale edificio dovrà rispettare le seguenti dimensioni massime:

- lunghezza uguale a quella del lotto
- altezza max 7 m (2 piani)
- profondità max 12 m

Prescrizioni: tetto a falde e facciate in intonaco.
L'intervento deve garantire:

- La manutenzione dell'area verde e del passaggio pedonale tra via Manzoni e via San Mamette;
- La risoluzione architettonica del risvolto dell'edificio esistente per non creare frontespizi nudi (come concessione di apertura di finestre o adeguata decorazione)

Modalità di intervento: qualsiasi intervento all'interno dell'area deve avvenire tramite Piano Attuativo.

Urbanizzazioni e sottoservizi: risulta necessario acquisire in fase di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione o del piano attuativo il parere tecnico di Alto Lura Srl (previo pagamento dei relativi oneri d'istruttoria approvati dal C.d.a. del 18/09/12). La società valuterà la conformità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche alle attuali normative vigenti e il loro impatto quali-quantitativo sulla capacità di collettamento del sistema fognario consortile e sull'impianto di depurazione di Bulgarograsso.

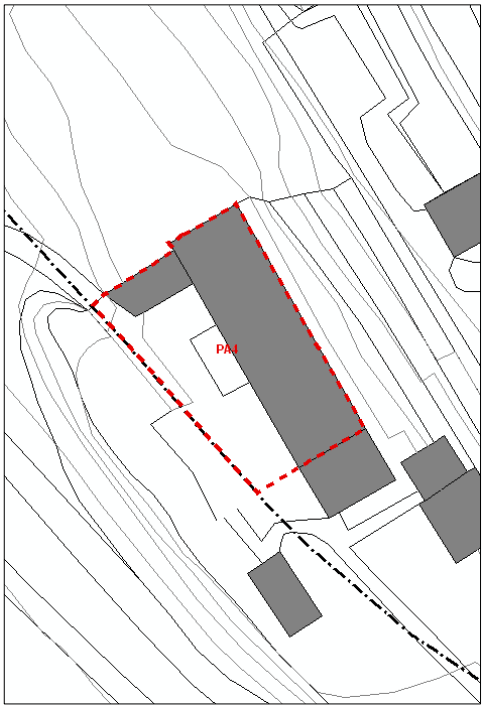
Risulta inoltre necessario acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio di fognatura comunale – Colline Comasche S.p.a. – circa la compatibilità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche previste in progetto rispetto all'esistente sistema fognario comunale.

Con riferimento al nuovo fabbisogno idrico richiesto risulta necessario inoltre acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio idrico – Colline Comasche S.p.a. – per il maggior consumo di acqua potabile.

Tutte le previsioni edificatorie degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi dovranno essere accompagnati da specifici studi e asseverazioni atte ad dimostrare l'effettiva compatibilità dell'insediamento con le reti infrastrutturative esistenti.

I piani attuativi non potranno essere approvati ove non sussistano comprovate condizioni di soddisfacimento dei fabbisogni idrici e smaltitori ed ove, attraverso dispositivi convenzionali, il proponente non si impegni a superare le criticità infrastrutturative emerse.

4. PA4



ST = 1.073 mq
Destinazione funzionale ammessa: Gf1
Destinazioni funzionali non ammesse: Gf2, Gf3, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7, Gf8
Parametri urbanistici:
It= 0,50 mc/mq
Abitanti teorici= 4
H max= 7 m
Rc max= 50%

Parametri urbanistici: si applicano i parametri relativi al Tessuto prevalentemente residenziale di bassa densità- TR – BD relative al comparto della Collina di San Mamette.
Standard: interamente monetizzati
Prescrizioni:

- Realizzazione di una sola unità immobiliare
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti

Modalità di intervento: qualsiasi intervento all'interno dell'area deve avvenire tramite Piano Attuativo.
Urbanizzazioni e sottoservizi: risulta necessario acquisire in fase di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione o del piano attuativo il parere tecnico di Alto Lura Srl (previo pagamento dei relativi oneri d'istruttoria approvati dal C.d.a. del 18/09/12). La società valuterà la conformità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche alle attuali normative vigenti e il

loro impatto quali-quantitativo sulla capacità di collettamento del sistema fognario consortile e sull'impianto di depurazione di Bulgarograsso.

Risulta inoltre necessario acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio di fognatura comunale – Colline Comasche S.p.a. – circa la compatibilità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche previste in progetto rispetto all'esistente sistema fognario comunale.

Con riferimento al nuovo fabbisogno idrico richiesto risulta necessario inoltre acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio idrico – Colline Comasche S.p.a. – per il maggior consumo di acqua potabile.

Tutte le previsioni edificatorie degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi dovranno essere accompagnati da specifici studi e asseverazioni atte ad dimostrare l'effettiva compatibilità dell'insediamento con le reti infrastrutturative esistenti.

I piani attuativi non potranno essere approvati ove non sussistano comprovate condizioni di soddisfacimento dei fabbisogni idrici e smaltitori ed ove, attraverso dispositivi convenzionali, il proponente non si impegni a superare le criticità infrastrutturative emerse.

5. PA5

ST = 3.290 mq
Destinazione funzionale ammessa: Gf2
Destinazioni funzionali non ammesse: Gf1, Gf3, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7, Gf8
Standard: realizzazione di un parcheggio pubblico pari a 1mq/10mq di slp.
Prescrizioni:

- asfaltatura del tratto sterrato di via della Roncaia dalla provinciale al ponte sul torrente Antiga,
- realizzazione di una fascia di mitigazione paesaggistica piantumata con alberi sempreverdi sui lati aperti verso la campagna,
- sostituzione della copertura in amianto con eventuale posa di pannelli solari,
- mantenimento a bosco dell'area indicata in verde,
- parcheggio privato di uso pubblico pari a 1mq/10 mq di slp.

Modalità di intervento: qualsiasi intervento all'interno del lotto deve avvenire tramite Piano Attuativo.
Urbanizzazioni e sottoservizi: risulta necessario acquisire in fase di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione o del piano attuativo il parere tecnico di Alto Lura Srl (previo

pagamento dei relativi oneri d'istruttoria approvati dal C.d.a. del 18/09/12). La società valuterà la conformità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche alle attuali normative vigenti e il loro impatto quali-quantitativo sulla capacità di collettamento del sistema fognario consortile e sull'impianto di depurazione di Bulgarograsso.

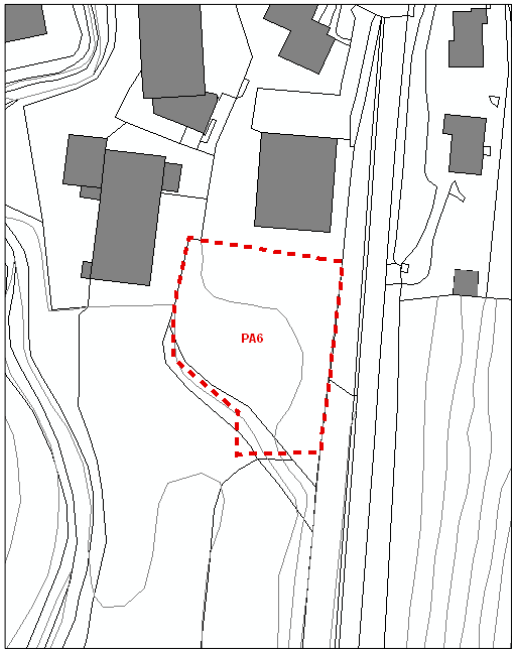
Risulta inoltre necessario acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio di fognatura comunale – Colline Comasche S.p.a. – circa la compatibilità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche previste in progetto rispetto all'esistente sistema fognario comunale.

Con riferimento al nuovo fabbisogno idrico richiesto risulta necessario inoltre acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio idrico – Colline Comasche S.p.a. – per il maggior consumo di acqua potabile.

Tutte le previsioni edificatorie degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi dovranno essere accompagnati da specifici studi e asseverazioni atte ad dimostrare l'effettiva compatibilità dell'insediamento con le reti infrastrutturative esistenti.

I piani attuativi non potranno essere approvati ove non sussistano comprovate condizioni di soddisfacimento dei fabbisogni idrici e smaltitori ed ove, attraverso dispositivi convenzionali, il proponente non si impegni a superare le criticità infrastrutturative emerse.

6. PA6



ST = 1.964 mq
Destinazione funzionale ammessa: Gf2
Destinazioni funzionali non ammesse: Gf1, Gf3, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7, Gf8
Parametri urbanistici:
Slp max: 1.964 mq
Parametri urbanistici: si applicano i parametri relativi al tessuto produttivo. L'edificazione dovrà concentrarsi nella porzione nord del lotto, a confine con la realtà produttiva già esistente.

Standard: realizzazione di un parcheggio pubblico pari a 1mq/10 mq di slp.
Prescrizioni: Realizzazione di una fascia verde a filtro ambientale e mitigazione paesaggistica piantumata con alberi sempreverdi sui lati aperti verso la campagna e sulla via Appiano.
Modalità di intervento: qualsiasi intervento all'interno del lotto deve avvenire tramite Piano Attuativo. Cessione.
Urbanizzazioni e sottoservizi: risulta necessario acquisire in fase di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione o del piano attuativo il parere tecnico di Alto Lura Srl (previo pagamento dei relativi oneri d'istruttoria approvati dal C.d.a. del 18/09/12). La società valuterà la

conformità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche alle attuali normative vigenti e il loro impatto quali-quantitativo sulla capacità di collettamento del sistema fognario consortile e sull'impianto di depurazione di Bulgarograsso.

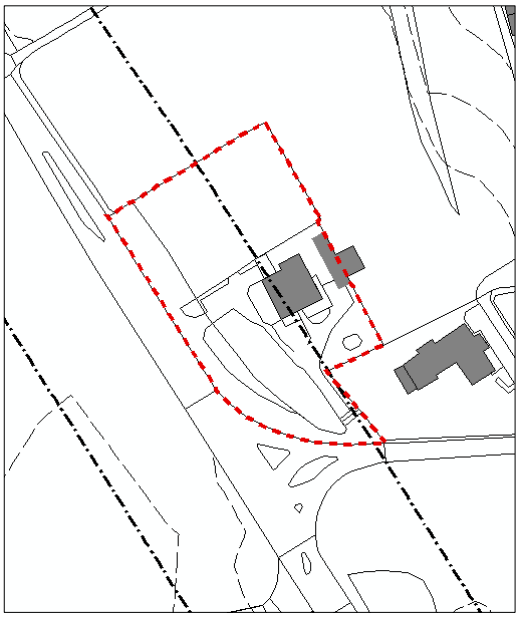
Risulta inoltre necessario acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio di fognatura comunale – Colline Comasche S.p.a. – circa la compatibilità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche previste in progetto rispetto all'esistente sistema fognario comunale.

Con riferimento al nuovo fabbisogno idrico richiesto risulta necessario inoltre acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio idrico – Colline Comasche S.p.a. – per il maggior consumo di acqua potabile.

Tutte le previsioni edificatorie degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi dovranno essere accompagnati da specifici studi e asseverazioni atte ad dimostrare l'effettiva compatibilità dell'insediamento con le reti infrastrutturative esistenti.

I piani attuativi non potranno essere approvati ove non sussistano comprovate condizioni di soddisfacimento dei fabbisogni idrici e smaltitori ed ove, attraverso dispositivi convenzionali, il proponente non si impegni a superare le criticità infrastrutturative emerse.

7. PA7



ST = 4.000 mq
Destinazione funzionale ammessa: Gf1, somministrazione di cibi e bevande
Destinazioni funzionali non ammesse: Gf2, Gf3, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7, Gf8
Recinzioni e distacchi come da norma.

Esaurito l'indice è ammesso con Piano Attuativo l'ampliamento del 10% della Slp aggregata all'edificio esistente a condizione di realizzare le opere di "civilizzazione" del parcheggio secondo le regole di cui alle presenti Nta.
Il parcheggio esistente soddisfa lo standard dell'esercizio di somministrazione, quindi è privato di uso pubblico, il cui accesso deve essere convenzionato con il Comune. L'uscita dal parcheggio deve essere solo in destra.
Urbanizzazioni e sottoservizi: risulta necessario acquisire in fase di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione o del piano attuativo il parere tecnico di Alto Lura Srl (previo pagamento dei relativi oneri d'istruttoria approvati dal C.d.a. del 18/09/12). La società valuterà la conformità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche alle attuali normative vigenti e il

loro impatto quali-quantitativo sulla capacità di collettamento del sistema fognario consortile e sull'impianto di depurazione di Bulgarograsso.

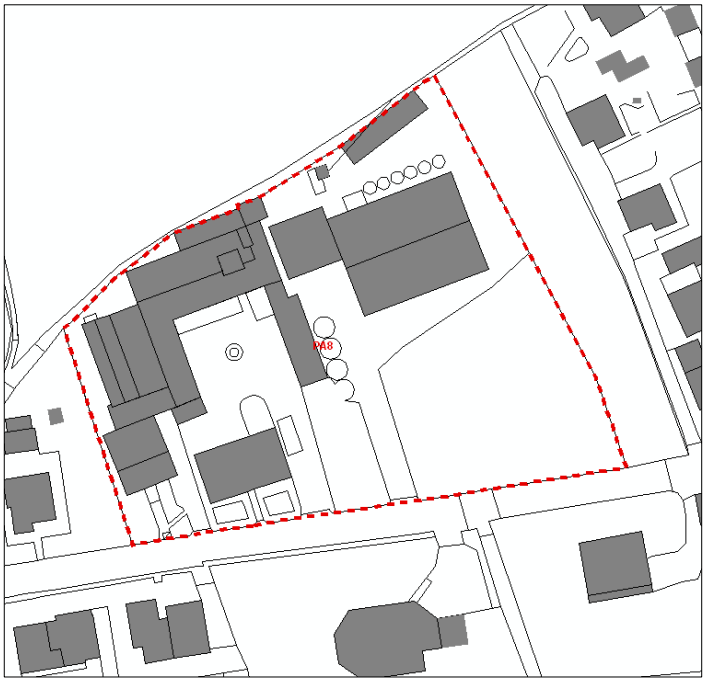
Risulta inoltre necessario acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio di fognatura comunale – Colline Comasche S.p.a. – circa la compatibilità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche previste in progetto rispetto all'esistente sistema fognario comunale.

Con riferimento al nuovo fabbisogno idrico richiesto risulta necessario inoltre acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio idrico – Colline Comasche S.p.a. – per il maggior consumo di acqua potabile.

Tutte le previsioni edificatorie degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi dovranno essere accompagnati da specifici studi e asseverazioni atte ad dimostrare l'effettiva compatibilità dell'insediamento con le reti infrastrutturative esistenti.

I piani attuativi non potranno essere approvati ove non sussistano comprovate condizioni di soddisfacimento dei fabbisogni idrici e smaltitori ed ove, attraverso dispositivi convenzionali, il proponente non si impegni a superare le criticità infrastrutturative emerse.

8. PA8



ST= 8.839 mq
Destinazione funzionale ammessa: Gf2
Destinazioni funzionali non ammesse: Gf1, Gf3, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7, Gf8
Parametri urbanistici: si applicano i parametri relativi al tessuto produttivo.

Prescrizioni: in caso di ristrutturazione / ampliamento / nuova costruzione, obbligo di realizzazione di idonei parcheggi interni al servizio dell'attività e adeguati spazi di sosta e di manovra esterni atti ad eliminare qualsiasi tipo di interferenza con la viabilità pubblica.

Obbligo di mitigazione del lotto mediante messa a dimora lungo la recinzione ove possibile di specie arboree sempreverdi.
Rispetto delle alberature esistenti
Modalità di intervento: qualsiasi intervento all'interno del lotto deve avvenire tramite Piano Attuativo.
Urbanizzazioni e sottoservizi: risulta necessario acquisire in fase di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione o del piano attuativo il parere tecnico di Alto Lura Srl (previo pagamento dei relativi oneri d'istruttoria approvati dal C.d.a. del 18/09/12). La società valuterà la

conformità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche alle attuali normative vigenti e il loro impatto quali-quantitativo sulla capacità di collettamento del sistema fognario consortile e sull'impianto di depurazione di Bulgarograsso.

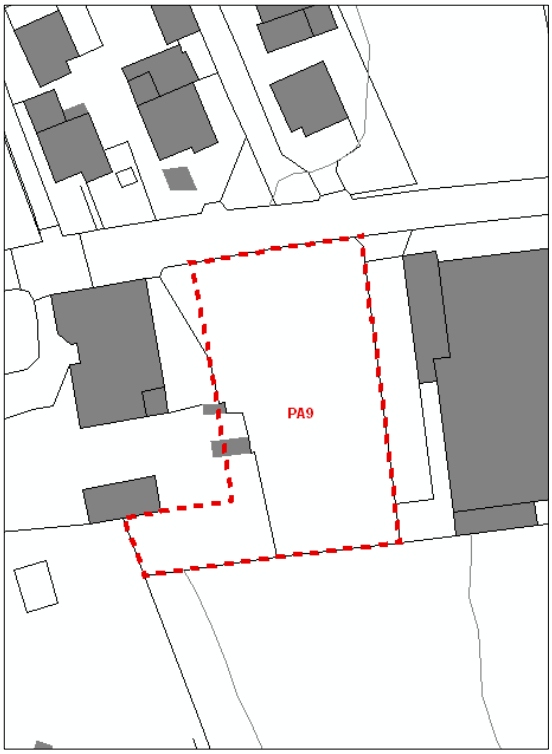
Risulta inoltre necessario acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio di fognatura comunale – Colline Comasche S.p.a. – circa la compatibilità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche previste in progetto rispetto all'esistente sistema fognario comunale.

Con riferimento al nuovo fabbisogno idrico richiesto risulta necessario inoltre acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio idrico – Colline Comasche S.p.a. – per il maggior consumo di acqua potabile.

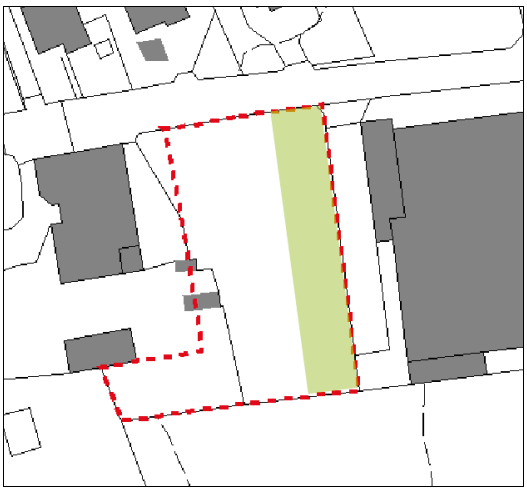
Tutte le previsioni edificatorie degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi dovranno essere accompagnati da specifici studi e asseverazioni atte ad dimostrare l'effettiva compatibilità dell'insediamento con le reti infrastrutturative esistenti.

I piani attuativi non potranno essere approvati ove non sussistano comprovate condizioni di soddisfacimento dei fabbisogni idrici e smaltitori ed ove, attraverso dispositivi convenzionali, il proponente non si impegni a superare le criticità infrastrutturative emerse.

9. PA9



ST= 1.840 mq
Destinazione funzionale ammessa: Gf1
Destinazioni funzionali non ammesse: Gf2, Gf3, Gf4, Gf5, Gf6, Gf7, Gf8
Parametri urbanistici:
Si applicano i parametri relativi al tessuto residenziale di media densità.
V: 1.840 mc
Ab. teorici insediabili: 12
Standard: realizzazione di un parcheggio pubblico alberato di 120 mq su via Roma.
Prescrizioni: obbligo di realizzare una fascia verde a filtro ambientale e mitigazione paesaggistica larga almeno 10 m e piantumata con alberi sempreverdi. Tale fascia, che rimarrà di proprietà privata, dovrà essere realizzata a est del lotto interessato da PA e a confine con il lotto produttivo.



Modalità di intervento: qualsiasi intervento all'interno del lotto deve avvenire tramite Piano Attuativo.
Urbanizzazioni e sottoservizi: risulta necessario acquisire in fase di richiesta di attuazione dell'Ambito di Trasformazione o del piano attuativo il parere tecnico di Alto Lura Srl (previo pagamento dei relativi oneri d'istruttoria approvati dal C.d.a. del 18/09/12). La società valuterà la conformità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche alle attuali normative vigenti e il loro impatto quali-quantitativo sulla capacità di collettamento del sistema fognario consortile e sull'impianto di depurazione di Bulgarograsso.

Risulta inoltre necessario acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio di fognatura comunale – Colline Comasche S.p.a. – circa la compatibilità dei sistemi di smaltimento delle acque nere e bianche previste in progetto rispetto all'esistente sistema fognario comunale.

Con riferimento al nuovo fabbisogno idrico richiesto risulta necessario inoltre acquisire il parere favorevole dell'ente gestore del servizio idrico – Colline Comasche S.p.a. – per il maggior consumo di acqua potabile.

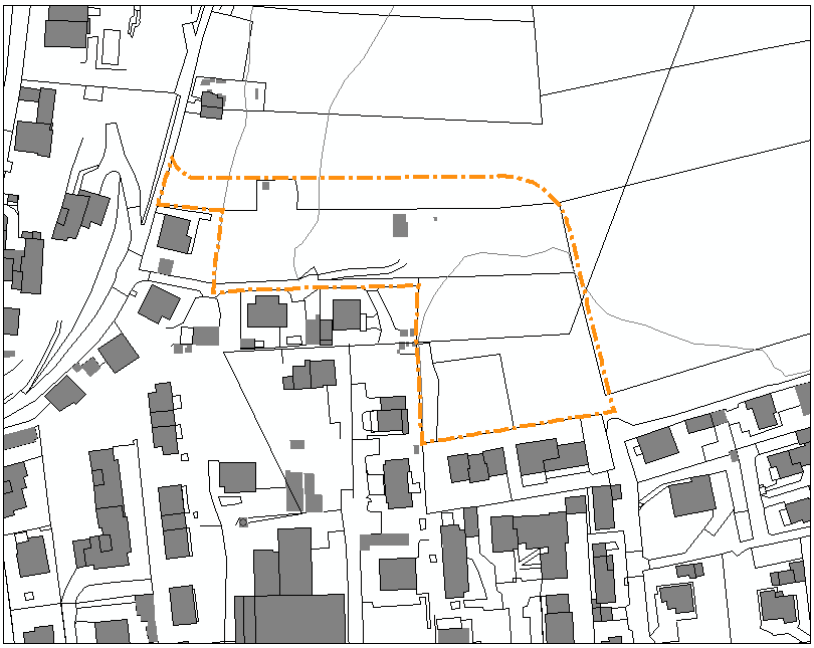
Tutte le previsioni edificatorie degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi dovranno essere accompagnati da specifici studi e asseverazioni atte ad dimostrare l'effettiva compatibilità dell'insediamento con le reti infrastrutturative esistenti.

I piani attuativi non potranno essere approvati ove non sussistano comprovate condizioni di soddisfacimento dei fabbisogni idrici e smaltitori ed ove, attraverso dispositivi convenzionali, il proponente non si impegni a superare le criticità infrastrutturative emerse.

10. Piani attuativi recepiti

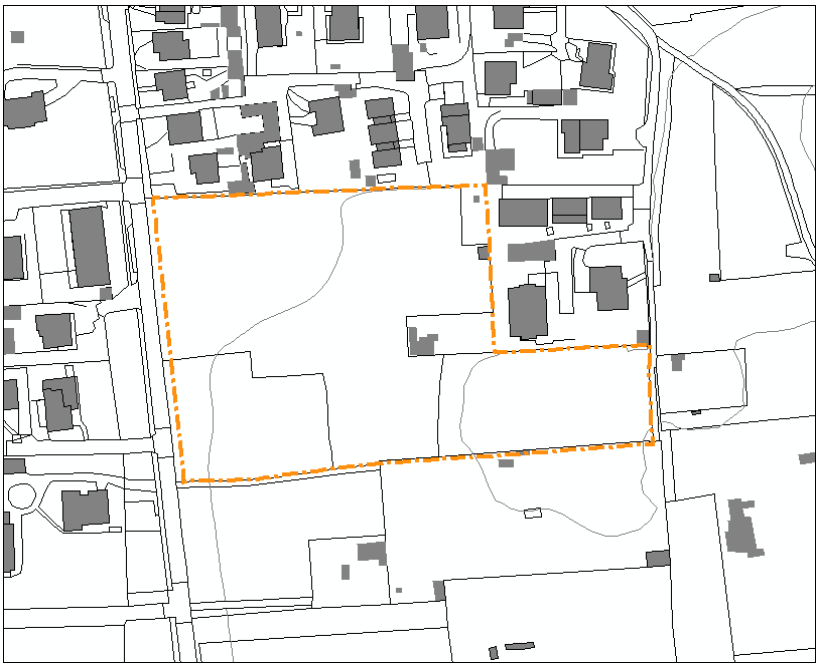
PA*1 – via Verdi

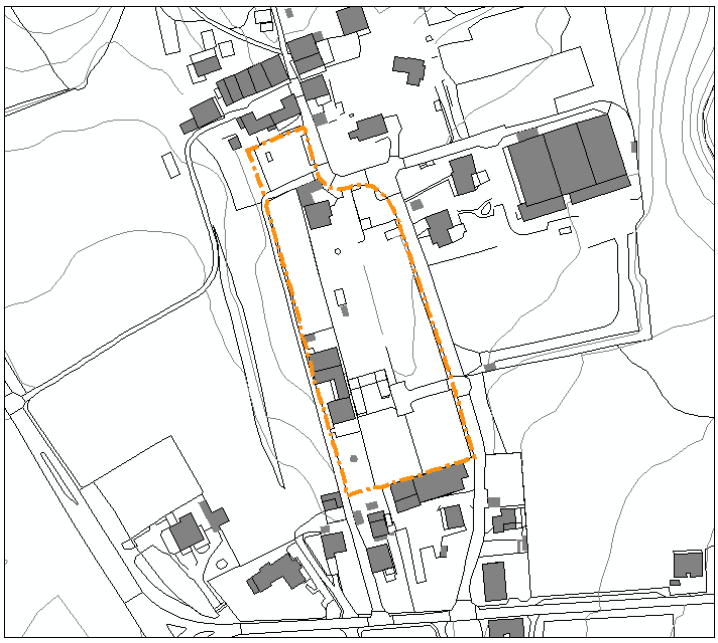
Approvato con DCC n. 9 del 15/09/2010, convenzionato in data 18/07/2012.



PA*2 – via Caduti Oltronesi

Approvato con DCC n. 22 del 29/09/2005 e convenzionato in data 25/01/2007, con opere da collaudarsi



PA*3 – via Marconi

Approvato con DCC n. 4 del 24/03/2004, convenzionato in data 07/07/2004, con opere già collaudate