Copia conforme all'orginale

Firmato digitalmente
da Arch Maurizio Ostini
Data: 2013.05.06
16:12:28 +02'00'

Comune di Lentate sul Seveso

Provincia di Monza e Brianza

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Testo adottato con delibera del C.C. n° .....

GRUPPO DI LAVORO

Prof. Arch. Loreto Colombo
Dott. Arch. Paolo Favole
Dott. Arch. Alessandro Oliveri
Dott. Arch. Marcello Magoni
Dott. Arch. Luca Tamini
C.S.T. Centro Studi Traffico
Avv. Guido Bardelli

Modificato a seguito accoglimento osservazioni
(Maggio 2013)

Dott. Ing. Antonio Acerbi

SOMMARIO

Disposizioni generali 1

Art. 1. Il Piano delle Regole: intenti e prospettive 2

Art. 2. Definizione di parametri e indici urbanistici generali 3

Art. 3. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale 20

Art. 4. Attuazione del Piano delle Regole 21

Art. 5. Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico 26

Art. 6. Verifica di compatibilità urbanistico – ambientale 27

Art. 7. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio 28

Art. 8. Atti e piani di settore 29

Art. 9. Eventuali contrasti tra gli atti del PGT 29

Norme settoriali 30

Art. 10. Strade 31

Art. 11. Parcheggi privati 32

Art. 12. Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici 36

Art. 13. Fasce di rispetto 36

Art. 14. Conservazione e implementazione del verde 39

Art. 15. Verde privato 40

Art. 16. Aree destinate all'agricoltura 41

Art. 17. Edifici residenziali o produttivi in zona agricola non legati all'attività agricola 43

Art. 18. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche 44

Art. 19. Edifici isolati di interesse storico e monumentale 46

Art. 20. Aree a destinazione produttiva 46

Art. 21. Aree di insediamenti a destinazione terziaria 49

Art. 22. Insediamenti di attività commerciali 52

Art. 23. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi 53

Art. 24. Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale degli insediamenti commerciali 56

Art. 25. Movimenti di terra 56

Art. 26. Impianti fissi per la telefonia 58

Art. 27. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. 59

Art. 28. Costruzioni temporanee e stagionali 59

Art. 29. Fabbricati accessori 62

Art. 30. Recinzioni e sostegni ed accessi carrabili ai lotti 62

Art. 31. Impianti di distribuzione del carburante 64

Art. 32. Impianti di autolavaggio 64

Disciplina delle aree omogenee 66

Art. 33. Classificazione e individuazione delle Aree Omogenee 67

Art. 34. Norme generali per le Frazioni 68

Art. 35. Norme specifiche per Lentate 70

Art. 36. Norme specifiche per Camnago 73

Art. 37. Norme specifiche per Cimnago 74

Art. 38. Norme specifiche per Copreno 75

Art. 39. Norme specifiche per l'Ambito strategico dei Giovi 77

Art. 40. Norme specifiche per la Valle del Seveso 80

Art. 41. Norme specifiche per il Corridoio Verde 87

Art. 42. Norme specifiche per la Zona Industriale 88

Art. 43. Norme generali per i Nuclei di Antica Formazione (NAF) 89

Art. 44. Norme specifiche per il Nucleo di Antica Formazione di Copreno 101

Art. 45. Norme specifiche per il Nucleo di Antica Formazione di Mocchirolo 101

Art. 46. Norme specifiche per il Nucleo di Antica Formazione di Birago 103

Art. 47. Norme specifiche per il Nucleo di Antica Formazione di Lentate 103

Art. 48. Disciplina del PLIS della Brughiera Briantea 104

Art. 49. Disciplina del Parco regionale delle Groane 112

Vincoli di piano 113

Art. 50. Aree non soggette a trasformazione urbanistica 114

Art. 51. Classi di sensibilità paesaggistica 114

Art. 52. Sistema viabilistico pedemontano 117

Titolo I

Disposizioni generali

Art. 1. Il Piano delle Regole: intenti e prospettive

1. 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.

2. 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 agricole.

3. 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.

4. 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.

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

Art. 2. Definizione di parametri e indici urbanistici generali

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

2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

a) **St** – Superficie territoriale (mq): è la superficie complessiva dell'area sottoposta ad un Piano Attuativo, ad un permesso di costruire convenzionato o ad un Programma Integrato di Intervento e comprende tutte le aree tra esse contigue o non contigue destinate all'edificazione nonché le aree per strade e spazi pubblici o di uso pubblico di previsione. Ad

essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale IUT, detta superficie corrisponde alla superficie catastale, oppure a quella reale ove presenti uno scostamento superiore al 5%.

b) **Sf** – Superficie fondiaria (mq): è la superficie destinata all'edificazione e risulta deducendo dalla superficie territoriale le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e la viabilità di previsione. Ad essa si applica l'indice di edificabilità fondiaria (IUF) , detta superficie corrisponde alla superficie catastale o a quella reale determinata con perizia giurata da parte del professionista

c) **Sc** – Superficie coperta (mq): è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali (compresi i porticati e gli sporti e le logge). Sono comunque da escludere:

- per i fabbricati con destinazione residenziale:
  - le parti aggettanti quali, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi (rispetto al filo della facciata) un distacco non eccedente m. 1,60;
  - le scale aperte anche coperte a servizio del solo primo piano abitabile;
- per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura massima pari a m. 2,00

In caso di sporti maggiori rispetto a quelli sopraindicati l'intero sporto è computato nella Sc.

d) **Sp** – Superficie permeabile (mq): è la superficie pari ad almeno il 50% della superficie inedificata del lotto che deve comunque rimanere permeabile, così intendendosi anche gli spazi adibiti in interrato/seminterrato ad autorimessa o corsello, aventi una copertura di almeno cm. 50 di terreno e collegati a pozzi perdenti per la dispersione delle acque meteoriche.

e) **Slp** – Superficie lorda di pavimento (mq): è la somma delle superfici di tutti i piani, comprese eventuali superfici interpiano a soppalco, misurate al lordo delle murature anche perimetrali.

Ai fini del computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);

- i balconi, con uno sbalzo netto in facciata non eccedente m 1,60;
- per gli edifici con 4 o più unità immobiliari l'atrio d'ingresso, gli spazi relativi agli impianti di sollevamento (atrio, locali macchine, vano corsa), i vani scala (calcolati nella loro proiezione orizzontale ed i pianerottoli). Sono altresì esclusi gli spazi per attività comuni (gioco bimbi, sale riunioni ....) il cui uso comune dovrà risultare da apposito atto da trascriversi nei registri immobiliari; tali spazi non potranno comunque subire modifiche di destinazione neppure mediante frazionamento o fusione con altre unità immobiliari;
- i terrazzi;
- le logge: non computano volume ma rientrano nel pagamento degli oneri al 50%;
- i vani sottotetto aventi altezza netta interna al colmo non superiore a m 2,40, con pendenza delle falde di copertura, non spezzate, non inferiore al 25%;
- i soppalchi la cui altezza interna è minore di m 1,50;
- le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le superfici porticate private anche esterne alla sagoma fino al concorso del 25% di Slp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;
- le superfici relative a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,50:
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, con un'altezza massima interna di m 2,50;
- superfici con destinazione a parcheggi e spazi di manovra;
- per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale:
    - le superfici dei volumi tecnici e quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;

- le superfici a parcheggio privato –intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra;
- le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie coperta dell'edificio principale, del quale devono costituire estensione;
- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato.
- i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, senza permanenza di persone.
- i silos, i serbatoi ed i depositi esterni al fabbricato sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra. L'altezza dei menzionati impianti deve essere ricompresa nell'altezza massima di zona.
- per le unità destinate ad attività commerciali (esercizi di vicinato): il soppalco pari al 30% della Slp esistente purché la superficie totale non superi 250 mq per ogni unità.

f) **So** – Superficie occupata (mq): è la superficie complessiva risultante dalla proiezione verticale delle parti fuori terra, seminterrate ed interrate, ad eccezione delle autorimesse e dei relativi spazi di manovra;

g) **Sv** – Superficie di vendita (mq): si intende, negli esercizi di vendita su area privata, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da: banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli altri esercizi commerciali anche se contigui.

h) **Ss** – Superficie di somministrazione (mq): si intende l'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico. Comprende le aree all'interno del locale, all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso (es. dehors) – su area privata (es. cortili o spazi privati dei

quali l'esercente ha la disponibilità), adiacenti o comunque di pertinenza del locale – e su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

i) **Su1** – Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq): è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria. Sono considerate opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o parcheggi;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

j) **Su2** – Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq): è la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria. Sono considerate opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese, altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (residenza per addetti, oratori,…);
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

k) **H** – Altezza degli edifici: l'altezza degli edifici viene misurata a partire dalla quota del marciapiede (quota stradale maggiorata di cm. 15) in corrispondenza della mezzeria del fronte del lotto prospettante sulla pubblica via e con riferimento alla mezzeria della sede stradale,

fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili. Sono esclusi dalla verifica i volumi tecnici (corpi scala, torrette di ascensori, camini, impianti tecnologici specificati nelle relative prescrizioni di zona o così come precedentemente definiti).

Nel caso di solaio inclinato con sottostante volume abitabile si considera l'altezza media misurata all'intradosso del solaio di copertura.

In caso di terreni in pendio, l'altezza è calcolata dividendo lo sviluppo delle facciate per il perimetro.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va verificata per ciascun corpo di fabbrica.

Le norme possono definire, a fini paesaggistici, l'altezza massima della sagoma degli edifici, tutto compreso.

l) **V** – Volume (mc): il volume delle costruzioni si ricava:.

- Utilizzo residenziale: moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di m. 3.00; in caso di altezza interna superiore a m 3,50 si applica l'altezza d'interpiano reale.
- Utilizzo produttivo, terziario, commerciale ed agricolo: moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3.00.
- Seminterrati: si definisce seminterrato un piano il cui involucro sia entro terra tra il 25% e il 75% della superficie delle pareti.
- Interrati: si definisce interrato un piano il cui involucro sia entro terra oltre il 75% della superficie delle pareti.

m) **P** – Piani fuori terra: è il numero totale dei piani emergenti dal livello naturale del terreno o dalla quota del marciapiede esistente o previsto, senza tener conto di eventuali piani seminterrati se emergenti dal terreno o dal marciapiede per un'altezza non superiore a m. 0,80 calcolata all'intradosso della soletta, nonché di eventuali sottotetti non abitabili.

3. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

a) **Rc** – Rapporto di copertura (Sc/Sf %): è il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

b) **Rp** – Rapporto di permeabilità (Sd/Sf % o Sd/St %): esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie drenante e la superficie fondiaria, oppure (in caso di piano attuativo) la superficie territoriale.

c) **IUT** – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq): definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

d) **IUF** – Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq): definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

e) **It** – Indice di edificabilità territoriale (mc/mq): definisce il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St).

f) **If** – Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): definisce il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf).

g) **Dc, De, Ds** – distanza minima dai confini (Dc); distanza minima tra gli edifici (De); distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (Ds): sono rispettivamente le distanze minime, misurate ortogonalmente, dell'edificio dal confine di proprietà (Dc), tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (De), dell'edificio dal ciglio stradale (Ds). Per la verifica della Ds non sono considerati, al fine dell'arretramento, gli spazi pedonali e di parcheggio anche se non previsti dal Piano dei Servizi.

4. Definizioni urbanistiche:

a) Isolato

Edificio o complesso di edifici circondato su ogni lato da strade;

b) Lotto singolo

L'area afferente un edificio o un complesso di edifici.

5. Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante è considerato pari a 150 m^3 di volume ed a 50 m^2 di Sup.

6. Nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza calcolata ai sensi del successivo comma 7, sia stata, a cura dell'UTC, individuata ed esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

7. Area di pertinenza

È definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire; essa é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità appartenenti alla stessa proprietà) destinate alla medesima modalità di edificazione alla data di adozione del PGT o di eventuali piani attuativi o di atti di programmazione negoziata. L'area di pertinenza viene considerata tanto per il calcolo del volume e della Slp realizzati o da realizzare, quanto per la verifica del rapporto di copertura nel caso di intervento diretto. In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata – con apposita campitura o con apposito perimetro – negli elaborati grafici dei piani medesimi; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli atti abilitativi di ogni intervento avente caratteristiche computabili ai sensi di quanto disposto dalle presenti NTA, mediante redazione di apposito elaborato grafico evidenziante l'area pertinenziale asservita. Le aree e le relative superfici che sono servite per la verifica del rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni assentite e poi realizzate. Un'area di pertinenza si definisce satura quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo della Slp o del volume consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione degli atti del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzazione degli indici se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della Slp. Il vincolo di pertinenza dura con il durare della presente normativa.

8. Distanze

La distanza tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati. La distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada. La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della

misurazione delle distanze non si tiene conto degli sporti di gronda e di ogni struttura aggettante la cui sporgenza rispetto al filo di facciata, non ecceda mt. 1,60.

a. Distanza minima tra fabbricati.

Salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia: è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute.

Nelle aree comprese in *ambiti di trasformazione* o nelle *aree di completamento* la distanza minima tra fabbricati dev'essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10.

Nei *Nuclei di antica formazione*, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima tra pareti finestrate non viene verificata rispetto ai fabbricati accessori di cui al successivo Art. 29; detti fabbricati devono comunque rispettare una distanza minima orizzontale di m. 1.50 dalla più vicina finestra dell'edificio principale dello stesso lotto ed un distacco di m. 3.00 dagli edifici principali di lotti vicini aventi pareti finestrate.

b. Distanza minima dalle strade.

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento che la definisce.

Per gli interventi nei Nuclei di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Nei tessuti urbani consolidati, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m 5. Il Piano delle Regole può peraltro disporre una diversa distanza con riferimento ad isolati od a

singole strade. Il parcheggio in fregio alla strada, ad eccezione di quelli pubblici previsti nel Piano dei Servizi, non è considerato parte del sedime stradale ai fini del calcolo delle distanze.

Nelle aree di trasformazione, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:

- m 5, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5, per strade di larghezza da m 7 a 15;
- m 10, per strade di larghezza superiore a m 15.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in assenza di questi il confine è determinato dal limite dello specifico azzonamento dell'area interessata.

Le norme del Codice della Strada e del relativo Regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade stesse.

c. Distanza minima dai confini di proprietà

Salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica (ad esclusione del caso in cui le aree siano della medesima proprietà e nessuna di esse abbia destinazione prevista a servizi) pari a metà dell'altezza massima di zona con un minimo di m 5. In caso di adiacenza con lotti agricoli di proprietà di terzi, detta distanza deve essere adibita a fascia verde di mitigazione, da attrezzare con alberature in filare unico.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi e comunque non in affaccio su strade e spazi pubblici, nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari;

- ove l'edificazione sul confine sia oggetto di convenzione con il confinante trascritta nei Registri Immobiliari;
- per gli edifici di nuova costruzione, ove si tratti di autorimessa avente quota all'estradosso di copertura non superiore a 1,50 m dalla quota zero, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio per la parte situata dal confine fino a m 1,5 dallo stesso.
- per gli edifici esistenti i fabbricati accessori di cui al successivo Art. 29, purché le fronti visibili da spazi pubblici siano mascherate da una idonea piantumazione. Nel caso di terreni confinanti a quote diverse con dislivello in confine superiore a m. 0,50, occorre l'assenso scritto del proprietario del lotto posto a quota inferiore. Non sono ammessi in ogni caso fabbricati accessori in confine con spazi pubblici, verso i quali devono essere rispettate le distanze e gli arretramenti previsti dalla normativa di zona;
- le parti totalmente interrate delle costruzioni possono essere realizzate (in tutte le zone) a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, con mantenimento della sagoma e del sedime, riconducibili al concetto di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, le stalle debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di mt. 100.

I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento del tessuto urbano, una distanza minima di mt. 300 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di mt. 200.

9. Destinazioni d'uso

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

a. **Residenza (Gf1)**. 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, e le attività di artigianato di servizio e di artigianato minore, ovvero non riconducibili alla produzione primaria e prive di caratterizzazioni nocive o moleste, quando sono esercitate in immobili assentiti per la medesima destinazione, con Slp inferiore a mq 300 e con occupazione di un numero complessivo di lavoratori, ivi compresi collaboratori familiari e dipendenti interinali, non superiore a quattro, previa verifica di alcuni parametri ambientali tesi alla tutela della prevalente destinazione residenziale delle aree, da definirsi puntualmente nel Regolamento Edilizio.

b. **Settore secondario (Gf2).**

   Per ogni unità locale può essere realizzata una Slp massima di mq. 150 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode), purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte inscindibile delle superfici destinate a produzione; sarà pertanto gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

   Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

   - **(Gf2.1)** 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. Le attività di logistica sono ammesse unicamente in caso di dimostrata accessorietà alla attività produttiva svolta sul territorio comunale.
   - **(Gf2.2)** 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.

- **(Gf2.3)** 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.

c. **Settore terziario (Gf3)**. 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 150 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode), purché di superficie inferiore a quella dell'unità terziaria.

Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte inscindibile delle superfici destinate ad attività terziaria, 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:

- **(Gf3.1)** Unità immobiliari aventi Slp ≤ mq 250: 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.
- **(Gf3.2)** Medie attività: unità immobiliari aventi Slp ≥ 250 e ≤ 1.500 mq.
- **(Gf3.3)** Grandi attività: unità immobiliari aventi Slp > 1.500 mq.

Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.

- **(Gf3.4)** 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.

Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2

- **(Gf3.5)** 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.
- **(Gf3.6)** 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.
- **(Gf3.7)** Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione"

d. **Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (Gf4**). È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell'esercizio o in un'area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell'operatore se privata. È considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

e. **Commercio al dettaglio (Gf5).** Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. 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:

Classificazione delle attività di commercio al dettaglio per Comuni con più di 10.000 abitanti	
1. **(Gf5.1)**	**Esercizi commerciali di vicinato (VIC)**, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
2. **(Gf5.2)**	**Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)**, aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600.
3. **(Gf5.3)**	**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.
4. **(Gf5.4)**	**Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3)**, aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
5. **(Gf5.5)**	**Grandi Strutture di vendita (GS)** aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, 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.
6. **(Gf5.6)**	**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 servizio gestiti unitariamente. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
7. **(Gf5.7)**	**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.
8. **(Gf5.8)**	**Distretto del commercio**: si intende l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovracomunale 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 accrescerne l'attrattività,

	rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.
	(Gf5.8.1) *Distretto urbano del commercio (DUC)*: il Distretto del commercio costituito sul territorio di un unico Comune
	(Gf5.8.2) *Distretto diffuso di rilevanza intercomunale (DiD)*: il Distretto del commercio costituito sul territorio di più Comuni.
9. **(Gf5.9)**	**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).

f. **Altre attività terziarie (Gf6)** Palestre, centri benessere e SPA

g. **Agricoltura (Gf7).** Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- **(Gf7.1)** 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 residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.
- **(Gf7.2)** 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.

h. **Servizi di vicinato e d'interesse generale (Gf8).** Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- **(Gf8.1)** 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.
- **(Gf8.2)** Edifici per la residenza pubblica o privata: convenzionata o sovvenzionata, housing sociale.

10. 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 od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività 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 od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della 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 urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa: a) venga ad occupare una porzione eccedente il 20% della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati; b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente.

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. 3. Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale

1. Per i contenuti di cui al presente articolo si fa riferimento alle disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Codice dell'Ambiente".

2. Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle delle altre disposizioni degli atti del PGT.

3. *Disciplina*

a. Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, vadano ad interessare in tutto od in parte porzioni del territorio comunale, sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area.

b. Tale risultato deve essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

c. Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono esposte in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

d. Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del Direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

e. Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Art. 4. Attuazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:

- i seguenti strumenti:

  a. Titoli abilitativi diretti, anche convenzionati, quali:

     i. SCIA (Segnalazione certificata d'inizio attività)

     ii. DIA (Denuncia d'inizio attività), per gli interventi non sottoposti a SCIA

     iii. Permesso di costruire o Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalle presenti norme;

     iv. Comunicazione di inizio lavori

  b. Piano Attuativo;

  c. Programma Integrato di Intervento (PII);

- lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), secondo la normativa di cui all'Art. 97 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

2. Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato

a. Il Piano delle Regole, anche tramite le indicazioni contenute nella tavola di azzonamento, determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dalla LR 12/05, art. 10, comma 2.

b. Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente PGT in alternativa al P.A., ove gli interventi necessitino una definizione urbanistica semplificata, al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

c. Al permesso di costruire convenzionato deve essere allegato il testo della specifica convenzione da sottoporre ad approvazione dell'organo deliberante competente, qualora si tratti di acquisire aree non individuate direttamente dal PGT. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Comune e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni per la loro realizzazione nonché per la definizione degli aspetti plano-volumetrici, con il deposito delle relative garanzie fideiussorie. La convenzione deve essere stipulata in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari. Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche annesse a piani attuativi.

d. La bozza di convenzione dovrà contenere i seguenti elementi minimi:

- Oggetto della convenzione;
- Validità temporale della Convenzione;
- Determinazione degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Determinazione del Costo di Costruzione;
- Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
- Tempi di realizzazione e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Dimensionamento aree a servizi;
- Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione;
- Cessione aree e modalità di conferimento delle opere;

- Parcheggi privati pertinenziali;
- Garanzia fideiussoria;
- Gestione degli spazi pubblici e privati di uso pubblico ove previsti;
- Trasferibilità delle obbligazioni;
- Spese e Trascrizione.

3. Attuazione tramite piani attuativi

a. Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.

b. La misura della Slp realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati nelle singole schede.

c. 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.

d. *Cessione di aree per opere di urbanizzazione*

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi. Previa concorde definizione con l'Amministrazione Comunale è fatta salva la possibilità di cessioni superiori a detta misura minima. La quota parte delle aree non oggetto di cessione deve essere monetizzata. Qualora dette aree siano individuate nell'azzonamento del Piano delle Regole all'interno del perimetro di un comparto, la loro cessione è prescrittiva quanto al dato metrico di aree da individuare, ma indicativa quanto alla localizzazione.

e. In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione si rispetta la disciplina della normativa vigente. Sono comunque prescrittive in tal senso le disposizioni normative del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. "Codice degli Appalti".

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

4. Documentazione a corredo dei Piani Attuativi

a. Prescrizioni generali

Nel caso di piani attuativi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata anche la relazione geologica particolareggiata comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato in sintonia con lo studio geologico a supporto del PGT.

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento e documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

b. Piani attuativi in aree libere:

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate.
- Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del

soggetto attuatore o per la monetizzazione, la determinazione dello standard qualitativo e dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione

c. *Piani attuativi in aree edificate:*

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano.
- Stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente, e, se esistente, con quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate.
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo.
- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del soggetto attuatore o per

la monetizzazione, la determinazione dello standard qualitativo e dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

d. Piani per interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale

Sono normati dal Piano dei Servizi.

5. Programmi integrati d'intervento (PII)

I Programmi integrati d'intervento seguono la normativa di cui agli Artt. 87 – 88 – 89 – 90 – 91 – 92 – 93 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 5. Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

1. Applicazione ed effetti

a. Il Piano delle Regole promuove, considerando anche la disciplina di incentivazione contenuta nel Documento di Piano, la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse, mediante i seguenti "Criteri di Premialità Ambientale"

b. L'utilizzazione del Criterio di Premialità Ambientale è facoltà del soggetto attuatore, l'applicazione segue la previsione del Piano delle Regole.

Il Criterio di Premialità Ambientale determina la possibilità di accedere ai seguenti incentivi:

per gli edifici a destinazione residenziale:

- incremento del 5% della volumetria ammessa qualora l'edifico sia certificato in classe B o A secondo metodologia "Casa Clima" e del 10% se in classe "ORO". L'incremento volumetrico consentito dal presente incentivo non è cumulabile ma alternativo all'incremento dell'indice fondiario previsto al comma 3 dell'Art. 34.

per gli edifici produttivi (gli incentivi sono cumulabili):

- incremento del 5% della Slp ammessa, qualora siano installati pannelli fotovoltaici in copertura per almeno il 50% della superficie della stessa;
- incremento del 5% della Slp ammessa, qualora siano realizzati impianti idrici che consentano il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l'irrigazione e gli

usi sanitari ammessi dalle norme vigenti e il completo riutilizzo dell'acqua consumata nel processo produttivo proprio dell'attività.

Il Comune, nel Regolamento Edilizio, determina i criteri e le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l'applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità.

2. Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni comunali in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico.

Art. 6. Verifica di compatibilità urbanistico - ambientale

1. Componente geologica della pianificazione

Al Piano delle Regole vengono allegati lo studio geologico ed idrogeologico e la relativa "Carta della Fattibilità", che fanno parte integrante del PGT.

I nuovi interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico allegato al presente 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.

2. Verifiche relative alla salubrità delle aree da edificare

L'ASL, informandone il comune, 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.

3. Azzonamento acustico

Ai sensi di legge, ad ogni porzione di territorio è attribuita una zona acustica in cui sono indicati i valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale. Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei suddetti valori comporta l'adozione di piani di risanamento acustico; per le attività lavorative che non rientrano nei parametri assegnati con l'azzonamento acustico i proprietari degli impianti ed attrezzature ad esse destinati devono redigere, a propria cura e spese, piani di risanamento acustico, entro sei mesi dalla richiesta comunale, la quale specificherà i termini successivi per l'adeguamento.

Per tutti i nuovi insediamenti deve essere garantito, per i soggetti "recettori", il rispetto dei limiti per l'ambiente esterno della classe acustica d'appartenenza. In tutti i nuovi edifici ed in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia devono essere introdotti accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi dell'edificio stesso, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all'interno dell'edificio stesso. La documentazione riferita a tale verifica va allegata ai progetti redatti per ottenere titoli abilitativi urbanistico-edilizi.

Art. 7. Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio

L'utilizzazione di aree ed immobili che risulti in atto alla data dell'adozione del PGT e che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può (se legittimamente realizzata) essere mantenuta.

Per tali costruzioni sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, fatta eccezione per la demolizione e ricostruzione in tutte le sue accezioni, precisandosi la necessità di mantenere la destinazione d'uso in essere ed eventualmente modificarla in conformità a quanto disposto dal PGT..

Art. 8. Atti e piani di settore

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 L.R. n.13/2001), il Piano urbano del traffico (art.36 D. Lgs. n.285/1992) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000), il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 L.R. n.26/2003), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis L.R. n.17/2000), sono coordinati con gli atti del PGT e debbono tenere conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati. Il rapporto e le eventuali conflittualità tra detti atti e piani sono regolati dalla legge.

Art. 9. Eventuali contrasti tra gli atti del PGT

Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando precedenza alle previsioni di vincolo del Piano dei Servizi; inoltre, fra Tavole a scala diversa, prevalgono le indicazioni della Tavola a scala maggiore, mentre fra Tavole e previsioni del PdR, prevalgono le previsioni del PdR.

Titolo II

Norme settoriali

Art. 10. Strade

1. Il Piano delle Regole recepisce la classificazione delle strade operata dal Piano Generale per il Traffico Urbano (PGTU):

- · *A – Autostrada Urbana;*
- · *B – Strade extraurbane principali;*
- · *C – Strade extraurbane secondarie;*
- · *D – Strada urbana di scorrimento;*
- · *E – Strada urbana di quartiere;*
- · *F – Strada locale urbana.*

2. La classificazione tiene conto delle 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.

3. Per le analisi strutturali, funzionali nonché per le azioni da adottare sulla rete viaria del Comune, si rimanda ai contenuti particolari del Piano Generale per il Traffico Urbano (PGTU).

4. <u>Criteri per la progettazione delle strade</u>

a. Per la sistemazione dei *tracciati stradali a senso unico*, si osserva il seguente schema di riferimento progettuale:

- Marciapiede di larghezza m. 1,5 anche a raso
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5
- Pista ciclabile:
  - di larghezza non inferiore a m. 1;
  - ove possibile, di larghezza m. 2,5, bidirezionale
- Parcheggi, ove possibile inserendo alberature, una ogni due stalli

b. Per la sistemazione delle *strade con sedime uguale o superiore a m. 10* si osserva il seguente schema di riferimento progettuale:

- Marciapiede di larghezza m. 1,5 anche a raso
- Corsia autoveicolare bidirezionale di larghezza m. 7
- Pista ciclabile bidirezionale di larghezza m. 2,5
- Parcheggi in linea di larghezza m. 2, ove possibile con alberature, una ogni due stalli
- Secondo marciapiede di larghezza m. 1,5

Le corsie possono essere realizzate con tracciato serpeggiante (modello "woonerf"), alternando gli stalli di parcheggio per rallentare il traffico.

Art. 11. Parcheggi privati

1. Generalità

a. I parcheggi privati dei nuovi edifici (così intendendosi anche la totalità di quelli assentiti a far data dalla data di adozione del PRG previgente) a destinazione residenziale o terziaria di ogni tipo devono essere interrati e/o in copertura o in parcheggi anche pluriplano anche interni agli edifici.

b. Ogni stallo deve avere dimensioni minime pari a m 2,50 x 5,0

c. Per gli edifici esistenti, se è dimostrata l'impossibilità della realizzazione in interrato, sono ammessi:

- posti auto separati con un albero (aiuole da 1,50 x 3,50 m):
  - ogni quattro stalli nel caso di disposizione a "pettine";
  - ogni due stalli nel caso di disposizione "in linea";
- posti auto al piano terra chiusi, senza accesso diretto dalla strada;
- corpi box o cover car con pareti inverdite con altezza massima esterna rispetto al piano di campagna di m 2,50.

d. Ferma restando la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati prevista dalla legge e fatto salvo quanto previsto dal successivo punto f), deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi privati:

1) Immobili residenziali non ricompresi nel perimetro dei NAF:

   a) Nuove costruzioni o ricostruzioni: due posteggi pertinenziali per ogni unità immobiliare, nonché la dotazione di un posteggio esterno per visitatori ogni tre unità immobiliari o frazione.

   b) Ristrutturazione edilizia o ampliamento (nel caso che vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), cambio di destinazione d'uso con o senza opere (giuridicamente rilevante tra le categorie principali), trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari: due posteggi pertinenziali per ogni unità immobiliare, fatto salvo quanto disposto al successivo punto f.

2) Immobili residenziali ricompresi nel perimetro dei NAF:

   a) Interventi ricompresi nell'ambito di Piani Attuativi: due posteggi pertinenziali per ogni unità immobiliare, nonché la dotazione di un posteggio esterno per visitatori ogni tre unità immobiliari o frazione.

   b) Interventi non ricompresi nell'ambito di Piani Attuativi, ristrutturazione edilizia o ampliamento (nel caso che vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), cambio di destinazione d'uso con o senza opere (giuridicamente rilevante tra le categorie principali), trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari: due posteggi pertinenziali per ogni unità immobiliari, fatto salvo quanto disposto al successivo punto f.

3) Laboratori artigianali, depositi commerciali e aziende industriali: un posteggio ogni tre dipendenti, con un minimo di un posteggio ogni 100 mq di Slp; per dotazioni oltre i cinque posteggi, sono richiesti – per ogni gruppo di cinque posteggi o frazione – un'area aggiuntiva per la sosta operativa ed un posteggio per i visitatori, clienti e fornitori;

4) Uffici ed uffici amministrativi privati: un terzo della Slp, oltre alle aree di manovra e di accesso;

5) Negozi: un posteggio ogni 30 mq di Superficie di vendita (o frazione) col minimo di uno per negozio; per gruppi di 4 negozi ed oltre è richiesta un'area di sosta operativa ogni 4 negozi (o frazione) o comunque ogni 200 mq di Slp;

6) Attività alberghiere e di ristorazione:

- alberghi: un posteggio ogni tre letti, più un'area di sosta operativa;
- motel: un posteggio per camera;
- ristoranti, bar e simili: un posteggio ogni 5 mq dell'area a disposizione del pubblico, più un'area di sosta operativa;

7) Sale da spettacolo e spazi congressuali:

- teatri, sale da concerto e per conferenze: un posteggio ogni 15 posti a sedere, con un minimo di posteggio ogni 5 mq dello spazio a disposizione del pubblico;
- cinematografi: un posteggio ogni 10 posti a sedere;

8) Scuole:

- materna o elementare: 1 posteggio per classe ed almeno 4 posti-bicicletta per classe, da realizzare al chiuso o al coperto:
- media dell'obbligo:
  - per gli insegnanti e i personale: 2 posteggi per classe
  - per gli alunni: 2 posteggi per moto più 4 per bici, per classe
  - per i visitatori: 1 posteggio ogni 5 posteggi di dotazione (o frazione)
- medie superiori: 4 posteggi per moto più 4 per bici, 6 posteggi per classe, un posteggio ogni 5 posteggi di dotazione o frazione;

9) Impianti sportivi: un posteggio ogni 10 posti a sedere per ogni 100 mq di area destinata ad impianti;

10) Ospedali, cliniche, ospizi e case per anziani:

- per i degenti: 1 posteggio ogni 10 letti
- per gli addetti: 1 posteggio
- per i visitatori: 1 posteggio ogni 5 letti
- per carico e scarico: 2 aree di sosta operativa

11) Chiese: 1 posteggio ogni 15 posti fissi od ogni 15 mq di spazio riservato normalmente ai fedeli.

e. Negli edifici ad uso promiscuo la dotazione va calcolata per ogni porzione di edificio a diversa destinazione

f. Allorché il richiedente dimostri e comprovi l'impossibilità di reperire sul lotto lo spazio fisico necessario a garantire, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'A.C. giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, può:,

- per gli interventi di cui al precedente punto d.1).b) e d.2).b), accettare il pagamento di un giusto corrispettivo (monetizzazione) per la realizzazione dei posteggi non individuati su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare;
- per gli interventi di cui ai precedenti punti d.4) e d.5) accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto o all'edificio; le aree asservite debbono distare non più di 50 m per singoli negozi e non più di 100 m per gli uffici o, ove vi fosse conforme scelta viabilistica da parte dell'A.C., lungo strade pubbliche che debbano essere trasformate ad unico senso di circolazione, provvedendo a proprie stesse spese all'adeguamento e alla sistemazione della strada o, in alternativa, accettare il pagamento di un giusto corrispettivo (monetizzazione) per la realizzazione dei posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare;
- per gli interventi di cui ai precedenti punti da d.6) a d.11), accettare che almeno il 50% dei posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto o all'edificio; che distino non più di 100 m. o, ove vi fosse conforme scelta viabilistica da parte dell'A.C., lungo strade pubbliche che debbano essere trasformate ad unico senso di circolazione, provvedendo a proprie stesse spese all'adeguamento e alla sistemazione della strada e che la residua parte sia assoggettata al pagamento di un giusto corrispettivo (monetizzazione) per la realizzazione dei posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare;

g. In ogni caso sono vietati box auto con accesso diretto su strada.

h. Soggetti privati possono chiedere l'autorizzazione a realizzare parcheggi sotto suolo pubblico in diritto di superficie convenzionato. La vendita dei posti auto o dei box auto deve essere riservata, per un anno dalla fine dei lavori, per almeno il 50% ai residenti in una fascia di 500

metri dal manufatto. La superficie deve essere sistemata a verde con uno strato di terra di almeno 1,50 m e/o a piazza pubblica secondo convenzione col comune, prevedendo parcheggi liberi nella misura del 10% di quelli interrati.

i. Laddove siano ammessi ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita, le aree a parcheggio devono essere adeguate per la loro "civilizzazione", come previsto dall'Art. 12 del Piano dei Servizi.

j. Sono esenti dall'obbligo di parcheggio:

- Gli edifici situati in zone in cui non è possibile o non è previsto un accesso stradale agli immobili;
- Gli edifici rurali.

Art. 12. Misure per la "civilizzazione" di strade e spazi pubblici

1. Definizione

Per **civilizzazione** si intende la sistemazione degli spazi pubblici in funzione del "civis", il "cittadino". E' rappresentata da scelte e/o progetti urbanistici e 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.

2. Disciplina

Sono normate nel Piano dei Servizi

Art. 13. Fasce di rispetto

1. Definizione

Le tavole del Piano delle Regole individuano, a mezzo di fasce di rispetto, le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Al

riguardo valgono, salvo disposizioni di legge più restrittive di carattere sovraordinato o speciale, le previsioni seguenti.

2. Tipologie

a. Le **fasce di rispetto stradale** sono normalmente destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione.

b. Le **fasce di rispetto cimiteriale** sono utilizzate, oltreché per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per tracciati ciclopedonali o viari. Su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi previsti da norme speciali (Reg. regionale 9 novembre 2006, n. 6 e s.m.i.) ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla Slp degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art. 338 T.U.LL.SS. e s.m.i., e Reg. regionale 9 novembre 2006, n. 6 e s.m.i.

c. Nelle **fasce interessate da elettrodotti** ad alta tensione sono vietate le nuove costruzioni comunque destinate che comportino tempi prolungati di permanenza delle persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento di eventuali assensi dell'ente gestore dell'elettrodotto prescritti dalla normativa.

d. Nelle **fasce di rispetto delle ferrovie** non sono ammesse costruzioni, salvo deroga dell'ente gestore.

e. Le **fasce di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile** immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate anche sugli atti del PGT; in tali aree valgono le restrizioni prescritte dallo studio idrogeologico allegato al Piano. Le costruzioni, che alla data dell'adozione del PGT si trovavano del tutto o in parte nell'ambito territoriale di tali fasce, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché di ristrutturazione edilizia, a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati da referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, verificate avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene definito (su parere di detti organi tecnici) se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PGT, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito –da parte del medesimo– dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale o del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi. Per quanto riguarda invece la fascia di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile, come definite e individuate dallo studio idrogeologico allegato al Piano sono ammessi esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 27 L.R. n.12/2005, primo comma, lettere a), b), c). Le modalità di attuazione di detti interventi dovranno essere preventivamente valutate dall'ASL e/o dall'ARPA competenti.

3. <u>Utilizzi</u>

a. Le fasce di rispetto sono aree inedificabili e, escluse quelle cimiteriali, sono individuate nelle tavole di PGT. I volumi ricavabili possono essere accorpati nei lotti adiacenti con destinazione compatibile con l'intervento.

b. Sono ammessi

- Recinzioni verdi o eventuali in rete

- Forestazione, come previsto dall'Art. 14 "Conservazione e implementazione del verde" delle presenti norme
- Costruzioni temporanee, come definite all'Art. 28 delle presenti norme

c. Le altezze sono definite e autorizzate dall'Ente gestore del manufatto che genera la fascia di rispetto, se compatibili con leggi e regolamenti.

4. Aree a rischio archeologico

Le tavole del Piano delle Regole riportano le aree a rischio archeologico, come individuate dal P.T.C.P. All'interno di tali aree gli scavi e le arature dei terreni di profondità maggiore a m 0,50 devono essere preventivamente segnalati alla Sovrintendenza archeologica. Gli interventi di scavo o movimento di terra dovranno comunque utilizzare mezzi idonei al fine di salvaguardare l'integrità di eventuali reperti.

Art. 14. Conservazione e implementazione del verde

1. Definizioni

a. *Forestazione*

L'attività di forestazione è rappresentata da rimboschimenti a scopo ambientale e/o protettivo, anche nel tessuto urbano consolidato, finalizzati a costituire un bosco permanente e/o tracciati verdi per la connettività ecologica diffusa sul territorio

b. *Tutela del verde nel tessuto urbano consolidato*

Nei tessuti consolidati è vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. L'AC può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto minimo di 2 a 1.

c. *Tutela del verde territoriale*

Il PGT persegue l'obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, negli elementi del patrimonio arboreo – vegetale.

2. Disciplina

Sono normate dal Regolamento Comunale del Verde.

Art. 15. Verde privato

1. Definizione

a. Le aree azzonate a "Verde privato" prevedono una tutela specifica per il patrimonio arboreo esistente (parchi e giardini privati) nonché per la tutela di visuali distintive del paesaggio.

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia insediativa, nonché gli alberi di maggior pregio per specie, dimensioni e età.

2. Indici e parametri urbanistici

a. Si rispetta l'indice territoriale di Zona I.1.

b. Si definisce *lotto di pertinenza dell'edificio esistente* quello ricavato dalla somma di:

- Proiezione al suolo dell'edificio, ampliato su tutto il perimetro di m. 5
- Superficie ottenuta dall'applicazione dell'indice 1 mc/mq
- Il perimetro è definito nel rispetto delle alberature

c. Altezza massima (H max): 10 mt.

d. Rapporto di copertura (Rc) pari al lotto di pertinenza

3. Cura del patrimonio arboreo

a. Sulla porzione di area non interessata dal lotto di pertinenza dell'edificio, l'area viene mantenuta a giardino con cura del patrimonio arboreo esistente, il cui taglio deve essere autorizzato dal Comune: l'accertamento e la certificazione degli esemplari di pregio sono a carico dell'UTC, eventualmente supportato da altri enti/agenzie/organismi competenti

b. L'eventuale edificazione di Slp interrata, qualora ammessa, non deve interessare la piantumazione di pregio

c. Nei lotti edificati non si computano i fabbricati accessori, nei seguenti limiti:

- 10% della Slp esistente
- Altezza (H) inferiore a m. 2,50

La presenza di fabbricati accessori eccedente tali parametri è da ritenersi incompatibile alle caratteristiche delle aree di "Verde privato".

Art. 16. Aree destinate all'agricoltura

1. Definizione

a. Le aree così azzonate sono destinate all'attività agricola.

b. Sono ammesse le attività di florovivaismo per unità di mq 20.000 massimo, con spazi coperti per la vendita/deposito/residenza custode massimo 1% della St.

c. Le coltivazioni industriali del legno sono ammesse a condizione che il 10% della St interessata, con sviluppo lineare su uno dei bordi, sia destinata a filari permanenti.

2. Interventi ammissibili

a. Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione delle conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività (come stabilito dall'art. 2135 Codice Civile: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione/conservazione/vendita dei prodotti, ecc.).

b. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora si dimostri che le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

c. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni non possono superare i seguenti limiti:

- If=0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata
- If=0,01 mc/mq, con un volume massimo di 300 mc per azienda, su aree boscate, a coltivazioni legnose, a pascolo o a prato permanente
- If=0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

d. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici. Non possono comunque superare:

- Il rapporto di copertura (Rc) del 10% della superficie aziendale;
- Il rapporto di copertura (Rc) del 20% nel caso di aziende orto-floro-vivaistiche;
- Il rapporto di copertura (Rc) del 40% della superficie aziendale nel caso di impianto di serre;
- L'altezza massima di m 10,0

e. Al fine del computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, previa istituzione di vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

f. Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale. Gli edifici esistenti possono essere sottoposti a interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione, a parità di Slp.

g. Le strade campestri possono essere rivestite in calcestre o terra stabilizzata

3. <u>Utilizzi ammessi per gli edifici esistenti</u>

E' ammesso:

- Ricavare all'interno delle aziende agricole spazi commerciali per la vendita diretta al pubblico, fino a 250 mq di superficie di vendita
- Realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali impianti a biomassa, impianti per la produzione di biogas, pannelli solari e fotovoltaici, etc.
- Convertire edifici agricoli dismessi o sottoutilizzati in attività ricettive
- Prevedere o ampliare allevamenti zootecnici, nel rispetto della distanza minima di m. 200 dalle zone residenziali
- Prevedere maneggi e pensioni per cavalli
- Creare spazi per attività didattiche

Non è consentita l'installazione a terra su superfici agricole di impianti di pannelli solari e fotovoltaici

4. Gli utilizzi di cui al comma 3 sono concessi, con Permesso di costruire convenzionato, a fronte di miglioramenti dal punto di vista paesaggistico- ambientale quali:

- La ricomposizione di filari alberati lungo i principali tratturi, strade bianche e corpi idrici superficiali
- Ove possibile il ripristino o la realizzazione di siepi frangivento e corridoi ecologici

Art. 17. Edifici residenziali o produttivi in zona agricola non legati all'attività agricola

1. 1. Definizione

Sono gli edifici esistenti in ambito extraurbano la cui utilizzazione non è connessa all'attività agricola.

2. Interventi ammessi

Gli edifici – individuati nelle Tavole del Piano delle Regole ai sensi del comma 4 dell'art. 10 della L.R. 12/05 – sono suscettibili d'interventi manutentivi anche straordinari e di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale. E' sempre consentito il cambio della destinazione d'uso da quella regolarmente assentita alla residenza, da richiedersi unicamente a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli edifici residenziali con tipologia a villetta, composti da non più di tre UUII, sono suscettibili – una tantum – di ampliamento (sino a 60 m^2 di Slp) o di soprelevazione di un piano, entro la superficie del piano sottostante e purché non si superino tre piani ft.

Per gli edifici che ospitano funzioni produttive ed assimilabili sono ammessi anche interventi di ristrutturazione e di ampliamento, questi ultimi solo una tantum e nel limite del 15% della Slp esistente, debitamente certificata dall'UTC.

Ai fini della fruizione di ampliamenti/sopraelevazioni una tantum di cui ai commi precedenti, non può computarsi la Slp condonata e/o concessa in sanatoria. Dell'avvenuta fruizione dell'edificabilità

aggiuntiva va fatta apposita trascrizione sui Registri immobiliari, inviandone copia conforme all'originale all'AC.

3. Prescrizioni

- gli interventi di ricostruzione, ristrutturazione, e di ampliamento una tantum comportano l'obbligo di sistemazione a verde degli spazi esterni e la messa a dimora di alberature autoctone;
- è ammessa la recinzione delle proprietà limitatamente al lotto di pertinenza; le recinzioni devono essere di tipo trasparente e non possono superare l'altezza di m 2 dal piano di campagna (di cui non più di m 0,30 di zoccolo);
- è consentita la costruzione di parcheggi privati nei limiti dell'art. 41-sexies della L. 1150/42 e s.m.i.;
- all'interno delle zone di arretramento stradale valgono inoltre le limitazioni di cui all'Art. 13.

4. Limitazioni

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanizzativi ed edilizi valgono le eventuali limitazioni riportate nella Tavola della Fattibilità geologica delle Indagini geologico- tecniche di supporto alla redazione del PGT.

Art. 18. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

1. Definizione

Sono definite in tal senso le aree che ricoprono particolare interesse:

- geomorfologico;
- naturalistico;
- agrario tradizionale;
- di valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica;
- di emergenza e/o caratterizzazione paesaggistica locale

2. Individuazione

Sono aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico:

- Il Parco Naturale Regionale delle Groane, che segue la normativa specifica del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.)
- Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale (Plis) della Brughiera Briantea per cui si dispone una normativa specifica all'Art. 48 delle presenti norme

Sono aree di interesse geomorfologico, anche in accordo con il P.T.C.P.:

- le "Ripe morfologiche" individuate nella tavole di P.G.T. ed inedificabili in quanto rientranti nelle "aree non soggette a trasformazione urbanistica" di cui all'Art. 50.

  Attorno a queste aree vengono definite le fasce di protezione, aventi profondità pari a m 50, all'interno delle quali l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

  - nella costruzione di nuovi edifici e nell'ampliamento di quelli esistenti non si possono superare due piani fuori terra e l'altezza massima di m 7,50 sulla facciata a valle;
  - in ogni caso, la linea di colmo del tetto degli edifici, il punto più alto della loro copertura o di eventuali strutture esterne alle falde del tetto (volumi tecnici, camini, abbaini, antenne di qualunque tipo) ed il profilo superiore dei manufatti in genere (compresi le palificazioni ed i tralicci) non possono superare l'altezza di m 8,50;
  - le nuove recinzioni dei lotti debbono essere di tipo trasparente, con altezza massima di 2 m dal piano di campagna (di cui non più di m 0,30 di zoccolo).
  - qualora la limitazione di altezza degli edifici non permetta la saturazione edilizia del lotto, è consentita – per ottenerla – la deroga agli altri parametri edilizi, nel rispetto dei diritti dei terzi. Tale deroga può essere concessa anche per i lotti interessati solo parzialmente dal vincolo suddetto.

Art. 19. Edifici isolati di interesse storico e monumentale

1. Individuazione

a. Il PGT individua nelle tavole di azzonamento indicano gli edifici vincolati, quali beni architettonici ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.:

- Oratorio di S. Stefano a Lentate
- Villa Valdettaro con parco annesso a Lentate
- Villa del Cenacolo e parco annesso a Lentate
- Villa Raimondi a Birago
- Villa Radice con parco annesso a Birago
- Chiesa dei S.S. Giorgio e Eusebio a Birago
- Oratorio di Mocchirolo

b. Il PGT, nelle tavole di azzonamento, individua altresì gli edifici da tutelare, ai fini delle scelte progettuali del Piano, come la complessiva tutela dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con gli interventi di restauro

3. Interventi ammessi

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Risanamento conservativo
- Restauro, nel cui ambito sono possibili gli interventi di consolidamento strutturale e adeguamento tecnologico e degli impianti.

Art. 20. Aree a destinazione produttiva

1. Per aree ed edifici a destinazione produttiva esistenti:

- Destinazioni d'uso:
    - spazi dedicati alla produzione, spazi integrati di magazzinaggio; spazi e attività di logistica sono ammessi unicamente in caso di dimostrata accessorietà ad attività produttiva svolta sul territorio comunale;

- ammesse le destinazioni ricettivo, terziario direzionale e altri servizi integrati in quota non superiore al 20%;
- ristrutturazione produttiva, anche frazionata e con capannoni a due piani, con una percentuale per esposizione e vendita diretta in quota non superiore al 20%;
- per ogni unità locale può essere realizzata una Slp massima di mq. 150 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode), purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte inscindibile delle superfici destinate a produzione; sarà pertanto gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

- Il riutilizzo degli edifici o porzioni di essi ad uso terziario o per la localizzazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, locali d'intrattenimento, palestre, centri benessere e simili, dovrà essere oggetto di Piano Attuativo che ad esito delle valutazioni in merito all'ambito interessato, preveda l'adeguamento dei parcheggi al 100% della Slp, la verifica delle viabilità e delle infrastrutture del comparto nonché eventuali altre peculiarità individuate dall'Amministrazione comunale
- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento. Il permesso di costruire deve essere convenzionato alla realizzazione dei parcheggi.

2. Per <u>nuovi insediamenti, nuove costruzioni e/o ristrutturazioni produttive</u>:

- spazi dedicati alla produzione, spazi integrati di magazzinaggio; spazi e attività di logistica sono ammessi unicamente in caso di dimostrata accessorietà ad attività produttiva svolta sul territorio comunale;
- una Slp massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 20% della Slp complessivamente realizzabile.
- per ogni unità locale può essere realizzata una Slp massima di mq. 150 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode), purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte

inscindibile delle superfici destinate a produzione; sarà pertanto gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

- I piani interrati, senza permanenza di persone, non computano nella Slp complessiva
- Sono ammessi il frazionamento della proprietà o l'accorpamento, anche con ristrutturazione urbanistica

3. Parametri urbanistici

- Si prescrive la dotazione minima di superficie a parcheggi pari al 10% della Slp produttiva e di 1 mq ogni 10 mq di Slp per uffici e/o spazi espositivi
- I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50.
- Indici e parametri:
  - Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 1 mq/mq
  - Slp massima: 1 mq/mq della Sf
  - Altezza massima (H max): m. 12,0 all'intradosso
  - Rapporto di copertura (Rc): 70% della superficie fondiaria (Sf)
  - So massima: 1,3 Sc

4. Mitigazione per le attività impattanti

Per le attività la cui produzione superi i limiti del Piano di Azzonamento Acustico, è obbligatoria la realizzazione di barriere antirumore.

5. Alcuni ambiti, individuati con apposito segno grafico sulla tavole di piano sono soggetti alle seguenti particolari prescrizioni:

a. Area localizzata in viale Italia, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 E con apposito segno grafico (**X3**):

- l'area non è computabile a fini urbanistico/edilizi e, pertanto, non potrà essere utilizzata nei conteggi di verifica dei relativi parametri;
- potrà essere destinata unicamente a deposito, stoccaggio e similari, parcheggio e spazi di servizio connessi all'attività produttiva di cui è pertinenza;

- l'utilizzo dell'area è comunque subordinato alla realizzazione di una fascia alberata di mitigazione, con vegetazione arborea e arbustiva autoctona, lungo il lato prospiciente il cimitero.

b. Area localizzata in via Monte Solaro, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 B con apposito segno grafico **(X8)**: l'intervento è subordinato alla redazione di un Piano Attuativo che contenga:

- la dimostrazione dell'effettiva necessità dell'intervento richiesto al fine del raggiungimento degli obiettivi strategici aziendali;
- la previsione di opere di mitigazione ambientale, la cui entità dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale e la cui progettazione, anch'essa a carico del richiedente, verrà affidata dall'Amministrazione stessa con le modalità ritenute più opportune.

c. Area localizzata in via Tonale, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 C con apposito segno grafico **(X9)**: l'intervento è subordinato alla redazione di un Piano Attuativo che contenga:

- la dimostrazione dell'effettiva necessità dell'intervento richiesto al fine del raggiungimento degli obiettivi strategici aziendali;
- la previsione di opere di mitigazione ambientale, la cui entità dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale e la cui progettazione, anch'essa a carico del richiedente, verrà affidata dall'Amministrazione stessa con le modalità ritenute più opportune.

Art. 21. Aree di insediamenti a destinazione terziaria

1. 1. Aree a destinazione terziaria

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Terziario amministrativo
- Superfici commerciali, con insediamento fino a medie strutture di vendita di 3° livello (cfr. Disposizioni Generali), escluse quelli per la vendita di beni alimentari;

- Palestre e centri benessere, SPA;
- Banche:
  - nelle frazioni, come normate nelle presenti Norme, sono ammessi a piano terra solo accesso e sportello bancomat: gli uffici e le sportellerie devono essere localizzate ai piani superiori.
- Uffici assicurativi e d'intermediazione finanziaria
- Centri servizi
- Strutture ricettive alberghiere (esclusi i motel)
- Spazi espositivi
- Istituti per la formazione scolastica superiore e/o per la formazione professionale convenzionati
- Scuole private non convenzionate
- Centri e laboratori di ricerca e analisi

b. Indici e parametri urbanistici

- Indice fondiario (Iuf): 0,7 mq/mq
- Rc: 50% massimo
- So massima: 1,3 Sc
- Altezza massima (H max): m. 13,0
- Le aree a servizi degli edifici di nuova costruzione devono essere realizzate in loco. I parcheggi devono essere per il 50% in interrato o in copertura.

2. Gli edifici esistenti che mutano destinazione verso quella terziaria, possono realizzare le aree a servizi nella misura del 50%.

3. <u>Alcuni ambiti, individuati con apposito segno grafico sulla tavole di piano sono soggetti alle sequenti particolari prescrizioni:</u>

a. Area localizzata in località Birago, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 H con apposito segno grafico **(X1)**:

- l'area non è computabile a fini urbanistico/edilizi e, pertanto, non potrà essere utilizzata nei conteggi di verifica dei relativi parametri;

- è destinata unicamente ad accogliere attività e servizi connessi alla limitrofa area terziaria di cui è pertinenza.

b. Area localizzata in via Como, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 E con apposito segno grafico **(X2)**:

- l'area non è computabile a fini urbanistico/edilizi e, pertanto, non potrà essere utilizzata nei conteggi di verifica dei relativi parametri;
- è destinata unicamente ad accogliere il parcheggio riservato all'attività terziaria di cui è pertinenza.

c. Area localizzata in via Nazionale dei Giovi angolo via Bellini, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 H con apposito segno grafico **(X5)**:

- l'area è soggetta ai parametri ed alle modalità di attuazione previsti dallo strumento urbanistico previgente, in particolare:
  - Slp max = 1.900 mq
  - So massima = 1,3 Sc
  - H = 13 m
  - Aree per servizi:
    - delimitate: parcheggi 354 mq
    - parametrate parcheggi 1.546 mq

d. Area localizzata al confine con Carimate **(X6)**:

- l'area delimitata è inedificabile e può essere utilizzata dall'azienda operante in Comune di Carimate solo come deposito di automobili all'aperto.

e. Area localizzata in via Fara, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 H con apposito segno grafico **(X7)**:

- l'area non è computabile a fini urbanistico/edilizi e, pertanto, non potrà essere utilizzata nei conteggi di verifica dei relativi parametri;
- è destinata unicamente ad accogliere il parcheggio riservato all'attività terziaria di cui è pertinenza.

f. Area localizzata in via Nazionale, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 E con apposito degno grafico **(X11)**:

- l'intervento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà prevedere, oltre alla dotazione infrastrutture e aree per servizi, la realizzazione di opere di mitigazione paesistico-ambientale

Art. 22. Insediamenti di attività commerciali

1. Definizioni

Le tipologie di insediamenti per attività commerciali sono definite dalla tabella di cui all'Art. 2 comma 9 lettera e.

2. Prescrizioni particolari

È ammesso lo svolgimento congiunto in un solo esercizio dell'attività commerciale, ivi compresa la somministrazione di alimenti e bevande, e di altri servizi di particolare interesse per la collettività, anche in convenzione con soggetti pubblici o privati.

E' sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione di nuove medie strutture di vendita di 1° livello, anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

3. Localizzazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande nelle aree da sottoporre a tutela

Al fine di garantire la sostenibilità sociale, ambientale e di viabilità delle attività di somministrazione a forte impatto attrattivo e assicurare l'ordine pubblico, la pubblica sicurezza, la sicurezza stradale, la tutela della salute e della quiete dei residenti, come previsto dalle norme regionali e statali, il rilascio delle autorizzazioni, per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di superficie degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, è disciplinato dai Criteri comunali relativi al rilascio delle nuove autorizzazioni e di quelli relativi al trasferimento di sede dei pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

4. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

a. Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati, e messe a tal fine a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT e alle medesime condizioni di cui sopra.

b. L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

5. Studi di impatto viabilistico

Per le iniziative di nuovi e rilevanti insediamenti commerciali o loro potenziamenti, nonché per le attività di logistica e di ingrosso, la richiesta del titolo abilitativo deve essere accompagnata da specifico studio di impatto viabilistico, al fine di individuare soglie di opportunità ed eventuali modalità mitigative e compensative del traffico generato.

Art. 23. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

1. Ambiti di esclusione

a. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti a falde inclinate è consentito per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, con le seguenti esclusioni:

- i sottotetti degli edifici esistenti nei "Nuclei di Antica formazione" (NAF), salvo che siano ricavabili senza modifica della sagoma dell'edificio e del tetto.

  Nel rispetto della specifica normativa dei NAF:

- sono ammessi interventi che consentano la modifica del solaio di calpestio del piano sottostante il sottotetto sempreché l'altezza del piano in riduzione risulti compatibile con le altezze minime dei locali abitabili;
- è ammessa l'apertura di tasche comprese nella sagoma dell'edificio e di finestre in falda unicamente nella misura minima necessaria all'acquisizione dei rapporti aero illuminanti. Dette tasche devono avere caratteristiche tali da non interrompere la continuità visiva del tetto. Non è comunque ammessa la formazione di abbaini

- i sottotetti originati da interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento, con istanza presentata successivamente all'adozione del presente Piano delle Regole, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i.

b. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, nel rispetto comunque dell'altezza massima prevista per la zona in cui è previsto l'intervento.

c. Vanno osservati i limiti di distanza tra pareti finestrate dettati dall'art. 9 DM 1444\1968

d. I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione Paesistica, sulla base delle classi di sensibilità paesaggistica di cui all'Art. 51 delle presenti Norme

e. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di n. 2 parcheggi pertinenziali, debitamente accatastati, aventi le dimensioni prescrittive evidenziate al precedente Art. 11.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare all'istanza per il titolo abilitativo richiesta motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.

2. <u>Altezze interne dei locali sottotetto di nuova costruzione</u>

a. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare:

- un'altezza media ponderale dell'intera unità immobiliare non superiore a m 2,40, e dei singoli locali d'abitazione compresa tra m 2,40 e m. 2,70, con esclusione delle eventuali porzioni di altezza inferiore a m 1,50.

b. Inclinazione delle falde di copertura del tetto compresa tra il 25% e il 45%.

3. Definizione di "abbaino"

a. Anche ai fini dell'applicazione della normativa riguardante il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, si definisce *abbaino*: "la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aero illuminanti del locale cui appartengono".

b. Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare tipologie coerenti con le caratteristiche dell'edificio da giustificare nella documentazione da sottoporre all'esame della Commissione Paesaggistica, la cui larghezza ed altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestratura dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

c. Non è consentita in ogni caso la realizzazione di abbaini in serie, o di abbaini con finestrature continue. Sono ammessi abbaini tali da determinare un aumento d'altezza su una superficie non superiore al 30% della superficie utile di ciascun locale nel quale si intende realizzarne.

d. L'aeroilluminazione può essere integrata con l'apertura di abbaini nella misura minima come sopra evidenziato, di finestre in falda, di finestre sui fronti o di finestre prospettanti su terrazzi a tasca ricavate nella falda dei tetti.

Dette terrazze a tasca devono comunque essere ricomprese nella sagoma del piano sottostante.

I locali d'abitazione devono in ogni caso rispettare il rapporto aero illuminante minimo previsto dal vigente "Regolamento locale d'igiene", mentre i locali accessori, quand'anche collegati a vani oggetto di recupero abitativo, devono avere un rapporto aero illuminante non superiore ad 1/20.

4. In via generale

a. Il colmo dell'abbaino non deve superare il colmo del tetto

b. Non è consentita la realizzazione di balconi esterni alla sagoma dell'edificio esistente

Art. 24. Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale degli insediamenti commerciali

1. In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare medie e grandi strutture di vendita, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree comprese nel lotto di intervento. La realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

2. Gli interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione devono essere attuati mediante piano attuativo specifico.

3. I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede progettuale. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni tre posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

4. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 25. Movimenti di terra

a. Gli interventi ai fini dell'attività agricola non sono soggetti ad autorizzazione edilizia.

b. In caso di interventi per attività di bonifica, per la modifica dei piani e dei pendii, e per ogni tipo di scavo non direttamente connesso alla successiva realizzazione di un intervento edilizio assoggettabile a specifico provvedimento che comportano la movimentazione dei terreni, si deve

richiedere specifica autorizzazione o concessione supportata, oltre che dalla documentazione stabilita per lo specifico intervento, anche da:

- esatto e dettagliato rilievo plano-altimetrico dell'area interessata dall'intervento con l'individuazione di almeno due quote di riferimento concordate preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- sezioni trasversali e longitudinali in numero adeguato, con scavi e riporti e con riportate le quantità di scavi e di riporti espresse in metri cubi.

c. In ogni caso il PGT assume come proprie le norme della LR 8 Agosto 1998 n°14 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava". In particolare, per attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli ovvero al reperimento di materiali inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole: l'utilizzo del materiale inerte ricavato esclusivamente all'interno del fondo o dei fondi dell'azienda agricola ovvero l'asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola, fino ad un rapporto massimo tra materiali ricavati e superficie escavata pari a mc. 500 per ettaro, è soggetto agli obblighi previsti all'art. 35, commi 2 e 3 della suddetta LR. Gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono soggetti ad autorizzazione provinciale, previo parere dei competenti servizi regionali, che devono esprimersi entro trenta giorni, trascorsi i quali il parere si intende favorevole.

d. Disciplina dei lavori di scavo

d.1 I volumi di scavo devono essere ricollocati nell'area dell'intervento; i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo continuativo e senza interruzioni, onde evitare smottamenti, pena la scadenza dell'atto amministrativo.

d.2 Prima dell'inizio lavori dovrà essere indicata su apposita planimetria l'area del cantiere individuata per il deposito del materiale proveniente dagli scavi e non più utilizzabile. Inoltre, unitamente alla planimetria, si dovrà relazionare sulle modalità previste per evitare smottamenti e tutto quanto necessario ad eliminare l'impatto ambientale del deposito di materiale proveniente dallo scavo.

d.3 Nel caso di dimostrata impossibilità del deposito dei materiali in cantiere, dopo sopralluogo concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, sarà possibile l'allontanamento del materiale proveniente

dagli scavi come previsto dai commi successivi, nel rispetto di tutto quanto disposto in materia dal Decreto Legislativo n. 152/2006 e s.m.i..

d.4 Qualora i materiali di risulta non vengano inviati alle pubbliche discariche ma vengano commercializzati, tale procedura deve essere autorizzata dalla Giunta Regionale, in quanto si configura come attività estrattiva.

d.5 A scavo ultimato l'esecutore dei lavori inoltrerà all'UTC, contestualmente alla comunicazione di ultimazione degli stessi, relazione attestante il rispetto della normativa generale in materia, corredata dalla documentazione eventualmente necessaria.

Art. 26. Impianti fissi per la telefonia

a. Il PGT individua, con apposita simbologia sulle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, le localizzazioni preferenziali (ai sensi dell'art. 8, c. 6 della L. 22.2.2001 n°36, dell'art. 4, c. 1 della LR 11.5.2001 n°11 e della DGRL n°7351 del 11.12.2001) per gli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. Si intendono incluse nella definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. L'installazione degli impianti verrà coordinata da piani di sviluppo annuali proposti dai gestori delle telecomunicazioni, ed in base alle modalità dagli stessi stabilite. Tali modalità dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un corretto insediamento urbanistico e ambientale, con lo scopo di minimizzare l'impatto visivo e prevenire potenziali effetti derivanti dai campi elettromagnetici, in base al principio della cautela ex art. 5 L. 36/2001;
- trovare prioritaria collocazione presso ambiti già ospitanti impianti tecnologici di altre infrastrutture compatibili non utilizzate da utenti, ovvero non limitrofe a spazi dedicati alla permanenza delle persone, in base al principio della "coubicazione" e "condivisione" delle infrastrutture ex art. 89 D. Lgs. 259/2003;
- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;

- prevedere la segnaletica e la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art. 3 L.R. 11/01.

b. Ai sensi dell'art. 4 L.R. 11/01 sono vietate le installazioni di tali impianti in corrispondenza di edifici scolastici, strutture assistenziali e di ricovero ospedaliero, strutture equivalenti comportanti permanenza continuativa di persone minorenni o con problemi di salute. L'installazione di impianti fissi di telefonia mobile nei parchi pubblici urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopedonali inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione paesistica dei progetti prevista dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Art. 27. Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili.

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero (ove tale titolo non sia necessario) per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

Art. 28. Costruzioni temporanee e stagionali

1. <u>Definizione</u>

a. Le costruzioni temporanee e stagionali sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo e per soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

b. Qualora l'intervento, per le sue caratteristiche, sia causa di un evidente impatto ambientale, estetico, ecc., occorre acquisire il parere della Commissione Paesistica. In presenza caratteristiche

ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

2. Richiesta di autorizzazione

Al di fuori dei NAF non sono sottoposte a preventiva autorizzazione o Dia solo le strutture temporanee e stagionali collocate negli orti privati di pertinenza delle abitazioni, qualora costruite in legno, facilmente rimovibili, non visibili da strada pubblica, con una superficie lorda non superiore a 9 mq ed un'altezza massima all'estradosso della copertura pari a m 2,50, mimetizzati almeno su due lati da siepi o rampicanti.

Chiunque intenda realizzare strutture temporanee a servizio di attività esistenti su area privata o su area pubblica, deve presentare all'Ufficio comunale competente al rilascio dell'autorizzazione la seguente documentazione:

- Istanza in bollo a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area dalla quale risulti chiaramente il periodo di installazione richiesto;
- N.2 Planimetrie di zona in scala 1:1.000 e 1:2.000;
- N.2 Elaborati grafici relativo al manufatto da installare e relazione sui materiali impiegati e modalità di installazione e rimozione redatti da tecnico abilitato;
- Documentazione fotografica dei luoghi in doppia copia;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il titolo a realizzare l'intervento;
- Polizza fidejussoria pari al valore dell'opera realizzata;
- Relazione sulla tempistica necessaria al montaggio ed alla rimozione della struttura provvisoria.

I termini e procedure per il rilascio delle autorizzazioni temporanee e stagionali sono gli stessi previsti per il rilascio dei Permessi di Costruire dalla normativa vigente.

3. Ambito temporale delle autorizzazioni

a. Le costruzioni temporanee e stagionali sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi e con un lasso di tempo uguale tra una autorizzazione e la successiva; fanno eccezione le baracche di cantiere e tutte le attrezzature necessarie per una corretta gestione del cantiere edile.

b. L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente all'installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi. La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori a quelli fissati dal presente comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico; in tale ultimo caso l'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

4. Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni

Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai sessanta giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

5. Costruzioni temporanee in zone del tessuto residenziale e produttivo

Fermo restando tutto quanto sopra esposto il rapporto di copertura massimo consentito per le strutture temporanee è fissato pari ad 1/3 dell'area libera di pertinenza dell'immobile, avente la medesima destinazione funzionale.

6. Sanzioni

Qualora le costruzioni temporanee e stagionali non vengano rimosse entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, queste saranno considerate a tutti gli effetti abusive e soggette al regime sanzionatorio previsto della normativa vigente in materia di abusivismo edilizio. Decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il Comune azionerà la fidejussione prestata ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

Art. 29. Fabbricati accessori

1. Nelle zone residenziali, agli edifici di nuova costruzione non possono essere aggiunti fabbricati accessori fuori terra, in quanto devono essere compresi nell'edificio principale, salvo quanto previsto dai commi successivi.

2. Per gli edifici esistenti sono ammessi box fuori terra con altezza massima all'estradosso della copertura pari a mt. 2,50, atti a garantire un posto auto per ogni alloggio e comunque aventi una superficie lorda non superiore al 20% della Slp dell'immobile di riferimento, purché la totalità degli accessori non compresi nell'edificio principale e presenti sul lotto, non superi il 50% della Sc.

Si considera posto auto una superficie adibita al parcamento avente dimensioni di mt. 5,00 x mt. 2,50

3. Nei giardini, orti o spazi a verde privato di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa:

- la realizzazione di depositi/ricovero per attrezzi da giardino nella misura massima di 4,00 mq di superficie coperta con struttura in legno, copertura a una/due falde, altezza massima in colmo 2,00 m, anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti articoli;
- la realizzazione di pergolati e gazebo nella misura massima di 16 mq, altezza massima 2,40 m completamente aperti sui lati, con struttura in legno o ferro, con copertura piana eventualmente coperta con teli o cannicciati.

Tali manufatti, soggetti a titolo abilitativo, dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale.

Art. 30. Recinzioni e sostegni ed accessi carrabili ai lotti

1. Le recinzioni, anche a carattere precario devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a. a confine con gli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti previsti dal PGT o indicati dal Responsabile del Servizio;

b. l'altezza massima è generalmente di m. 2,00 ad eccezione delle aree a destinazione produttiva per le quali l'altezza massima è di m 2,50;

c. possono essere chiuse, nei fronti prospettanti su strade ed aree pubbliche, per il 30% massimo del loro sviluppo superficiale globale; possono essere realizzate con muro pieno a tutta altezza tra lotti vicini;

d. possono essere realizzate in muratura di pietra a secco, in mattoni o altro, qualora costituiscano completamento di muri esistenti e siano in ambienti caratterizzati da questa tipologia di manufatti.

2. Nelle aree agricole e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale le recinzioni devono essere costituite da siepi con latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona (ligustro, corniolo, biancospino, ecc.), di altezza non superiore a mt. 1,50 e con interposta eventuale rete metallica, allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento e posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che caratterizzano il paesaggio. Devono essere privilegiate le realizzazioni che concorrono a valorizzare il paesaggio ed a migliorare la dotazione biologica della campagna. Possono essere realizzate in muratura di pietra a secco qualora costituiscano completamento di muri esistenti e siano inserite in ambienti caratterizzati da questa tipologia di manufatti.

3. Per le recinzioni di aree soggette a pianificazione attuativa l'altezza e la tipologia sono disciplinate in modo uniforme nelle norme del piano attuativo stesso

4. In corrispondenza degli incroci stradali, le recinzioni devono essere arretrate in conformità al Codice della Strada.

5. L'istanza di concessione deve essere quantomeno corredata dagli elaborati previsti per gli interventi di arredo urbano, in quanto compatibili e necessari.

6. L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale fondazione di sostegno.

7. Gli accessi carrabili (ovvero l'entrata di un lotto da una strada pubblica o aperta al pubblico transito ed idonea al passaggio di autoveicoli) devono garantire almeno le seguenti caratteristiche di sicurezza e di non intralcio della circolazione:

- area di raccordo alla sede strale con pendenza non superiore al 3,0% per almeno metri 5,00 dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede;
- apertura verso l'interno della proprietà ed arretramento dal confine stradale di almeno metri 4,00, riducibili a metri 2,00 in caso di adozione di meccanismi di apertura automatica con comando a distanza.

Art. 31. Impianti di distribuzione del carburante

Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione sono ammessi nella zona e nelle fasce di rispetto stradale, nelle aree a destinazione produttiva. Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Iuf = 0,3 mq/mq con un limite massimo di 200 mq di Slp, escluse le pensiline a protezione degli erogatori;
- H degli edifici = m 4,50.

Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto. Tutto il perimetro, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi H min 1 metro.

Sono ammesse le seguenti attività complementari: Autolavaggio; Bar; Vendita di prodotti al servizio degli automobilisti.

Per gli impianti esistenti in altre zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 32. Impianti di autolavaggio

Per gli impianti di autolavaggio esistenti sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Per comprovate situazioni di adeguamento tecnologico, non connesse ad ampliamento dell'attività in essere, è ammesso un aumento una tantum della Slp pari al 5% della Slp regolarmente assentita, ferma comunque la verifica delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

Titolo III

Disciplina delle aree omogenee

Art. 33. Classificazione e individuazione delle Aree Omogenee

1. Il Piano delle Regole individua sul territorio comunale, classificandole con specifica disciplina, le seguenti Aree Omogenee:

a. le Frazioni:

- Lentate
- Camnago
- Copreno
- Birago
- Cimnago
- Mocchirolo basso

b. gli Ambiti Territoriali:

- l'Ambito strategico dei Giovi
- la Valle morfologica del Seveso
- il Corridoio Verde
- il Parco Regionale delle Groane
- il Parco Locale d'Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea

c. la Zona Industriale

d. le edificazioni sparse.

2. Le Aree Omogenee sono individuate 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.

Art. 34. Norme generali per le Frazioni

1. Destinazioni d'uso

- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - Residenza
  - Ricettivo
  - Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande
  - Attività di artigianato di servizio e di artigianato minore, ovvero non riconducibili alla produzione primaria e prive di caratterizzazioni nocive o moleste, quando sono esercitate in immobili assentiti per la medesima destinazione, con Slp inferiore a mq 300 e con occupazione di un numero complessivo di lavoratori, ivi compresi collaboratori familiari e dipendenti interinali, non superiore a quattro, previa verifica di alcuni parametri ambientali tesi alla tutela della prevalente destinazione residenziale delle aree, da definirsi puntualmente nel Regolamento Edilizio
  - Commercio: esercizi di vicinato
  - Servizi d'interesse generale
- Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - Attività primarie e secondarie
  - Logistica
  - Attività insalubri di I classe, in tutti gli ambiti ove sia prevista anche la destinazione d'uso residenziale

2. Indici e parametri urbanistici

- Si assumono i seguenti *"indici fondiari di base"*:
  - Zone I.1: If 1,25 mc/mq
    So max = 1,2 Sc
  - Zone I.2: If 1,75 mc/mq
    So max = 1,2 Sc
  - Zone I.3: If 2,25 mc/mq
    So max = 1,2 Sc
- Altezza massima (H max)
  - Zone I.1: metri 10

- Zone I.2: metri 13
- Zone I.3: metri 13

- Rapporto di copertura massimo
  - Zone I.1: 40%
  - Zone I.2: 50%
  - Zone I.3: 60%
- Distacchi da strade, confini e altre costruzioni come da Norme generali

3. Possibilità d'incremento dell'indice fondiario

Nelle Zone I.1 e I.2 è possibile usufruire di un incremento dell'indice fondiario di base per 0,25 mc/mq. Gli oneri di urbanizzazione di tale volumetria aggiuntiva sono pagati in misura doppia rispetto alla corresponsione ordinaria.

4. Modalità d'intervento

a. Titolo abilitativo diretto anche convenzionato

b. Piano Attuativo per aree superiori a mq 3.000. Il frazionamento delle aree libere di superficie superiore non rileverà ai fini della determinazione della modalità di intervento. In questo caso la superficie di aree a parcheggio lungo le strade pubbliche previste nelle tavole del Piano delle Regole è da considerarsi indicativa quanto alla localizzazione (e pertanto parametrata), da definirsi successivamente nello strumento urbanistico attuativo, ma prescrittiva quanto al dato metrico minimo di aree da individuare. La previsione di dette aree deve altresì raccordarsi, potendone costituire parte, con quanto previsto alla successiva lettera "d."

c. In tutti i piani attuativi a destinazione residenziale:

- la convenzione deve stabilire l'impegno di destinare ad edilizia convenzionata una percentuale di volume pari al 20%;
- è ammesso un volume aggiuntivo pari a quello necessario alla realizzazione di sottotetti abitabili, e comunque non superiore del 15% a quello massimo realizzabile, purché in fase di convenzionamento il soggetto attuatore, mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, rinunci a futuri innalzamenti, anche se consentiti da norma di legge.

d. Tutti gli interventi di nuova edificazione a parte degli AT o dei PA, lungo le strade pubbliche arretrano obbligatoriamente il perimetro di m. 2,5 per permettere la realizzazione di stalli per

parcheggi in linea, privati d'uso pubblico, con piantumazioni come previsto dalle norme di raccordo del Piano dei Servizi. Nel caso di lotti in affaccio su più strade pubbliche, l'arretramento deve avvenire su uno solo dei lati.

e. Alcuni ambiti, individuati con apposito segno grafico sulla tavole di piano sono soggetti alle sequenti particolari prescrizioni:

Area localizzata in via Gerbino-via Zara, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 H con apposito segno grafico **(X12)**:

- l'intervento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà prevedere, nel tratto di pertinenza, la cessione gratuita delle aree e la formazione di un marciapiede fiancheggiante via Gerbino/Zara, a carico del richiedente.

f. Le aree libere devono essere alberate con un albero ogni 100 mq

g. Nei tessuti consolidati gli interventi edilizi devono rispettare le alberature esistenti di altezza superiore ai mt. 6. E' vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto minimo di 2 a 1.

Art. 35. Norme specifiche per Lentate

1. PA 1 "Ex Area Schiatti"

a. Si prescrive un intervento unitario sull'ambito perimetrato, ai fini della ristrutturazione urbanistica dell'area; la fase di formulazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere accompagnata da un contestuale procedimento di Valutazione Ambientale, entro il quale i soggetti competenti in materia ambientale concorrano alla definizione delle eventuali opportune misure di contestualizzazione, mitigazione e compensazione dell'intervento. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- Residenziale, in percentuale di Slp minima del 50%
- Terziario, nelle tipologie:
  - alberghiero e ricettivo;
  - commerciale fino al 2° livello di medie strutture di vendita, escluso alimentare;

    - terziario amministrativo;
    - Banche
    - Esercizi di vicinato e somministrazione
- Artigianato tradizionale e di servizio
- Servizi d'interesse pubblico/generale

b. Indici e parametri urbanistici come segue:

- Volume massimo realizzabile: 44.265 mc
- Altezza massima: H = 16 m. Le altezze devono comunque essere modulate, in sede progettuale

Potranno comunque essere autorizzate, per singoli comparti e per singoli edifici o porzioni di esso comunque non prospettanti la Via Matteotti e la nuova Piazza civica, altezze superiori necessarie al completamento volumetrico, che dovranno comunque essere valutate e concordate con gli uffici comunali.

L'altezza massima generale potrà altresì essere incrementata per lo stretto necessario all'ottenimento dei requisiti di abitabilità dei piani sottotetti

c. La realizzazione è vincolata a:

- Formazione di una piazza di fronte al Municipio (nuova Piazza Civica);
- Formazione, con riutilizzo di un capannone esistente, di una sala civica/auditorium, di 470 mq. circa per una capienza di circa 250 posti, da cedersi comprensiva di arredi ed impianti specifici.
- Localizzazione in interrato dei parcheggi pertinenziali delle residenze e di quelli d'uso pubblico.
- Realizzazione di una Piazza coperta di circa 380 mq mediante il recupero di edifici e/o strutture esistenti di pregio, da cedere all'Amministrazione Comunale.
- Formazione di un nuovo tracciato viabilistico a doppio senso di marcia in tunnel, in attraversamento al sedime e che connetta Via C. Battisti a Via Garibaldi in corrispondenza dell'innesto di Via De Amicis.
- Recupero e mantenimento della "palazzina uffici" in fregio a Via Garibaldi con utilizzo privato eccetto quanto previsto al successivo punto e.

- Formazione di percorsi ciclopedonali per le direttrici N – S ed E – O nell'ambito attuativo.
- Garantire all'interno dell'ambito, per quanto possibile, la permeabilità pedonale anche attraverso la realizzazione di portici e passaggi pedonali.

d. Le volumetrie cedute per dotazioni urbanizzative non sono computate nel volume massimo realizzabile. Il PA. potrà prevedere la diversa dislocazione delle dotazioni urbanizzative.

e. Sarà ceduta all'Amministrazione Comunale una superficie lorda di pavimento di 300 mq ricavata dal recupero del piano sottotetto della "palazzina uffici" in fregio a via Garibaldi. L'operatore realizzerà esclusivamente l'involucro esterno comprensivo della copertura e l'arrivo degli scarichi al piano.

2. PA 7 "Ex Salumificio Porro"

a. Indici e parametri urbanistici

Sull'area sottoposta a P.A. si prescrivono indici e parametri come da Zona I.2.: 1,75 mc/mq

b. Disciplina

L'attuazione del PA è vincolata a:

- La realizzazione dell'accesso all'area (in ingresso, a senso unico) dalla via Nazionale dei Giovi attraverso la strada privata già esistente, previo adeguamento del corrispondente tratto di via Nazionale anche mediante formazione di apposita corsia centrale di accumulo per la svolta a sinistra.
- La realizzazione di un percorso carrabile a senso unico, da Via Como a Via Monte Bianco, contrapposto a Via Madonna del Ghisallo; viene prescritta la messa a dimora di alberature sul lato ovest del nuovo tracciato
- L'utilizzo da parte del Comune di parte degli oneri di urbanizzazione per dotare di alberature il parcheggio di fronte alla palestra in Via Madonna del Ghisallo

3. PA 8 "Oratorio S. Angelo"

a. Si individua un ambito per la pianificazione attuativa sull'area attualmente occupata dall'oratorio S. Angelo, al fine di trasferire le attuali attrezzature parrocchiali in area appositamente individuata all'interno dell'ambito omogeneo Corridoio Verde.

b. Indici e parametri urbanistici come segue:

- Indice fondiario come da Zona I.2: If = 1,75 mc/mq.
- Altezza massima come prevista da Zona I.2

c. Il PA prevede:

- La localizzazione dei parcheggi pertinenziali per le nuove edificazioni in interrato
- La cessione dell'area necessaria all'allargamento del sedime di Via Edmondo De Amicis a metri 10, per interventi migliorativi sulla viabilità locale
- La destinazione del 20% della volumetria realizzata a servizi per la comunità (alloggi per anziani, alloggi per giovani coppie, consultorio familiare, centro di aggregazione giovanile, centro servizi giovani, ecc.)

Art. 36. Norme specifiche per Camnago

1. **PA 4 "Macello Molteni"**

a. Si prescrive un intervento unitario sull'ambito perimetrato, ai fini della ristrutturazione urbanistica dell'area, ammettendo le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale
- Terziario, nelle tipologie:
  - commerciale escluse le medie strutture di vendita;
  - terziario amministrativo
- Artigianato di servizio
- Servizi d'interesse pubblico/generale
- Non ammesse destinazioni dei Gruppi funzionali (Gf) primario e secondario

b. Indici e parametri urbanistici come segue:

- Indice territoriale (It) I.3 su tutto il perimetro del P.A.: 2,25 mc/mq
- Altezza massima: 14 mt.

c. La realizzazione del PA è vincolata a:

- Cessione dell'area destinata a parcheggio, con le modalità di cui all'Art. 4.3.d

Art. 37. Norme specifiche per Cimnago

1. <u>PA 10 "Vicolo Giuliani"</u>

- Obbligo di P.A.
- Indici e parametri urbanistici come da Zona I.1 (It = 1,25 mc/mq)
- L'indice è calcolato su tutte le aree coinvolte dal P.A., ma le volumetrie si concentrano sul lotto maggiore a sud della strada (Vicolo Giuliani)
- La proprietà, ai fini dell'attuazione, deve:
  - Cedere la superficie compresa nell'area a verde pubblico a nord della strada;
  - Realizzare un parcheggio, privato d'uso pubblico, della superficie minima di 480 mq, lungo tutto il lato sud fronte strada
  - Reperire e cedere, in localizzazione da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, una unità immobiliare da 100 mq al fine di realizzare una farmacia o dispensario farmaceutico ovvero di collocare altri servizi dell'Amministrazione. Previa concorde definizione con l'Amministrazione, è fatta salva la possibilità di monetizzazione.

2. <u>PA 12</u>

Ambito soggetto a piano attuativo localizzato tra via Monte Solaro e via Marconi

a. Le destinazioni ammesse sono quelle previste dalle "Norme generali per le Frazioni"

b. Indici e parametri urbanistici come segue:

- Volumetria massima realizzabile 6.450 mc
- Altezza massima: H = 10 m
- Rc = 30%
- So max = 1,2 Sc

c. La proprietà, ai fini dell'attuazione, deve:

- realizzare il collegamento viario tra via Monte Solaro e via Marconi

3. <u>PA 13</u>

Ambito soggetto a piano attuativo localizzato tra via Marconi e via San Martino

a. Le destinazioni ammesse sono quelle previste dalle "Norme generali per le Frazioni"

b. Indici e parametri urbanistici come segue:

- Volumetria massima realizzabile 3.950 mc
- Altezza massima: H = 10 m
- Rc = 30%
- So max = 1,2 Sc

c. La proprietà, ai fini dell'attuazione, deve:

- realizzare il collegamento viario tra via Marconi e via San Martino

4. **PA 14**

Ambito soggetto a piano attuativo localizzato tra San Martino e via Bizzozzero

a. Le destinazioni ammesse sono quelle previste dalle "Norme generali per le Frazioni"

b. Indici e parametri urbanistici come segue:

- Volumetria massima realizzabile 6.020 mc
- Altezza massima: H = 10 m
- Rc = 30%
- So max = 1,2 Sc

c. La proprietà, ai fini dell'attuazione, deve:

- realizzare l'intersezione tra via Peschiera e via Bizzozzero su nuovo sedime

Art. 38. Norme specifiche per Copreno

1. Premessa

Si individuano nella frazione differenti ambiti, con disposizioni finalizzate a:

- Riqualificazione del Nucleo di Antica Formazione (NAF) con interventi di restauro e ristrutturazione urbanistica, su singoli edifici e per subaree, come identificate nelle tavole di azzonamento dei NAF.

- La densificazione e il compattamento del tessuto urbano esistente, attraverso aree di trasformazione e di completamento, basate su modalità attuative perequative e compensative che consentano anche l'acquisizione di aree da parte del Comune
- Il miglioramento della qualità urbana, anche attraverso:
  - la "civilizzazione" di strade e parcheggi;
  - la riorganizzazione della viabilità con sensi unici;
  - l'individuazione di spazi pedonalizzati e/o dedicati alla "mobilità lenta"
- La creazione di "spine" (viali alberati) e corridoi verdi che migliorino le relazioni ecologiche dell'abitato con gli spazi agricoli residui e il Plis della Brughiera
- L'implementazione delle connessioni tra gli spazi verdi pubblici e privati

2. Disciplina

a. *Destinazioni d'uso*

- Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - Residenza
  - Ricettivo
  - Terziario amministrativo
  - Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande
  - Artigianato di servizio
  - Commercio: esercizi di vicinato
  - Servizi d'interesse generale
- Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - Attività primarie e secondarie

b. *Indici e parametri urbanistici*

Indici e parametri urbanistici come da "Norme generali per le Frazioni"

c. Area a rischio archeologico

Tutti gli eventuali progetti, che insistono sull'area "a rischio archeologico" individuata nella cartografia di Piano (Carta dei vincoli di piano) e che prevedano abbassamenti della quota attuale di campagna, devono essere trasmessi alla Soprintendenza regionale per i Beni Archeologici, al fine di espressione del parere di competenza e per le opportune misure di salvaguardia.

Art. 39. Norme specifiche per l'Ambito strategico dei Giovi

1. Viene individuato dal Piano delle Regole considerando:

   - lotti in affaccio diretto sulla strada e le aree pertinenziali a queste retrostanti;
   - isolati edilizi riconosciuti per omogeneità morfologica e tipologica, con affaccio diretto sulla SP44bis Via Nazionale dei Giovi e comunque ad essa strettamente relazionati dalla viabilità di vicinato;
   - aree libere e/o di proprietà pubblica e/o suscettibili di riqualificazione o trasformazione urbanistica, da valorizzare ai fini dell'arricchimento di attività terziarie sull'asse della Giovi;

2. I differenti ambiti sono finalizzati a:

   - La formazione di un asse ad ampia ed elevata offerta terziaria – commerciale, di valenza territoriale sovralocale
   - La formazione di una fascia alberata profonda almeno m 5,0 su ogni lato della Via Nazionale dei Giovi all'interno dell'area di proprietà
   - La riduzione del numero degli accessi stradali laterali
   - La razionalizzazione del tracciato stradale di Via Nazionale dei Giovi secondo le indicazioni del PUT
   - La mitigazione di interventi urbanistici con destinazioni d'uso contraddittorie rispetto agli obiettivi d'intervento;
   - L'implementazione delle connessioni tra elementi del patrimonio verde pubblico e privato.

3. <u>Destinazioni d'uso</u>

   - La destinazione principale riguarda il settore terziario, come descritto nelle Disposizioni Generali, ed esemplificativamente:
     - Terziario amministrativo
     - Nuove superfici commerciali, con insediamento fino a medie strutture di vendita di 3° livello (cfr. Disposizioni Generali), escluse quelli per la vendita di beni alimentari;
     - Superfici commerciali per trasferimento o ampliamento di medie strutture di vendita fino al 3° livello (cfr. Disposizioni Generali), esistenti nel territorio comunale;
     - Palestre e centri benessere, SPA;

- Banche, uffici assicurativi e d'intermediazione finanziaria
- Centri servizi
- Strutture ricettive alberghiere
- Spazi espositivi
- Istituti per la formazione scolastica superiore e/o per la formazione professionale
- Centri e laboratori di ricerca e analisi
- Attività di artigianato di servizio e di artigianato minore, ovvero non riconducibili alla produzione primaria e prive di caratterizzazioni nocive o moleste, quando sono esercitate in immobili assentiti per la medesima destinazione, con Slp inferiore a mq 300 e con occupazione di un numero complessivo di lavoratori, ivi compresi collaboratori familiari e dipendenti interinali, non superiore a quattro, previa verifica di alcuni parametri ambientali tesi alla tutela della prevalente destinazione residenziale delle aree, da definirsi puntualmente nel Regolamento Edilizio

- La residenza è ammessa nella percentuale massima del 50% della Slp
- Le aree a parcheggio di pertinenza e/o ceduti come quota di servizi d'interesse pubblico/generale, devono essere realizzati fino al 50% delle metrature in interrato e/o in copertura
- E' obbligatoria la previsione di spazi per parcheggio a servizio delle attività terziarie, nella quota del 100% di Slp ammessa. Questi parcheggi standard rimangono privati asserviti all'uso pubblico.
- Le aree d'interesse pubblico/generale per la residenza devono essere cedute nella misura di 10 mq/ab,: la differenza con lo standard comunale descritto nel Piano dei Servizi deve essere monetizzata, con pagamento per il maggior utile conseguente alla mancata cessione

4. <u>Tessuto consolidato residenziale</u>

Si può mantenere la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del presente PGT, risultante dal relativo titolo abilitativo edilizio.

Gli edifici esistenti a destinazione residenziale potranno essere oggetto di sopraelevazione ed ampliamento, sino alla saturazione dell'indice di zona, mantenendo l'esclusiva destinazione residenziale e senza tener conto della limitazione percentuale di cui al precedente comma 3.

In caso di utilizzo dell'incremento volumetrico dell'indice fondiario di base, come previsto all'Art. 34 comma 3 delle presenti Norme, per gli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso ed in caso di dimostrata impossibilità a cedere le aree standard:

- è ammessa la monetizzazione fino ad un massimo del 50% della superficie dovuta per la funzione terziaria;

In caso di trasformazione a destinazione terziaria l'incremento volumetrico dell'indice fondiario di base, come previsto all'Art. 34 comma 3 delle presenti Norme, può essere raddoppiato alle seguenti condizioni:

- realizzazione dell'intera quota delle aree standard per la funzione terziaria

In caso di dimostrata impossibilità a cedere le aree standard per la residenza, la superficie non ceduta viene monetizzata

Tramite PA è ammessa la ristrutturazione urbanistica per isolati o per aree di almeno 5.000 mq, con indice fondiario (If) minimo di 1 mc/mq e massimo di 3 mc/mq

5. Aree a destinazione produttiva esistenti

- Sono ammesse le trasformazioni in terziario degli edifici esistenti, con un processo di conversione convenzionato con il comune, per la salvaguardia dei posti di lavoro
- La trasformazione deve garantire lo standard dei parcheggi, come previsto dalla normativa vigente per la nuova destinazione

6. **PA 11 "Cinque Giornate"**

Si perimetra un ambito per la pianificazione attuativa su due lotti, separati da via Cinque Giornate, al fine di ottenere l'implementazione del verde urbano pubblico.

a. Le destinazioni ammesse sono quelle previste dalle "Norme specifiche per l'Ambito dei Giovi".

b. Indici e parametri urbanistici come segue:

- Volumetria massima realizzabile 12.000 mc
- Altezza massima: H = 13 m

c. Il PA prevede e localizza:

- l'area per la concentrazione fondiaria, nell'ambito compreso tra la via Nazionale dei Giovi e via Cinque Giornate;
- le aree di cessione al Comune per le opere di urbanizzazione ed i servizi, incluso l'ambito ad est di via Cinque Giornate e ai piedi della collina di Copreno, perimetrato sulle tavole di piano.
- la fascia per l'alberatura di via Cinque Giornate

d. Il piano dovrà valutare una disposizione dell'edificazione che tenga conto dell'opportunità di garantire la permanenza di visuali sul "Brolo di Copreno" percepibili da via Nazionale.

Art. 40. Norme specifiche per la Valle del Seveso

1. Premessa

a. Il PGT predispone una specifica normativa per la Valle del Seveso, in quanto rappresenta un elemento geomorfologico strutturale di rilevanza storico - strutturale per il Comune di Lentate sul Seveso. Il tracciato del fiume e le dinamiche di divagazione del suo corso hanno preservato la valle dall'intrusione massiccia delle attività antropiche fino alla metà dell'Ottocento, quando la comparsa del tracciato ferroviario ha indotto l'insediamento di attività produttive e l'estensione di Camnago verso la stazione.

b. L'ambito della Valle del Seveso è individuato e azzonato in cartografia sulla base dei criteri elencati per la classificazione e l'individuazione delle Aree Omogenee. Il suo riconoscimento morfologico è impostato sulla linea di scarpata principale desunta dagli studi geologici, adattandolo alla disposizione dei lotti nel tessuto urbano ed escludendo da esso le aree di rispetto cimiteriale e le aree libere circostanti, in quanto interessate da altre disposizioni normative.

c. All'interno sono azzonate differenti aree con disposizioni normative finalizzate alla costituzione di un corridoio verde, e quindi a:

- acquisizione di aree al patrimonio comunale, da forestare;
- rinaturalizzazione delle sponde del Seveso;
- formazione di un percorso ciclopedonale lungo tutta l'asta fluviale;
- mitigazione degli interventi contraddittori;

- implementazione del patrimonio verde pubblico e privato.

2. Disciplina

a. *Boschi*

Il PGT individua le superfici boscate e ne tutela il mantenimento, incentiva in particolare l'espansione delle macchie boscate esistenti nelle aree a destinazione agricola o libere da altri usi.

b. *Ripa morfologica*

Le porzioni di ripa morfologica non sono soggette a trasformazione urbanistica, come previsto dall'Art. 10, c. 1, punto 3 della L.r. 12/2005, in quanto sottoposte a mantenimento e arricchimento della copertura arborea, per finalità di stabilità idrogeologica e di connettività ecologica.

c. *Aree agricole*

Nelle aree a destinazione d'uso agricola:

- è ammessa qualsiasi attività di coltivazione agricola;
- è favorita la trasformazione a bosco. Sono ammesse coltivazioni arboree di tipo industriale (es. pioppi) con taglio disetaneo differito in un decennio, dopo un periodo minimo d'impianto di 10 anni. Qualora si impiantino coltivazioni arboree come suddetto, i proprietari cedono 1/10 della superficie al Comune, provvedendo all'impianto di specie autoctone per agevolare la formazione del bosco permanente;
- non è ammessa alcuna nuova edificazione;
- per le edificazioni esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il restauro e il risanamento conservativo;
- i terreni ceduti al Comune nelle aree agricole devono essere forestati.
- all'interno degli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di una unità immobiliare, destinata all'imprenditore agricolo, avente Slp massima pari al 20% della Slp complessiva dell'edificio e comunque non superiore a 80 mq.

d. *Verde pubblico*

Vige la norma generale "Conservazione e implementazione del verde"

e. *Verde privato*

e.1 *Verde privato d'interesse paesistico – ambientale*

I giardini privati d'interesse paesistico – ambientale sono normati dalla lettera "h" del presente comma.

e.2 *Verde privato generico*

Vige la normativa generale dell'Art. 15 "Verde Privato"

f. *Tutela delle acque e fascia di rispetto fluviale*

Si prescrive una fascia di rispetto di m. 10 su ambo i lati del torrente Seveso, espandibile laddove gli studi idrogeologici indichino la presenza di gravi limitazioni per la presenza umana (classe 4 di inedificabilità per esondazione, come individuata dallo Studio Idrogeologico allegato al PGT).

In tale fascia di rispetto è sempre ammessa la presenza di un percorso ciclo-pedonale.

g. *Zone I.1 – I.2 - I.3*

Il PGT permette ampliamenti delle residenze esistenti, previa valutazione idrogeologica della fattibilità degli interventi e in ogni caso:

- l'ampliamento degli edifici deve avvenire con un rapporto di superficie filtrante maggiore che nelle altre aree omogenee individuate: rapporto di permeabilità Rc minimo al 50%, fatta salva la realizzazione dei fabbricati accessori di cui al precedente Art. 29;
- tutti gli interventi nei lotti ricadenti all'interno del Parco delle Brughiera Briantea dovranno rispettare l'indice fondiario (If) = 0,7 mc/mq
- è obbligatorio l'impianto di fasce alberate ai confini di proprietà e la piantumazione di un albero ad alto fusto ogni 50 mq di superficie non occupata da edificazioni;
- sono ammessi gli interventi di:
  - manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria (con titolo abilitativo)
  - ampliamento
  - ristrutturazione edilizia
  - interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione mediante permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo ove ricorrano i presupposti di cui all'Art. 34, comma 4, lett. b)

h. *Edifici di carattere storico*

- Sono ammessi gli interventi edilizi sino al restauro conservativo
- I giardini pertinenziali devono essere mantenuti:
  - per la parte "all'italiana" secondo il disegno storico;
  - per la parte "all'inglese" possono essere implementate le alberature al perimetro

i. *Aree a destinazione produttiva*

i.1 *Aree in sponda destra idrografica del fiume Seveso (ovest):*

- sono passibili di trasformazione con cambiamento della destinazione d'uso a residenza o ricettivo, con indici come Zona I.1;
- non è consentita la destinazione d'uso a commercio, ivi compresi gli esercizi di vicinato;
- è sempre obbligatorio l'impianto di fascia boscata di mitigazione ai confini della proprietà.

i.2 *Aree in sponda sinistra idrografica del fiume (est):*

- non è consentito il cambio di destinazione d'uso

l. *Depositi materiale all'aperto*

- Le aree di deposito all'aperto in genere, ai fini della mitigazione percettiva, devono essere delimitate da fascia alberata e arbustata sempreverde di larghezza minima m. 2,5, su tutti i lati e con essenze autoctone.
- Sono ammesse tettoie aperte sul perimetro, con:
  - Rc massimo 1/20 della Sf;
  - H max.: mt. 4

m. *Aree di ristrutturazione urbanistica*

All'interno della Valle morfologica del Seveso sono individuate in cartografia, e normate specificatamente, alcune aree di ristrutturazione urbanistica che contribuiscono ad un riassetto complessivo dell'ambito.

m.1 *VS1 – "ex Parco Militare"*

Nell'area dell'ex Parco Militare, il PGT prevede:

- Demolizione di tutti gli edifici esistenti ex Parco Militare
- PA

- Insediamento di edifici pubblici per l'istruzione superiore professionale e residenza per studenti, o comunque insediamenti aventi carattere di pubblico interesse, con indice fondiario libero ma un rapporto di copertura (Rc) massimo del 50% della St e una piantumazione sul 25% del totale, anche per consentire la realizzazione di un tracciato ciclo-pedonale nel verde in continuità a quello esistente
- Altezza massima degli edifici (H): 12 m.
- Attrezzature d'interesse generale (verde attrezzato, verde sportivo) in quantità da valutare in sede di progetto
- Mantenimento di una fascia di m. 10 dal fiume Seveso, libera da qualsiasi edificazione e alberata, con inserimento di percorso ciclo-pedonale in continuazione all'esistente
- E' prescritta l'alberatura a filare lungo la strada
- I parcheggi devono essere ricavati, all'interno degli edifici a piano terra e non all'aperto

m.2 *VS2 – "nuovo deposito FNM"*

Sulle aree è attuata l'edificazione del nuovo edificio di proprietà FNM, con parcheggio pubblico come da convenzione stipulata.

n. *Sub-ambito "Quartiere della Stazione"*

Il Piano delle Regole individua in cartografia tale sub-ambito, comprendente:

- lotti di tessuto urbano consolidato, a prevalente destinazione residenziale;
- due complessi residenziali a corte (sigle VS5 e VS5b in cartografia);
- l'edificio della stazione FNM e gli spazi di accesso ai binari (sigla VS6);
- il parcheggio e le aree retrostanti la stazione ferroviaria (sigla VS3);
- l'area dismessa "ex – Serica";
- i capannoni in affaccio alla Via XXIV Maggio (sigla VS7)

n.1 *Lotti residenziali del tessuto urbano consolidato*

- Sono ammesse le destinazioni: residenziale e commerciale (esercizi di vicinato)
- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti;

- interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione mediante permesso di costruire convenzionato
- Il recupero dei sottotetti è ammesso solo se compreso nella sagoma dell'edificio

n.2 *Corti residenziali "VS5" e "VS5b"*

- Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione interna;
- Previa redazione di Piano Attuativo, potranno essere eseguiti interventi di demolizione e nuova costruzione con parametri edilizi corrispondenti alle zone residenziali Indice I3; in tal caso il piano dovrà prevedere la cessione della fascia di rispetto lungo il Seveso con formazione di una pista ciclabile.
- Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commercio (EdV) e ricettivo. Gli esercizi di vicinato sono ammessi al piano terra.
- Parcheggi pertinenziali obbligatori per il commercio, da ricavarsi nel raggio di 300 metri

n.3 *"VS6" (stazione FNM)*

Gli interventi sull'area sono demandati alle necessità e alle competenze dell'ente gestore del servizio ferroviario

n.4 *"VS3" (parcheggio retrostante stazione FNM)*

Si richiede un progetto unitario per la sistemazione complessiva dell'area

n.5 *"PA5" (area dismessa ex Serica)*

- E' obbligatorio un P.A. per la riqualificazione dell'area
- Sono ammesse le destinazioni: residenziale, esercizi di vicinato e terziario – ricettivo
- Il P.A. deve osservare i seguenti parametri urbanistici:
    - Volume massimo ammesso: 20.000 mc
    - dal computo del volume (di cui al punto precedente) è escluso l'edificio centrale (porzione del mapp. 73) che potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza possibilità di demolizione e ricostruzione, con obbligo di mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche di pregio;
    - Rapporto di copertura (Rc) max: 50%
    - Altezza (H) max consentita: m. 12

    - Tutela del patrimonio verde esistente
- Formazione di un parcheggio pubblico o di uso pubblico interrato, da localizzarsi in corrispondenza dell'angolo sud-est dell'area
- Fascia di rispetto di m. 30 dalla ferrovia, da alberare

n.6 *"VS7" (capannoni Via XXIV Maggio)*

- Sono ammesse le destinazioni: residenziale e ricettivo
- Gli interventi di trasformazione sono vincolati, previa presentazione di piano attuativo, alla realizzazione di:
    - una fascia verde sul lato sud dell'area: larghezza minima m. 5;
    - un parcheggio pubblico lungo Via XXIV Maggio, per una superficie pari al 20% della Sf, con stalli intervallati da alberature;
    - indice fondiario (If) 1 mc/mq
    - Rapporto di copertura (Rc) 50%
    - Altezza (H) max: m. 12

o. *Spazi pubblici*

Sono normati dal Piano dei Servizi

p. *Servizi privati d'interesse pubblico*

Sono normati dal Piano dei Servizi

q. *Aree di cava*

Le aree di cava dismesse e le aree degradate devono essere recuperate mediante appositi progetti condivisi, che individuino gli interventi di recupero ambientale delle aree o delle attività incompatibili, stabiliscano i tempi e le modalità per l'allontanamento delle attività residue e incompatibili ed i criteri esecutivi per la riqualificazione e ricostruzione ambientale. I progetti di recupero devono prevedere l'accordo partecipato tra Proponente, Amministrazione Comunale e Consorzio del Parco Brughiera. Fino all'approvazione di tali progetti, l'interessato può presentare proposte sostitutive che prevedano comunque le medesime modalità propositive, partecipative e di condivisione.

r. *Parcheggi*

Vige la normativa generale di cui all'Art. 11

s. *Strade*

La gestione delle strade nell'ambito della Valle morfologica del Seveso segue:

- quanto previsto dall'Art. 10 delle presenti Norme;
- la normativa di approfondimento e raccordo del Piano dei Servizi;
- le previsioni del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU)

t. *Area destinata all'invaso di laminazione del Seveso*

Viene individuato con apposito simbolo grafico l'ambito interessato dalla previsione relativa all'invaso di laminazione del Seveso, contenuta nel "Documento Strategico Annuale 2012" approvato con D.C.R. Regione Lombardia e pubblicato sul B.U.R.L. n. 48 del 1/12/2011.

Art. 41. Norme specifiche per il Corridoio Verde

1. Definizione

Comprende le aree a nord e a sud della Via Falcone e Borsellino, al fine di:

- Conservare un ambito territoriale di separazione e di transizione tra i nuclei di Lentate e Camnago
- Formare un corridoio verde che garantisca e migliori la connettività urbana ed ecologica tra il Parco delle Groane, la Valle del Seveso e il Plis della Brughiera Briantea
- Costituire e attrezzare un parco pubblico nelle fasce di rispetto cimiteriale di Lentate e Camnago
- Costituire un ambito idoneo ad ospitare servizi di interesse generale legati al verde pubblico ed allo sport

2. Disciplina

a. Sulle aree appartenenti all'ambito si prevede:

- Individuazione di aree non soggette a trasformazione urbanistica, azzonate come "Verde di connessione ecologica", da preservare ai fini della connettività ecologica a scala urbana e territoriale
- Individuazione di 2 fasce verdi ai lati della strada, dell'ampiezza di m. 15, da alberare con doppio filare di alberi di prima grandezza

b. Non sono ammesse edificazioni se non per servizi d'interesse pubblico/generale

c. Tutte le aree residue possono essere forestate ovvero in alternativa mantenute a prato

Art. 42. Norme specifiche per la Zona Industriale

1. Indici e parametri urbanistici

- spazi dedicati alla produzione, spazi integrati di magazzinaggio; spazi e attività di logistica sono ammessi unicamente in caso di dimostrata accessorietà ad attività produttiva svolta sul territorio comunale;
- Per ogni unità locale può essere realizzata una Slp massima di mq. 150 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode), purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte inscindibile delle superfici destinate a produzione; sarà pertanto gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
- Il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito è del 70% della St. Sono fatti salvi gli edifici esistenti all'adozione del presente PGT.
- una Slp massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 20% della Slp complessivamente realizzabile.
- I piani interrati, senza permanenza di persone, non computano nella Slp complessiva
- Per gli edifici esistenti sono ammesse anche le seguenti destinazioni terziarie: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, palestre e centri benessere, con adeguamento dei parcheggi:

- Per l'insediamento di locali d'intrattenimento deve esclusivamente riguardare edifici fronte strada
- Il riutilizzo è soggetto ad adeguamento degli oneri e al recupero delle aree a servizi pubblici/d'interesse generale

2. Disciplina

a. Le aree a parcheggio di previsione sono regolate come aree private ad uso pubblico

b. Gli edifici a destinazione d'uso produttiva, dismessi alla data di avvio di procedimento del PGT, possono essere destinati a servizi per le attività produttive, quali:

- mense;
- asili nido;
- presidi sanitari;
- circoli ricreativi "dopo – lavoro"

c. La Slp degli edifici di cui alla lettera "b", qualora non totalmente riutilizzata per l'insediamento di servizi alle attività produttive, può essere destinata per una percentuale di almeno il 50% ad attività produttive o uffici. E' escluso il commercio.

d. L'edificio di valore storico, intercluso negli insediamenti industriali più recenti e noto come "Cascina Cazzani", è tutelato dal PGT per il proprio valore storico – testimoniale. Sono ammessi interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione interna.

Art. 43. Norme generali per i Nuclei di Antica Formazione (NAF)

1. Premessa

a. Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico in cartografia i Nuclei di Antica Formazione (NAF). Per Nucleo di Antica Formazione si intende il tessuto urbano più antico, definito attraverso l'ausilio della cartografia storica. Tale tessuto è connotato dalla presenza di insediamenti storici, di spazi aperti, edifici e relative pertinenze in cui sono riconoscibili caratteri unitari dell'impianto insediativo.

b. Gli interventi di valorizzazione nei NAF mirano a:

- Il restauro conservativo degli edifici monumentali e delle aree d'interesse paesaggistico – ambientale
- Il recupero edilizio degli edifici
- La razionalizzazione della viabilità interna
- La pedonalizzazione parziale di spazi pubblici importanti
- La qualità urbana generale

c. Il Piano di Governo del Territorio riconosce nel frazionamento diffuso della proprietà all'interno delle corti caratteristiche dei NAF un problema specifico, che necessita di opportuni strumenti di intervento.

2. Individuazione dei Nuclei

a. Si perimetrano i Nuclei di Antica Formazione delle località seguenti:

- Copreno;
- Mocchirolo;
- Birago;
- Lentate.

b. All'interno di ciascun Nucleo, si identificano:

- *Subaree d'intervento* che costituiscono, in via generale, le aree di riferimento per la redazione dei piani attuativi di recupero (PA). Previa concorde definizione con l'Amministrazione Comunale, potranno essere individuati ambiti o lotti comunque omogenei, definiti e compiuti, da assoggettare ad autonomo Piano Attuativo, purché sia garantita l'omogeneità del risultato rispetto al generale tessuto edificato ed all'impianto urbanistico del contorno, nonché un corretto coordinamento con le aree e le funzioni di interesse pubblico
- *Edifici d'interesse storico – artistico*: individuati puntualmente e sottoposti a vincolo monumentale dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio"
- *Aree d'interesse paesaggistico – ambientale*: aree pertinenziali degli edifici vincolati, parchi e giardini tutelati dal Piano delle Regole per interesse storico, artistico e per il patrimonio arboreo presente
- *Elementi di pregio architettonico e d'interesse*

- *Facciate d'interesse architettonico o paesaggistico - ambientale*

3. Destinazioni d'uso

a. La destinazione d'uso principale è la residenza

b. Altre destinazioni d'uso complementari:

- Servizi e attrezzature d'interesse generale;
- esercizi pubblici;
- esercizi di vicinato (EdV)
- terziario e ricettivo;

4. Classificazione degli interventi

Gli interventi edilizi ammessi sono individuati con apposita rappresentazione grafica nelle tavole di azzonamento e così raggruppati:

- conservativi: mirano a conservare e/o a migliorare le caratteristiche utilizzative dell'edificio in armonia con l'assetto originario, lasciandone inalterati il volume e la sagoma;
- adeguativi: lasciano inalterato il volume e la sagoma dell'edificio, pur determinando un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
- modificativi: modificano l'assetto edificatorio del lotto attraverso interventi sostitutivi e/o ricompositivi dei volumi edilizi che vi sorgono.

Si dispone una scala degli interventi ammessi sugli edifici esistenti individuati nei NAF. Per ciascun edificio viene indicato in cartografia il livello massimo d'intervento diretto, con il numero corrispondente (cfr. tabella).

TABELLA DELLA SCALA DEGLI INTERVENTI AMMESSI IN ASSENZA DI P.A.		
INTERVENTI CONSERVATIVI	1	MANUTENZIONE ORDINARIA Interventi che riguardano le opere di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti
	2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. Tali opere non possono: I. alterare i volumi e le superfici dei singoli manufatti edilizi, II. comportare modifiche nelle destinazioni d'uso
	3	RESTAURO CONSERVATIVO Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono: I. il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio II. l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle destinazioni dell'uso, III. l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
INTERVENTI ADEGUATIVI (Non è ammessa la ristrutturazione con la demolizione e ricostruzione)	4	RISANAMENTO CONSERVATIVO Intervento distributivo orizzontale sull'edificio, con opere che ne rispettano le caratteristiche volumetriche (formali e quantitative) e l'entità complessiva della Slp.
	5	ADEGUAMENTO TECNOLOGICO E STRUTTURALE Con opere che rispettano le caratteristiche volumetriche (formali e qualitative) dell'edificio.
INTERVENTI MODIFICATIVI	6	RICOSTRUZIONE SEMPLICE (PARZIALE O TOTALE) Intervento edilizio con cui si demolisce e si ricostruisce un edificio (o parte di esso) rispettandone la sagoma originaria
	7	RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA Intervento edilizio che rispetta la giacitura originaria dell'edificio, ma ne modifica la sagoma attraverso la ricostruzione parziale o totale
	8	RICOMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA Intervento edilizio che modifica la sagoma e la giacitura originaria dell'edificio attraverso la ricostruzione parziale o totale
	9	DEMOLIZIONE DEFINITIVA Intervento di demolizione senza ricostruzione. La trasformazione conservativa del volume non è consentita se il fabbricato o il manufatto da demolire è abusivo e non è stato condonato.

5. Modalità d'intervento

a. In ordine generale un piano attuativo (P.A.) di iniziativa pubblica o privata per ogni subarea d'intervento, come da cartografia.

- Ogni Piano Attuativo dispone di una Slp aggiuntiva pari al 10% della Slp totale esistente, da utilizzare per completamenti, integrazioni o nuove addizioni edilizie finalizzati a una migliore organizzazione delle subaree di intervento.
- Il volume aggiuntivo è di pertinenza per quote a tutti i proprietari presenti nelle subaree d'intervento. La sua realizzazione è condizionata all'attuazione di tutte le demolizioni e dei posti/box auto previsti dal P.A.
- Nel caso di Villa Cenacolo è possibile, tramite Piano Attuativo e previo ottenimento dell'assenso della Soprintendenza, disporre di una Slp aggiuntiva pari al 5% della Slp totale esistente, da utilizzare per interventi di ampliamento o integrazione del fabbricato esistente.

  Tramite semplice permesso di costruire è comunque consentito un ampliamento una tantum della Slp fino a 70 mq, previo ottenimento dell'assenso della Soprintendenza se dovuto, per la realizzazione di interventi di adeguamento tecnologico strutturale, opere interne, modeste modifiche all'involucro esterno necessari all'adeguamento funzionale dell'edifico alle esigenze sanitario-assistenziali. La superficie realizzata in questo modo verrà comunque detratta dalla Slp aggiuntiva disponibile in sede di piano attuativo.
- I P.A. sono assoggettati all'ottenimento del favorevole parere della Commissione Paesaggistica comunale.
- I criteri da seguire nella definizione del P.A. sono:
  - definire le tipologie edilizie ammesse;
  - definire le aree da destinare a parcheggio, a raso e/o in interrato;
  - definire la sistemazione e/o il potenziamento degli spazi pubblici;
  - definire un Piano del Colore per le facciate;
  - definire la sistemazione delle aree scoperte e/o libere
  - definire l'arredo urbano;
  - definire le demolizioni definitive
  - definire le destinazioni d'uso

- Disposizioni generali per i Piani attuativi
    - I perimetri dei P.A. sono indicati nella tavola di azzonamento del Piano delle Regole
    - Sono ammessi P.A. di iniziativa sia pubblica che privata;
    - il P.A. deve contenere indicazioni puntuali riguardo:
        - tipologia d'intervento
        - finiture principali: materiali e colori
        - conservazione degli elementi architettonici di pregio
        - sistemazione delle aree scoperte e/o libere
        - norme particolari

b. In assenza di un P.A. sono ammessi singoli interventi nel rispetto delle seguenti direttive , fatte comunque salve le prescrizioni specifiche di cui al successivo paragrafo 9 ed alle tavole PR04 A,B,C,D:

- gli interventi adeguativi e modificativi si attuano con PdC o titolo edilizio equipollente, previa acquisizione del favorevole parere della Commissione Paesaggistica comunale, secondo le prescrizioni delle presenti norme e/o le previsioni delle tavole PR04 A,B,C,D; il perfezionamento dell'atto abilitativo:
    - è obbligatoriamente subordinato a convenzione nei casi di demolizione (senza ricostruzione) di volumi edilizi riciclabili; la convenzione concerne l'entità della volumetria trasformabile (certificata dall'UTC) e le modalità per la sua trasformazione, che deve comunque avvenire entro il termine di validità del menzionato atto abilitativo;
    - può essere subordinato a convenzione per interventi che rivestano interesse pubblico o nei casi – di cui al paragrafo 6.6- di mantenimento o apertura di passaggi pedonali; in tali casi la convenzione fissa i reciproci impegni delle parti.

6. Criteri per l'attuazione degli interventi

6.1 Sagoma degli edifici

È vietato:

- modificare la tipologia dei tetti e gli andamenti delle falde, salvo raccordi sulle testate in sostituzione di timpani ciechi;

- aggiungere sovrastrutture (scale esterne, volumi tecnici in vista, abbaini, mansarde, volumi a sbalzo, ecc.), salvo che ciò sia imposto dalla legge: in tal caso deve essere adottata una soluzione che arrechi il minimo danno al decoro ambientale e all'armonia del disegno architettonico di contesto;
- arretrare le parti superiori degli edifici lungo strada.

È inoltre obbligatorio, a partire dall'intervento di ristrutturazione semplice esteso almeno ad un intero edificio:

- eliminare le sovrastrutture (servizi igienici ed altri volumi aggettanti, ballatoi o balconi chiusi), quando siano estranee alla logica progettuale originaria dell'edificio;
- trasformare le eventuali coperture piane degli edifici principali in tetti a falde.

Non è consentita la realizzazione di balconi sulla fronte stradale degli edifici; la realizzazione di balconi sulle fronti interne è consentita con sporgenza massima di m. 1,20.

6.2 Tutela degli elementi architettonici

Sono sottoposti a specifica tutela gli elementi architettonici di pregio come: pavimentazioni tradizionali, elementi decorativi/architettonici, colonne e pilastri, portali e cancelli, balconi e ballatoi, loggiati. Tali elementi sono individuati nelle tavole grafiche allegate al presente Piano delle Regole.

In particolare:

- sulle facciate di pregio architettonico sono ammessi interventi strettamente intesi al ripristino di forme o motivi originari od all'eliminazione di sovrastrutture ed alterazioni occorse nel tempo;
- sulle facciate di pregio ambientale o che presentano elementi d'interesse sono ammessi interventi limitati (apertura di finestre o di porte), purché siano coerenti con il disegno architettonico preesistente e si valorizzino gli elementi significativi e qualificanti, architettonici (portali, sovraporte, ecc.) o artistici (edicole, fregi, iscrizioni, lapidi, stemmi e altre decorazioni); è altresì fatto obbligo di eliminare gli elementi dissonanti o modificativi rispetto all'originaria concezione della facciata.

È vietato:

- alterare l'aspetto esterno degli edifici attraverso:
  - l'utilizzo di materiali non tradizionali;
  - la chiusura di balconi, ballatoi e terrazze; per gli edifici aventi tipologia diversa dai fienili, la chiusura di portici e loggiati, come individuati nelle tavole grafiche allegate può avvenire solo con elementi trasparenti che garantiscano la riconoscibilità dell'originaria partitura di facciata;
  - la creazione di soppalchi chiusi od aperti nei porticati e nei loggiati liberi;
- modificare le partiture di facciata ed alterare o distruggere l'apparato decorativo esterno degli edifici da conservare (portali, lesene, cornici, marcapiani, cornicioni, fregi, affreschi, pitture, bassorilievi, sculture, pavimentazioni, ringhiere in ferro lavorato, ecc.) o l'apparato tecnologico;
- rimuovere o manomettere gli elementi singolari – già noti o messi in luce durante l'intervento – di valore storico-artistico o d'interesse tipologico – tradizionale, siano essi di decoro dell'edificio o di arredo degli spazi pertinenti (fontane, pozzi, edicole, scenari, portici, lapidi, stemmi, comignoli, muri, recinzioni, ecc.);
- realizzare parapetti pieni in muratura o in cemento armato.

È consentito aprire finestre sulle facciate messe in vista dalla demolizione di edifici contigui, rispettando i diritti dei terzi e le norme di RE; le eventuali aperture debbono però armonizzarsi all'estetica dell'edificio, specie se questa ha un carattere unitario.

6.3 Finiture esterne degli edifici

- È obbligatorio adottare, per la tinteggiatura delle facciate, un colore tra quelli previsti nell'elenco di cui al comma 9 lett. d del presente articolo, o comunque assentito dall'AC sulla base del parere espresso dalla Commissione Paesistica.
- Gli interventi sulle facciate visibili da spazio pubblico debbono concernere l'intera facciata.
- Gli interventi sulle facciate non visibili da spazio pubblico possono riguardare anche porzioni della facciata: in tal caso i successivi interventi debbono adottare materiali e finiture del primo intervento, purché conforme alle prescrizioni delle presenti norme.

6.4 Interventi all'interno degli edifici

I solai in legno e le volte staticamente validi debbono essere conservati, rimuovendo le eventuali controsoffittature che li nascondono.

6.5 Fabbricati accessori e di servizio

I fabbricati accessori vistosamente contrastanti con l'ambiente (per funzioni, stato di conservazione, materiali usati, ecc.) debbono essere demoliti in occasione del primo intervento (a partire dalla ristrutturazione semplice) effettuato sull'edificio servito.

6.6 Uso e sistemazione delle aree libere

- La costruzione di nuove recinzioni tra aree libere contigue e all'interno delle subaree d'intervento, è subordinata al preventivo parere della Commissione Paesistica.
- L'obbligo della sistemazione e manutenzione delle aree libere compete ai rispettivi proprietari; nel caso di cortili o spazi comuni, in mancanza di specifici accordi tra gli interessati, l'onere si ripartisce tra i proprietari degli edifici che vi hanno accesso o diritto di passo, in proporzione al volume dei rispettivi edifici.
- E' vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione tra di loro subaree adiacenti o subaree con spazi pubblici;
- Gli interventi, anche manutentivi, che interessino la totalità delle aree libere (sistemazione delle pavimentazioni, rifacimento del sistema di percolazione/evacuazione delle acque, ecc.) debbono essere finalizzati:
    - alla sistemazione degli spazi con materiali tradizionali o comunque consoni all'ambiente;
    - alla rimozione di pavimentazioni impermeabili, sostituendole con coperture in materiali tradizionali e permeabili e creando, ove possibile, spazi piantumati;
    - all'eliminazione delle recinzioni esistenti;
    - alla conservazione delle alberature d'alto fusto (con diametro superiore a 30 cm, misurato ad 1 m da terra); gli alberi eventualmente abbattuti per ragioni fitosanitarie e/o di sicurezza nell'arredo urbano debbono essere sostituiti.
- Sulle pavimentazioni di tipo tradizionale che coprono spazi privati visibili da spazio pubblico sono ammessi soltanto gli interventi intesi alla loro conservazione;

- Le alberature tradizionali non possono essere abbattute; è comunque ammessa la sostituzione degli alberi ammalorati. La sistemazione complessiva delle aree libere è imposta in tutti i casi di PA;
- Gli interventi di riqualificazione delle aree libere debbono effettuarsi contestualmente alle opere edilizie previste.

6.7 Limitazioni

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi urbanizzativi ed edilizi, valgono le eventuali limitazioni contenute nella relazione e nelle tavole degli studi idrogeologici di supporto alla redazione del PGT.

7. Misure di sistemazione della viabilità interna

a. Per il miglioramento della viabilità interna ai NAF, le strade devono essere gestite a senso unico.

b. I criteri per l'utilizzazione delle strade a senso unico sono articolati secondo lo schema di rifermento progettuale seguente:

- Marciapiede di larghezza m. 1,5 anche a raso
- Corsia autoveicolare di larghezza m. 3,5
- Pista ciclabile ove possibile, di larghezza non inferiore a m. 1
- Parcheggi, ove possibile intervallando gli stalli con alberi

8. Misure per gli spazi pubblici

Gli spazi pubblici devono essere lastricati o pavimentati in acciottolato o selciato, con trottatoie.

9. Prescrizioni specifiche di zona:

a. La valorizzazione dei portali in mattoni e delle lesene sulle facciate degli edifici, nel complessivo rispetto delle caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificato, è obiettivi primario di tutti gli interventi (anche manutentivi).

b. Negli interventi adeguativi e modificativi su interi edifici:

- non possono essere realizzati portici nelle fronti lungo strada;
- debbono essere rispettati gli allineamenti orizzontali e verticali per porte, finestre e luci di negozio.

c. E' permessa la trasformazione di fienili, stalle, depositi, edifici dismessi privi di specifica destinazione funzionale siti al piano terra in box auto, chiusi con serramento o basculante in legno naturale

d. Per qualsiasi tipologia di intervento devono comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1) *facciate*: ad intonaco lisciato; colori ammessi bianco, giallo Milano e sabbia
2) *serramenti*: di ogni tipo solo in legno naturale, con colori chiari
3) *inferriate*: in ferro brunito grigio, con disegno bacchettato semplice
4) *persiane*: con colori ammessi grigio o verde scuro
5) *zoccolatura*: in intonaco strollato o in ceppo (non ammesso l'utilizzo del Serizzo)
6) *scale esterne e ballatoi*: ammesso solo il restauro conservativo, senza addizioni rispetto agli elementi esistenti
7) *ringhiere*: in ferro brunito grigio, con disegno bacchettato semplice
8) *balconi*: non sono ammessi nuovi balconi
9) *finiture e decorazioni*: restauro conservativo degli elementi esistenti (archi, dipinti, ecc.)
10) *coperture*: in coppi color cotto
11) *pluviali e canali di gronda*: in rame
12) *antichi muri di cinta*: obbligatorio il restauro dell'esistente
13) *recinzioni:* non ammesse nuove recinzioni negli interventi base
14) *cancellate*: disegno in bacchettato semplice, colore brunito grigio, altezza massima 2 m. o come i muri adiacenti
15) *fienili, stalle e depositi, edifici dismessi*: se all'interno delle corti, sono trasformabili al piano terra in box auto, con serramento o basculante in legno naturale
16) *impianti tecnologici*: interventi di adeguamento. Pannelli solari, condizionatori, antenne paraboliche e quant'altro visibile all'esterno sono ammessi solo in presenza di P.A.
17) *segnaletica, affissioni, elementi accessori (insegne, targhe, ...)*: con autorizzazione della Commissione Paesistica comunale, nella luce delle aperture e non "a bandiera"
18) *insegne luminose: ...)*: con autorizzazione della Commissione Paesistica comunale, nella luce delle aperture e non "a bandiera" (escluse quelle di servizi pubblici e quelle di rivendite di generi di monopolio)

19) *pavimentazioni*: in cemento lavato, ghiaia, pietra in lastre (ammesse beola grigia o bianca, pietra di Maranga, Luserna, granito di Montorfano, pietra di Cuasso, porfido rosso o grigio). Non sono ammessi espressamente il Serizzo e i graniti sardi.
20) *serrande e vetrine*: ammesso l'utilizzo di serramenti in legno naturale o in metallo rivestito in legno, a colori chiari
21) *tende*: ammesse dritte ed avvolgibili, in tessuto color canapa naturale
22) *soglie*: in pietra come le pavimentazioni

e. Aperture e portoni, portici e logge sono eseguibili previo ottenimento del parere della Soprintendenza ove previsto o della Commissione Paesaggistica comunale negli altri casi.

f. All'interno di ciascun NAF la cartografia del Piano delle Regole individua gli edifici da sottoporre ad interventi sino al restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27 della L.r.12/2005.

g. All'interno dei NAF, perseguendo l'obiettivo primario della tutela dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie di valore storico – culturale, il Piano delle Regole esclude la possibilità d'interventi di ristrutturazione urbanistica

h. Nelle aree delle ville storiche e relativi parchi, individuate dalle tavole grafiche allegate al presente Piano delle Regole., sono ammessi interventi sino al restauro e al risanamento conservativo, senza creazione di nuovi volumi fuori terra e/o nuova Slp all'interno di volumi esistenti.

Tutti i parchi e i giardini annessi alle Ville sono sottoposti a tutela dal Piano delle Regole e come tali in essi:

- debbono essere salvaguardate le alberature presenti;
- debbono essere salvaguardate le sistemazioni artificiali del terreno originariamente concepite e debbono essere rimossi eventuali dissesti dovuti ad incuria;
- non possono essere eliminati eventuali manufatti ornamentali (scalinate, balaustre, fontane ecc.) e/o statue esistenti.

10. Condizioni per contributi comunali

Il Comune, sulla base di apposita delibera di Consiglio comunale, può definire contributi a favore di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro

conservativo. I contributi per le opere di restauro conservativo e di ristrutturazione devono essere convenzionati e prevedere contestualmente la demolizione delle superfetazioni incongruenti con l'organismo edilizio singolo o il contesto d'isolato.

Art. 44. Norme specifiche per il Nucleo di Antica Formazione di Copreno

1. Edifici sottoposti a tutela specifica

Vengono individuati in cartografia gli edifici sottoposti a disciplina specifica dal Piano delle Regole, per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro conservativo, secondo le definizioni riportate in tabella nelle "Norme generali sui Nuclei di Antica Formazione".

2. Destinazioni d'uso ammesse

Si seguono le disposizioni contenute nelle "Norme generali sui Nuclei di Antica Formazione"

3. Sistemazione viabilità interna

I criteri per l'utilizzazione delle strade a senso unico sono quelli descritti al comma 7 delle "Norme generali sui Nuclei di Antica Formazione".

Art. 45. Norme specifiche per il Nucleo di Antica Formazione di Mocchirolo

1. Premessa

Il recupero e la valorizzazione del NAF di Mocchirolo rappresentano un obiettivo di piano, articolato su:

- Conservazione del nucleo storico
- Possibilità di ristrutturazione degli edifici
- Pedonalizzazione della corte
- Dotazione di parcheggi
- Eliminazione delle superfetazioni edilizie (box in legno o metallo, capanni e depositi, ...)

2. Destinazioni d'uso ammesse

- Per gli edifici individuati nella tavola Tav. PR.04D "Carta del NAF di Mocchirolo" con il numero 1: residenza
  - Non sono ammessi magazzini e box auto
  - Sono ammessi commercio al dettaglio e uffici fino a 150 mq
- Per l'edifico indicato con il numero 2:
  - Box auto a piano terra e magazzini/depositi al primo piano
  - La trasformazione in residenza è ammessa attraverso il ricorso a un P.A. che comprenda l'area individuata dalla lettera A, da cedere al Comune a titolo di dotazione a servizi per la realizzazione di un parcheggio pubblico
- Per l'edificio indicato dal numero 3 è ammesso il raddoppio della Slp per la realizzazione del primo piano, fermo restando il rispetto del'altezza dell'edificio adiacente
- Per l'Oratorio la destinazione è mantenuta ad interesse generale
- Per l'area A individuata in cartografia:
  - parcheggio a raso con un albero ogni due stalli e barriera verde (alberi e arbusti) profonda 5 m lungo la strada;
  - è ammessa la realizzazione di un parcheggio interrato: in tal caso non sono da mettere in opera gli alberi tra stalli a raso.
- Per l'area B individuata in cartografia: parcheggio interrato distante almeno 10 m dall'Oratorio
- Per l'area C individuata in cartografia:
  - parcheggio a raso con disposizione degli stalli a pettine e un albero ogni due stalli;
  - la realizzazione dei parcheggi può essere pubblica o privata convenzionata

3. Qualità urbana

Gli interventi disciplinati dal presente paragrafo per migliorare la qualità urbana del Nucleo non necessitano della predisposizione di un P.A.

- La pavimentazione della corte e delle aree limitrofe indicate in cartografia può essere in:
  - calcestre;
  - cemento lavato;
  - ghiaietto.

- I marciapiedi al piede degli edifici devono esser larghi almeno 1,5 m, anche a raso e possono essere in pietra o in acciottolato
- I bassi fabbricati realizzati per box, depositi attrezzi ecc. devono essere demoliti
- I depositi attrezzi sono ammessi solo nelle aree classificate come orti urbani
- I sottotetti sono ammessi solo se non modificano la sagoma degli edifici; le aperture ammesse sono solo gli abbaini.

4. Modalità d'intervento

- SCIA per interventi di ristrutturazione interna o esterna parziale
- PdC (Permesso di Costruire) convenzionato per interventi di ristrutturazione degli edifici o per la realizzazione dei parcheggi
- Gli interventi di ristrutturazione esterna su singole unità possono essere effettuati secondo le prescrizioni di cui al comma 9 lett. dell'Art. 43.

Art. 46. Norme specifiche per il Nucleo di Antica Formazione di Birago

1. Edifici sottoposti a tutela specifica

Vengono individuati in cartografia gli edifici sottoposti a disciplina specifica dalla presente normativa, per i quali sono ammessi interventi sino al restauro conservativo, secondo le definizioni riportate in tabella nelle "Norme generali sui Nuclei di Antica Formazione".

2. Destinazioni d'uso ammesse

Si seguono le disposizioni contenute nelle "Norme generali sui Nuclei di Antica Formazione"

Art. 47. Norme specifiche per il Nucleo di Antica Formazione di Lentate

1. Edifici sottoposti a tutela specifica

Vengono individuati in cartografia gli edifici sottoposti a disciplina specifica dalla presente normativa, per i quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,

nonché di restauro conservativo, secondo le definizioni riportate in tabella nelle "Norme generali sui Nuclei di Antica Formazione".

2. Destinazioni d'uso ammesse

Si seguono le disposizioni contenute nelle "Norme generali sui Nuclei di Antica Formazione"

Art. 48. Disciplina del PLIS della Brughiera Briantea

1. Premessa

Il PLIS della Brughiera Briantea, come perimetrato nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole, è caratterizzato dalle aree del pianalto morfologico e dalle aree nella valle morfologica del fiume Seveso. Queste ultime ricadono all'interno dell'ambito omogeneo "Valle del Seveso" individuato dal PGT.

2. Norme di raccordo

a. Tutti gli interventi di manutenzione, trasformazione, modifica delle morfologie e degli assetti del territorio ricadenti all'interno del Parco devono essere sottoposti a preventivo parere (non vincolante) del Consorzio, che si esprimerà in merito alla compatibilità ambientale degli interventi proposti

b. Per le aree appartenenti al PLIS Brughiera Briantea comprese nell'ambito omogeneo della Valle del Seveso valgono l'azzonamento e la normativa dell'ambito stesso, come all'Art. 40

c. Per le aree comprese nel PLIS con destinazione specifica vengono fornite le seguenti prescrizioni:

Zone esistenti a destinazione residenziale

Indici e parametri:

- Indice di edificabilità fondiario (If): 0,7 mc/mq
- Altezza massima (H max): m. 10
- Rapporto di copertura (Rc): 25% della superficie fondiaria (Sf)

Per gli altri parametri si fa riferimento all'Art. 34 per le zone residenziali a indice I1.

Zone esistenti a destinazione produttiva

Indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,7 mq/mq
- Altezza massima (H max): m. 8 all'intradosso (con esclusione dei volumi tecnici, salvo documentate esigenze legate al ciclo produttivo)
- Rapporto di copertura (Rc): 50% della superficie fondiaria (Sf)

Per gli altri parametri si fa riferimento all'Art. 20 per le aree a destinazione produttiva.

Zona esistente a destinazione produttiva, di mantenimento

Indici e parametri:

- Slp massima = esistente
- Altezza massima (H max): m. 8 all'intradosso (con esclusione dei volumi tecnici, salvo documentate esigenze legate al ciclo produttivo)
- Rapporto di copertura (Rc): 50% della superficie fondiaria (Sf)

Per gli altri parametri si fa riferimento all'Art. 20 per le aree a destinazione produttiva.

Zona esistente a destinazione ricettiva

Indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,5 mq/mq
- Altezza massima (H max): m 8
- Rapporto di copertura (Rc): 35% della superficie fondiaria (Sf)

Per gli altri parametri si fa riferimento all'Art. 21 per le aree a destinazione terziaria.

3. Norme generali

a. Per le zone edificate esistenti e previste, non comprese nell'ambito omogeneo "Valle del Seveso", è indicata la destinazione d'uso. Sono ammessi:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione

- Per gli edifici esistenti, in alternativa all'utilizzo dell'indice edificatorio di cui al precedente comma 2 lett. b, sono consentiti interventi di ampliamento "una tantum" nella misura del 20% della Slp esistente
- Le nuove costruzioni rispettano le norme settoriali della rispettiva destinazione d'uso, come previsto al comma 2, lett. b del presente Articolo

b. Per le aree agricole, non comprese nell'ambito omogeneo "Valle del Seveso":

- Si prevede il mantenimento dello stato e dell'utilizzo attuali per le aree coltivate, per le radure e per i corpi idrici.
- E' vietato l'abbattimento o la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi nonché la modifica sostanziale delle geometrie d'impianto dei filari alberati e delle siepi campestri.
- La modifica delle aree e degli elementi è ammessa solo in subordine alle decisioni dell'Assemblea consortile, sentita anche la Provincia, attuando in ogni caso specifici interventi compensativi, quali la forestazione
- Nell'esercizio dell'agricoltura il PLIS incentiva le tecnologiche mirate al conseguimento degli obiettivi tendenti ad applicare nel tempo la metodologia di lotta biologica ed integrata, nel rispetto delle norme di legge e delle direttive comunitarie.

c. Per le aree boscate non comprese nell'ambito omogeneo "Valle del Seveso", si prescrive:

- Per i boschi esistenti, perimetrali nelle tavole di azzonamento, interventi di sola implementazione delle superfici a bosco
- Il divieto di abbattimento di alberi isolati aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie, se non per ragioni di sicurezza. E' altresì vietata la rimozione di filari con valore paesistico-testimoniale.

d. Gli ambiti di recupero, perimetrati all'interno del PLIS dalle tavole di azzonamento:

- Sono aree compromesse da edificazioni accessorie, di varie tipologie e per le quali è opportuno verificare la legittimità.
- Il Comune, in collaborazione con l'ente consortile del PLIS, elaborerà un piano analitico di riqualificazione dell'area perimetrata, che preveda la forestazione delle aree di compensazione, individuate dal piano stesso in relazione ai manufatti edilizi ritenuti ammissibili.

e. Le situazioni di incompatibilità ambientale sono così normate:

- Nel PLIS non è ammesso il nuovo insediamento di attività insalubri di prima classe, ad esclusione degli allevamenti di bestiame anche stabulati. Per quelle esistenti alla data di istituzione del PLIS, sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di messa in sicurezza e quelli atti a sostituire le attività di prima classe con altre attività
- La norma non si applica ai depuratori delle acque e alle attrezzature tecnologiche di pubblici servizi.

f. Alcuni ambiti, individuati con apposito segno grafico sulla tavole di piano, sono soggetti alle sequenti particolari prescrizioni:

Area localizzata in via Bizzozzero, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 A con apposito segno grafico **(X4)**:

- l'area non è computabile a fini urbanistico/edilizi e, pertanto, non potrà essere utilizzata nei conteggi di verifica dei relativi parametri;
- potrà essere destinata unicamente a deposito, stoccaggio e similari, parcheggio e spazi di servizio connessi all'attività produttiva di cui è pertinenza;
- l'utilizzo dell'area è comunque subordinato alla realizzazione di una fascia di mascheramento, con vegetazione arborea e arbustiva autoctona.

Area localizzata in via per Mariano, perimetrata ed individuata nella Tav. PR 03 A con apposito segno grafico **(X10)**:

- l'area non è computabile a fini urbanistico/edilizi e, pertanto, non potrà essere utilizzata nei conteggi di verifica dei relativi parametri;
- potrà essere destinata unicamente a movimentazione automezzi connessa all'attività produttiva di cui è pertinenza.

4. Regolamentazione degli utilizzi del PLIS

Sul territorio comunale ricadente nei confini del Parco Locale d'Interesse Comunale "Brughiera Briantea" si osservano le seguenti prescrizioni.

a. *Movimenti di terra*

I movimenti di terra non devono alterare in modo significativo lo stato dei luoghi.

b. *Modificazione delle sponde dei corsi d'acqua e delle zone umide*

E' vietata l'alterazione ambientale e la modificazione dell'alveo e delle sponde dei corsi d'acqua nonché delle zone umide, fatte salve le opere di interesse pubblico oggetto di autorizzazione del Comune e dei competenti servizi regionali e provinciali.

c. *Sistemazioni delle terre*

Nelle opere di sistemazione idraulica, nelle opere di consolidamento delle scarpate di qualsiasi genere, e in tutti gli altri interventi consentiti, deve essere data priorità alle tecniche di ingegneria naturalistica; solo in caso di dimostrata inefficacia, è ammesso l'utilizzo di manufatti cementizi.

d. *Conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea*

La conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea è disciplinata dalla

L.R. 31 marzo 2008 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

e. *Introduzione, reintroduzione o rinfoltimento di specie floristiche*

- Nelle opere di *verde pubblico* è vietato l'utilizzo di specie vegetali alloctone, intendendosi con tale termine non solo gli elementi floristici esotici o quelli entro il cui areale distributivo non ricada il territorio del PLIS, ma anche elementi autoctoni il cui habitat naturale sia diverso da quello nel quale essi verrebbero ad essere inseriti; dalla norma sono esclusi gli interventi in parchi e giardini storici, in cui è in ogni caso vietato introdurre le specie di cui all'Allegato E della d.g.r. 24 luglio 2008 n. VIII/7736.
- Nelle opere di *verde privato* è vietato introdurre le specie di cui all'Allegato E della d.g.r. 24 luglio 2008 n. VIII/7736.

f. *Tutela degli insetti saproxilofagi e dei rapaci*

E' fatto divieto di abbattere piante con cavità atte ad ospitare le comunità di insetti saproxilofagi tutelate dalla LR 10/2008 o con evidenti segni di nidificazione di rapaci, tutelata dalla LR 26/1993, a meno di situazioni di rischio per l'incolumità di strutture e persone (es. piante a bordo strada).

g. *Recinzioni*

- La realizzazione di recinzioni è ammessa unicamente nel caso di edifici ad uso non agricolo e limitatamente ai relativi lotti di pertinenza.
- Le recinzioni devono avere una altezza non superiore a 150 centimetri. E' fatto divieto di realizzare recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in cls e simili, anche ad elementi discontinui, fatta salva l'effettuazione di muretti a secco. Ove le recinzioni siano realizzate in paletti e rete, quest'ultima deve essere a maglia larga (min. 10x10cm), senza muratura di base e ed alzata da terra almeno 10 cm per consentire il passaggio della piccola fauna. E' consentita la realizzazione alla base della recinzione di un cordolo in muratura di altezza non superiore a 30 centimetri e/o l'utilizzo di rete a maglia più fine solo quando le recinzioni sono finalizzate alla protezione di allevamenti avicoli.
- La recinzione dei fondi è di norma vietata, salvo che si tratti di:
    - recinzioni in siepe vegetale;
    - recinzioni temporanee in filo elettrico per il pascolo del bestiame;
    - recinzioni temporanee in filo delle aree di nuovo imboschimento, o soggette ad interventi di miglioria forestale e dove è opportuno evitare il passaggio del pubblico;
    - recinzioni di edifici esistenti di tipo aperto e per una superficie pari a tre volte quella coperta
- Qualora, come recinzione o ad integrazione della stessa, vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi devono essere realizzati mediante l'impiego delle specie di seguito elencate:
    - *Acer campestre* (acero campestre);
    - *Carpinus betulus* (carpino bianco);
    - *Ulmus minor* (olmo campestre);
    - *Corylus avellana* (nocciolo);
    - *Cornus sanguinea* (sanguinello);
    - *Frangula alnus* (frangola);
    - *Rosa canina* (rosa selvatica);
    - *Viburnum opulus* (pallon di maggio);
    - *Crataegus monogyna* (biancospino);
    - *Evonimus europaeus* (fusaggine);
    - *Prunus spinosa* (prugnolo);

- *Ligustrum vulgare* (ligustro).

h. *Rifiuti*

Il PLIS promuove la sorveglianza relativa all'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo in ogni parte del parco, comprese strade e pertinenze di insediamenti edilizi, fatto salvo l'accantonamento organizzato dei rifiuti urbani lungo le strade per la raccolta da parte del competente servizio di raccolta.

i. *Campeggio*

E' vietato il campeggio e l'accampamento, salvo l'attendamento occasionale di gruppi scoutistici, escursionistici o autorizzati dal Comune ad esclusivo fine educativo e ricreativo, previo consenso del proprietario o conduttore del fondo.

l. *Sentieri e strade campestri*

E' vietata la soppressione, l'interruzione e la deviazione di sentieri e strade campestri o forestali, in assenza di autorizzazione comunale.

m. *Circolazione e divieti*

- La circolazione dei veicoli a motore è consentita esclusivamente sulle strade sovracomunali e comunali, nelle aree di parcheggio e di servizio e nell'ambito delle pertinenze degli edifici e delle attrezzature esistenti o in costruzione. Nelle strade vicinali o consorziali e interpoderali è vietata la circolazione dei veicoli a motore. Dal divieto è esclusa la circolazione dei veicoli a motore in uso ai proprietari e ai conduttori dei terreni serviti dalle suddette strade, nonché di quelli necessari per l'esecuzione di opere o attività temporanee autorizzate; i suddetti veicoli sono identificabili mediante un tagliando di riconoscimento rilasciato dai Comuni, previa semplice dichiarazione successivamente verificabile, sottoscritta nei modi di legge.
- La circolazione e la sosta di veicoli a motore è vietata fuori strada, salvo:
  - per mezzi di servizio, di vigilanza e pronto intervento dello Stato, degli Enti locali, del PLIS, di altri enti pubblici ed enti di erogazione di pubblici servizi;
  - per mezzi agricoli;
  - per l'esecuzione di lavori debitamente autorizzati.

- All'interno del PLIS la circolazione pedonale è libera, con esclusione delle aree delimitate, coltivate, o recintate, fatte salve le norme vigenti sull'attività venatoria; la circolazione in bicicletta e a cavallo è limitata a itinerari a ciò predisposti ed alle strade comunali, consorziali o vicinali ed interpoderali.

n. *Cartelloni pubblicitari*

E' vietata l'apposizione di cartelloni pubblicitari, anche a margine di strada; le insegne per le attività interne al PLIS sono soggette a specifica autorizzazione comunale; il PLIS cura la segnaletica direzionale e informativa da inserire nel proprio ambito.

o. *Distributori di carburanti*

E' vietato l'impianto di nuovi distributori di carburante.

p. *Disciplina delle opere tipo*

- *Strade*: non sono ammesse nuovi tracciati stradali all'interno del perimetro del PLIS, ad esclusione di quelle previste dal PGT.
- *Parcheggi*: la realizzazione delle aree destinate a parcheggio dovrà privilegiare le superfici realizzate con materiali drenanti nonché prevedere la messa a dimora di almeno un albero ogni tre posti auto. I materiali utilizzati devono essere: terra battuta o ghiaietto.
- *Percorsi ciclopedonali*:
    - La larghezza pavimentata ottimale è di mt. 3. Tale dimensione potrà essere ridotta solo in presenza di particolari impedimenti.
    - Materiali: calcestre, con cordolature di contenimento a raso in assi di legno;
    - Attrezzature complementari:
        - parapetti realizzati con staccionata a croce di sant'Andrea in legno altezza 110cm.
        - predisposizione dell'impianto di illuminazione solo in ambiti urbani;
        - in corrispondenza di intersezioni stradali dovranno essere predisposti elementi, sbarre o dissuasori fissi o mobili che impediscano a mezzi non autorizzati di percorrere la pista e permettano il suo utilizzo solo a biciclette e pedoni

- Attraversamenti stradali: in corrispondenza delle intersezioni tra i percorsi ciclopedonali e le arterie stradali dovranno essere progettati adeguati attraversamenti ciclo-pedonali ispirati ai criteri e principi di moderazione del traffico.

Art. 49. Disciplina del Parco regionale delle Groane

Le aree del territorio comunale appartenenti al Parco regionale delle Groane, come perimetrato nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole, sono sottoposte alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Il Piano delle Regole recepisce l'azzonamento del P.T.C. approvato con D.G.R. IX/3814 del 25 luglio 2012.

Le aree S.I.C. sono assoggettate oltre che alle norma del P.T.C. del Parco, anche alla disciplina dell'Ente gestore e del relativo Piano di Gestione.

In ogni caso, gli interventi in ambiti contigui al S.I.C. devono prevedere la predisposizione di quinte vegetali lungo i perimetri di relazione col S.I.C stesso.

Titolo IV

Vincoli di piano

Art. 50. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Definizione

a. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

b. Sono tutte le aree individuate al successivo comma 2 del presente Articolo

2. Individuazione

Il PGT individua le seguenti "Aree non soggette a trasformazione urbanistica":

- Le aree di ripa morfologica
- Tutte le aree boscate individuate sul territorio
- Ambito di cava dismessa
- Aree alla classe IV della fattibilità geologica di Piano, come riportate anche nella "Carta dei vincoli"
- Le aree azzonate come "Verde di connessione ecologica" nell'ambito omogeneo del Corridoio Verde

Art. 51. Classi di sensibilità paesaggistica

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

1. Classe di sensibilità "Molto bassa"

a. *Descrizione*

Ambiti territoriali privi di particolari emergenze e/o permanenze storico-ambientali. Le destinazioni d'uso produttive sono preponderanti, con piccoli lotti interstiziali liberi o residenziali, con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale. Presenza di direttrici della mobilità anche a valenza sovracomunale.

b. *Indirizzi paesaggistici*

Gli interventi urbanistici di completamento o trasformazione sono assoggettabili a particolari prescrizioni paesaggistiche nel caso in cui interessino fronti (costruiti o aperti) in relazione diretta alle classi si sensibilità "Elevata" o "Molto elevata".

2. Classe di sensibilità "Bassa"

a. *Descrizione*

Ambiti urbanizzati con discreta qualità di contesto. La Classe non denota aspetti percettivi rilevanti del paesaggio, ma possibili aspetti di complementarietà con le classi di sensibilità paesaggistica maggiore per quanto concerne i caratteri ecologici.

b. *Indirizzi paesaggistici*

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti), in particolare nei casi di contiguità con ambiti di maggior sensibilità.

3. Classe di sensibilità "Media"

3.1. *Allo stato di fatto*

a. *Descrizione*

Settori del paesaggio con caratteristiche paesaggistiche importanti, in relazione diretta con ambiti di sensibilità paesaggistica maggiori. Possono essere rilevanti per aspetti di percezione (coni visuali) nonché di connettività ecologica (fasce ecotonali).

b. *Indirizzi paesaggistici*

Necessitano di attente valutazioni per qualsiasi scelta di pianificazione

3.2. *Allo stato potenziale: descrizione*

a. Laddove, pur in presenza di valori paesaggistici di modesta rilevanza (attribuibili anche a una classe "bassa") e non ancora soggetti a previsioni progettuali d'intervento migliorativo (nuovi innesti, riqualificazione, ecc.), esprimano potenzialità di qualificazione del paesaggio

b. Laddove siano presenti previsioni di intervento urbanistico (trasformazioni, completamenti,ecc.) che prefigurino per il contesto un effettivo miglioramento dei valori paesaggistici

4. Classe di sensibilità "Elevata"

a. Descrizione

Ambiti che presentano una forte correlazione tra elementi di pregio a livello visivo, fruitivo e di relazione ambientale intrinseca. Mantengono caratteristiche ambientali e fisiche sedimentate nel tempo, con qualità di contesto, anche dove prossimi ai sistemi urbani edificati.

Rientrano nella Classe:

- Le aree aperte tutelate nel Plis della Brughiera Briantea e nel Parco Groane
- Complessi costruiti di valore storico, culturale e ambientale oppure ricompresi all'interno dei parchi territoriali
- Fasce boscate con importante funzione di mitigazione paesistica e/o di connettività ecologica (es. Corridoio verde)
- Aree adiacenti a quelle suddette o in rapporto diretto a quelle di classe "Molto elevata", suscettibili di particolari prescrizioni compensative o perequative.

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

Ambiti a valenza paesistica eccezionale rispetto all'intorno locale e sovralocale, con un ruolo preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di elevati valori naturalistici e/o culturali.

Rientrano nella Classe:

- Aree individuate per i NAF

- Il SIC nel Parco delle Groane
- Le aree più rilevanti nel PLIS della Brughiera

Hanno una fondamentale funzione per l'identità locale e/o l'assetto ecologico, anche a livello sovracomunale.

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. 52. Sistema viabilistico pedemontano

In aggiunta alle fasce di rispetto di cui al precedente Art. 13 si richiama la sussistenza del corridoio di salvaguardia urbanistica (operante ai sensi del D.Lgsl. 163/2006 e s.m.i.) con il conseguente obbligo di acquisire preventivamente l'attestazione di compatibilità tecnica del soggetto aggiudicatore per il rilascio di titoli abilitativi nelle aree interne al corridoio stesso o comunque impegnate dal progetto stradale.