COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e Brianza

Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE - VARIANTE 2016

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Gruppo di lavoro

Officine Urbane

Arch. Luigi Fregoni

Arch. Gian Primo Doro

P.t. Giorgio Graj (Studio SosTer)

Arch. Zamir Hashorva

Data

Dicembre 2020

Adozione con Delibera	n° 1	del 09.01.2017
Approvazione con Delibera	n° 14	del 20.04.2017
Pubblicazione BURL	n° 24	del 14.06.2017

AGGIORNAMENTO N. 1: MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 30 DEL 28.07.2017 – COOREZIONE ERRORI MATERIALI, ART. 13, COMMA 14 BIS, L.R. 12/2005

AGGIORNAMENTO N. 2: MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 26 DEL 17.04.2019 – CORREZIONE ERRORI MATERIALI, ART. 13, COMMA 14 BIS, L.R. 12/2005

AGGIORNAMENTO N. 3: MODIFICATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 73 DEL 19.12.2019 – PIANO ATTUATIVOIN VARIANTE AL P.G.T., ART. 13 E 14, L.R. 12/2005

AGGIORNAMENTO N. 4: MODIFICATO A SEGUITO DI EMENDAMENTO PROT. 22904 DEL 29.10.2020 ASSUNTO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 63 DEL 02.11.2020

Gruppo di lavoro

Luigi Fregoni *Gian Primo Doro* *Giorgio Graj* *Zamir Hashorova*	Progettisti Variante al PdR
Luca Terlizzi	Incaricato per l'espletamento della procedura di non assoggettabilità alla VAS

Città di Lentate sul Seveso

Rosella Rivolta	Sindaco
Marco Cappelletti	Assessore alla Pianificazione Territoriale - Edilizia Pubblica e Privata e Attività Produttive
Maurizio Ostini	Settore Territorio - Ambiente e Sviluppo Economico

INDICE

TITOLO I – GENERALITA'

Art. 1	Contenuto e finalità del Piano delle Regole	pag. 5
Art. 2	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	pag. 6
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 6
Art. 4	Disciplina delle destinazioni d'uso	pag. 14
Art. 5	Aree di pertinenza	pag. 20
Art. 6	Parcheggi di pertinenza	pag. 21
Art. 7	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 23
Art. 8	Tutela dell'ambiente	pag. 25
Art. 9	Conservazione del verde	pag. 25
Art. 10	Incentivazione per il risparmio energetico	pag. 25

TITOLO II – DISCIPLINA DELLE AREE

Art. 11	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in aree omogenee	pag. 27
Art. 12	Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato	pag. 28
	Capo I – disciplina delle aree del tessuto urbano consolidato	
Art. 13	Nuclei di Antica Formazione	pag. 31
Art. 14	Aree del tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionale	pag. 38
Art. 15	Aree residenziali: I.1; I.2; I.3	pag. 39
Art. 16	Aree a giardini e ville private: I.4	pag. 40
Art. 17	Tessuto urbano consolidato produttivo - terziario e commerciale	pag. 41
Art. 18	Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi: D.1	pag. 42
Art. 19	Aree produttive esistente di possibile rigenerazione: D.2	pag. 43
Art. 20	Aree per attività a destinazione prevalentemente terziarie - commerciali: D.3	pag. 45
Art. 21	Aree soggette a particolari prescrizioni: X/*n*	pag. 46
	Capo II – ambiti con specifica norma locale	
Art. 22	Ambito strategico dei Giovi	pag. 48
Art. 23	Ambito della Valle del Seveso	pag. 49
	Capo III – disciplina delle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato	
Art. 24	Aree destinate all'agricoltura	pag. 51
Art. 25	Corridoio Verde	pag. 52
Art. 26	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	pag. 53
	Capo IV – Gli ambiti di tutela e salvaguardia ambientale di rilevanza territoriale	
Art. 27	Parco Regionale delle Groane	pag. 54
Art. 28	Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea	pag. 54
Art. 29	Ambiti di disciplina prevalente del PTCP	pag. 59
Art. 30	Aree normate dal Documento di Piano	pag. 59
Art. 31	Aree normate dal Piano dei Servizi	pag. 59

TITOLO III – DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DEI PUBBLICI ESERCIZI

Art. 32	Attività di commercio al dettaglio	pag. 60
Art. 33	Attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago e sale da gioco	pag. 61
Art. 34	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali	pag. 61
Art. 35	Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione	pag. 62
Art. 36	Impianti di autolavaggio	pag. 62
Art. 37	Centri di telefonia fissa	pag. 62

TITOLO IV – TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI

Art. 38	Vincoli e salvaguardie	pag. 64
Art. 39	Aree a rischio archeologico	pag. 64
Art. 40	Fasce di rispetto	pag. 65
Art. 41	Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile	pag. 67

TITOLO V – DISCIPLINA DEL PAESAGGIO

Art. 42	Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesaggistica dei luoghi	pag. 68
Art. 43	Istruttoria paesaggistica ed esame dell'incidenza dei progetti	pag. 69

TITOLO VI – NORME SETTORIALI

Art. 44	Costruzioni temporanee e stagionali	pag. 71
Art. 45	Fabbricati accessori	pag. 72
Art. 46	Recinzioni e sostegni ed accessi carrabili ai lotti	pag. 72

TITOLO VII – NORMA TRANSITORIE E FINALI

Art. 47	Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate	pag. 74
Art. 48	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	pag. 74
Art. 49	Edifici condonati	pag. 74

APPENDICI

A.1	Documentazione a corredo dei Piani Attuativi	pag. 75
A.2	Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII	pag. 77
A.3	Criteri morfologici a carattere generale per l'attuazione degli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione NAF	pag. 81
A.4	Schede a corredo dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa	pag. 87

4.1 Scheda Piano Attuativo: "PA 1" ex Area Schiatti
4.2 Scheda Piano Attuativo: "PA 2" Area dismessa Serica
4.3 Scheda Piano Attuativo: "PA 3" Cinque Giornate
4.4 Scheda Piano Attuativo: "PA 4" area dismessa ex Carrefour
4.5 Scheda Piano Attuativo "PA Prato del Brolo"

Titolo I – GENERALITA' –

Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole

1.1 Il Piano delle Regole:

a) congiuntamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi costituisce, ai sensi della L.R.11 marzo 2005 n.12, una articolazione del PGT;

b) viene redatto sulla base e nel rispetto di quanto stabilito dall'art.10 della L.R. 12/2005 nonché in coerenza con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano ed in accordo con quanto stabilito nel Piano dei Servizi;

c) ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate.

1.2 Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1.3 L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "carta di Azzonamento (Tav. PR. 03); le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.

1.4 Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

Tavola PR. 01 - Tavola delle classi di sensibilità paesaggistica	scala 1:6.000
Tavola PR. 02 - Tavola dei vincoli di piano	scala 1:6.000
Tavola PR. 03 - Carta di Azzonamento – quadro d'insieme	scala 1:6.000
Tavola PR. 03 - Carta di Azzonamento – quadro di dettaglio (n°8 fogli)	scala 1:2.000
Tavola PR. 04 A - Disciplina d'intervento nelle aree del Nucleo di Antica Formazione: Lentate	scala 1:1.000
Tavola PR. 04 B - Disciplina d'intervento nelle aree del Nucleo di Antica Formazione: Copreno	scala 1:1000
Tavola PR. 04 C - Disciplina d'intervento nelle aree del Nucleo di Antica Formazione: Birago	scala 1:1.000
Tavola PR. 04 D - Disciplina d'intervento nelle aree del Nucleo di Antica Formazione: Mocchirolo	scala 1:1000
Tavola PR. 05 - Prescrizioni della pianificazione provinciale	scala 1:6.000
Relazione illustrativa	
Norme Tecniche di Attuazione	

1.5 In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:

a) le Norme Tecniche di Attuazione;
b) le tavole di azzonamento (PR. 03);
c) nell'ambito degli elaborati grafici quelli di maggior dettaglio;
d) gli altri elaborati grafici con valore di analisi e di indirizzo.

In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggior specializzazione.

1.6 Il Piano delle Regole non ha termini di validità e può venire modificato nel rispetto delle vigenti procedura di legge.

1.7 Le disposizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, in caso di divergenza, prevalgono su altre eventuali norme regolamentari comunali inerenti la medesima materia.

1.8 Componenti ulteriori del PGT:

1.8.1 Componente geologica idrogeologica e sismica.
Il PGT è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale e dalle disposizioni normative che lo accompagnano, redatto ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12/2005.

1.8.2 Atti e Piani di Settore
Gli Atti ed i Piani di Settore, quali la Classificazione Acustica del territorio comunale (art.3 L.R. 13/2001), il Piano Urbano del Traffico (art.36 D.Lgs. 285/1992) e della Mobilità (art.22 L. 340/2000), il Piano Energetico (art.5 L. 10/1991), il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (art.38 L.R. 26/2003), il Piano dell'illuminazione (art.1bis L.R. 17/2000), sono coordinati con gli atti del PGT e debbono tener conto delle previsioni degli strumenti sovraordinati.

Il rapporto e le eventuali conflittualità tra detti Atti e Piani sono regolati dalla legge.

Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

2.1 Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

Art. 3 Definizioni dei parametri e degli indici edilizi

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione degli indici e dei parametri secondo le definizioni di seguito riportate, ed assumono valore anche ai fini dell'attuazione nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi. Per i Nuclei di Antica Formazione le presenti norme, dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

Non sono assoggettati al rispetto degli indici e parametri di Piano gli interventi finalizzati all'adeguamento dei fabbricati esistenti alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

3.1 **St (mq) - Superficie territoriale**

E' la superficie complessiva dell'area sottoposta ad un Piano Attuativo (PA), ad un Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) o ad un Programma Integrato di Intervento (PII) 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.

Il calcolo della superficie territoriale tiene conto delle strade vicinali, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ed esclude le strade pubbliche o private aperte al pubblico transito nello stato di fatto alla data di prima adozione del presente PGT.

Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale (IUT) di cui al successivo comma 3.15, detta superficie corrisponde alla superficie catastale, oppure a quella reale solo mediante autocertificazione del tecnico professionista o ove presenti uno scostamento superiore al 5% determinata con perizia giurata da parte del professionista.

3.2 **Sf (mq) - Superficie fondiaria**

E' la superficie edificabile individuata dal Piano delle Regole nelle aree soggette ad intervento diretto. Rientrano nella superficie fondiaria anche le aree non azzonate nella tavola PR. 03 risultanti dall'arretramento delle recinzioni in corrispondenza degli accessi carrai.
Rientrano nella superficie fondiaria anche le aree adibite a parcheggio a servizio dei visitatori.

Nei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, la superficie fondiaria è data dalla superficie territoriale detratte le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

Ad essa si applica l'indice di edificabilità fondiaria (If), di cui al successivo comma 3.18, detta superficie corrisponde alla superficie catastale, oppure a quella reale solo mediante autocertificazione del tecnico professionista o ove presenti uno scostamento superiore al 5% determinata con perizia giurata da parte del professionista.

3.3 Sc (mq) - Superficie coperta

E' 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).

3.3.1 Sono esclusi dal calcolo della Sc per i fabbricati con destinazione residenziale:

a) le parti aggettanti quali, balconi, sporti di gronda e simili, se aventi (rispetto al filo della facciata), un distacco non eccedente m 1,60;
b) le scale aperte anche coperte a servizio del solo primo piano abitabile;
c) le autorimesse interrate così come definite al successivo comma 3.20.3 lett. d);
d) i fabbricati accessori aventi le caratteristiche di cui al successivo articolo 45.

3.3.2 Sono esclusi dal calcolo della Sc per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale:

a) oltre le parti aggettanti di cui al comma precedente le superfici occupate da pensiline a sbalzo aperte almeno su tre lati e con lato sporgente di misura massima pari a m 2,00.

Sporgenze maggiori rispetto a quelle sopraindicati vengono interamente conteggiate agli effetti della verifica della superficie coperta.

3.4 Sp (mq) - Superficie permeabile

Nelle aree residenziali e terziario - commerciali è la superficie, pari almeno al 50% della superficie inedificata del lotto, che deve comunque rimanere permeabile, così intendendosi anche gli spazi adibiti in interrato/seminterrato ad autorimessa, corsello e locali accessori (cantine, locali tecnici, ecc.) aventi una copertura di almeno cm 50 di terreno e collegati a pozzi perdenti per la dispersione delle acque meteoriche. Fatte salve maggiori specificazioni per l'Ambito della Valle del Seveso di cui all'art. 23 delle presenti norme.

3.5 SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie formalmente agibile di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, calcolata in conformità con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico.

La modalità di calcolo della SLP di seguito esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti.

3.5.1 **Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:**

a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
b) i balconi, con uno sbalzo netto in facciata non eccedente m 1,60;
c) 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, ecc.) 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;
d) i terrazzi;
e) le logge non eccedenti m 1,60 rispetto al filo di facciata dell'edificio; le logge non computano nel calcolo del volume ma rientrano nel pagamento degli oneri al 50%;

f) 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%;
g) 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;
h) 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) 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;
j) le superfici con destinazione a parcheggi e spazi di manovra con una altezza massima interna di m. 2,50.
k) per gli edifici esistenti le superfici relative a spazi completamente interrati, seminterrati e/o a piano terra (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale), a destinazione a servizio e/o parcheggi e spazi di manovra, purché di altezza interna inferiore a 2,70.

3.5.2 **Per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale sono escluse dal calcolo della SLP:**

a) le superfici dei volumi tecnici e quelle occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici, con esclusione di macchinari ed attrezzature direttamente connesse alla produzione;
b) le superfici a parcheggio privato, intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra;
c) 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;
d) le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato;
e) i piani interrati adibiti a magazzino, deposito, senza permanenza di persone;
f) i silos, i serbatoi ed i depositi esterni al fabbricato sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra;
g) per le unità destinate ad attività commerciali (esercizi di vicinato): il soppalco pari al 30% della SLP esistente purché la superficie totale con esso realizzata non superi mq. 250 per ogni unità.

3.5.3 **Per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della L.R. 7/2015 sono escluse dal calcolo della SLP:**

a) i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.;

3.6 <u>So (mq) - Superficie occupata</u>

E' la superficie complessiva risultante dalla proiezione verticale delle parti fuori terra, seminterrate ed interrate, ad eccezione delle autorimesse e dei relativi spazi di manovra.

3.7 <u>Sv (mq) - Superficie di vendita</u>

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni).
In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia la superficie di vendita viene inoltre computata nella misura di 1/2 della SLP utilizzata dagli esercizi commerciali che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti di cui al comma 1 punto 7.2. della predetta norma regionale.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate dalla disciplina regionale, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita comprensiva di ingrosso e minuto.

3.8 Ss (mq) - Superficie di somministrazione

Per superficie di somministrazione 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 e spazi privati dei quali l'esercente ha le disponibilità), adiacenti o comunque di pertinenza del locale e su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

3.9 Su1 (mq) - Superficie per l'urbanizzazione primaria

E' la superficie delle aree destinate o da destinare alla realizzazione delle opere come definite all'art. 44 comma 3 della L.R. 12/2005.

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;
- spazi di soste 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 telecomunicazione.

3.10 Su2 (mq) - Superficie per l'urbanizzazione secondaria

E' la superficie delle aree destinate o da destinare alla realizzazione delle opere come definite all'art. 44 comma 4 della L.R. 12/2005.

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, ecc.);
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

3.11 H (m) - Altezza dei fabbricati

L'altezza degli edifici viene misurata a partire della 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) realizzati sulla copertura degli stessi.

Nel caso:

a) di solaio inclinato con sottostante volume abitabile si considera l'altezza media misurata all'intradosso del solaio di copertura;

b) di terreni in pendio, l'altezza è calcolata dividendo lo sviluppo delle facciate per il perimetro;

c) 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.

3.12 V (mc) - Volume

il volume delle costruzioni si ricava:

a) **funzione residenziale**: moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SLP) per l'altezza virtuale di m. 3,00 o per l'altezza d'interpiano reale in caso di altezza superiore a m. 3,50 e ad esclusione dei Nuclei di Antica Formazione per i quali le presenti norme definiscono specifica modalità di calcolo al successivo art. 13;
b) **funzione produttiva**, **terziario**, **commerciale** ed **agricolo**: moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SLP) per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00;
c) **seminterrati**: si definisce seminterrato un piano il cui involucro sia entro terra tra il 25% e il 75% delle superficie delle pareti;
d) **interrati**: si definisce interrato un piano il cui involucro sia entro terra il 75% della superficie delle pareti;
e) in caso di **ricostruzione** nell'ambito delle ristrutturazioni con demolizione nelle aree produttive esistenti di possibile rigenerazione - D2, la superficie lorda di pavimento (SLP) per l'altezza virtuale di m 4,50.

3.13 Rc (%) – Rapporto di copertura

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra Superficie coperta (Sc) e Superficie fondiaria (Sf).

3.14 Rp (%) – Rapporto di permeabilità

E' il rapporto minimo, misurato in percentuale, tra Superficie permeabile (Sp), come definita dal precedente punto 3.4., e la Superficie fondiaria (Sf), oppure, in caso di Piano Attuativo, della Superficie territoriale (St).

Ai fini di detta verifica devono essere ricompresi anche i fabbricati accessori di cui all'art. 45 delle presenti norme.

Negli interventi ricadenti nell'ambito della Valle del Seveso di cui all'art. 23 delle presenti norme inerenti la nuova edificazione e ampliamenti degli insediamenti la realizzazione degli stessi deve avvenire con un rapporto di superficie filtrante maggiore, definito nella misura minima pari al 50% da stimarsi sulla SF di intervento.

Gli interventi recanti le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazione di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrogeologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile, nelle modalità definite dall'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

3.15 IUT (mq/mq) – Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda complessiva di Pavimento (SLP) edificabile per ogni mq. di Superficie territoriale (St).

3.16 IUF (mq/mq) – Indice di utilizzazione fondiario

Definisce la massima Superficie Lorda complessiva di Pavimento (SLP) edificabile per ogni mq. di Superficie fondiaria (Sf).

3.17 It (mc/mq) – Indice di edificabilità territoriale

Definisce il Volume (V) massimo costruibile per mq. di Superficie territoriale (St).

3.18 If (mc/mq) – Indice di edificabilità fondiaria

Definisce il Volume (V) massimo costruibile per mq. di Superficie fondiaria (Sf).

3.19 Definizioni urbanistiche

a) **Isolato**: edificio o complesso di edifici circondato su ogni lato da strade;

b) **lotto singolo**: l'area afferente un edificio o complesso di edifici;

c) **abitante teorico**: per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante è considerato pari a mc. 150 di volume equivalente ad mq. 50 di SLP;

d) **Verifica indici edificatori**: nella verifica degli indici di cui sopra si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza catastale calcolata ai sensi del successivo art. 5, sia stata, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, individuata ed esclusa dalla Superficie fondiaria (Sf) o dalla Superficie territoriale (St) relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

e) **Fabbricati accessori**: Sono i fabbricati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale (autorimesse, depositi, tettoie, gazebi coperti, ecc.) del quale completano ed integrano le funzioni ed al quale può essere o meno materialmente congiunto, con altezza massima di m. 2,50 fuori terra, misurata dalla quota naturale del terreno all'estradosso della copertura. I fabbricati accessori non possono essere autorizzati antecedentemente all'edificio rispetto al quale svolgono la loro funzione di servizio.

3.20 Distanze (m)

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 successivi commi fermo restando le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia e precisamente:

a) la distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati;

b) la distanza dei fabbricati dalla strada si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, così come definito dal Codice della Strada;

c) 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 m.1,60.

3.20.1 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

Salvo diversa specificazione di norma, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritto il rispetto della distanza minima tra fabbricati dettata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, come disposto dall'art.103 della L.R. 12/2005, nel rispetto delle seguenti specificazioni:

a) nelle aree comprese in ambiti di trasformazione o nelle aree di completamento la distanza minima tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00;

b) 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. 45; 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.

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali e di igiene in materia.

3.20.2 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

La larghezza delle strade è quella 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 da Piano dei Servizi o da altro progetto o strumento di maggior dettaglio 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 e nelle aree di trasformazione, 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 delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m. 5,00.

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.

Detta distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade, ferma restando l'eventuale maggior profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, è pertanto prescritta in:

a) m. 5,00 per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a m. 7,00;

b) m. 7,50 per strade con carreggiata veicolare di larghezza da m. 7,00 a 15,00;

c) m. 10,00 per strade con carreggiata veicolare di larghezza da m. 15,00.

Al fine di garantire omogeneità di trattamento a tutte le aree a fronte della medesima classificazione funzionale delle strade stesse, le disposizioni relative al dimensionamento della carreggiata costituiscono anche riferimento per l'applicazione dei disposti del PGT da questo parametro dipendenti, per tutte le situazioni aventi quale riferimento le tipologie di strada sopra riportate, ed indipendentemente dalla rappresentazione grafica della complessive aree di sedime stradale rappresentata negli elaborati del PGT.

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.

Nei Nuclei di Antica Formazione l'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.

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

3.20.3 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Salvo 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 minimo di m. 5,00. 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:

a) ove, sul lotto confinante, esiste una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;

b) 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;

c) ove l'edificazione sul confine sia oggetto di convenzione con il confinante trascritta nei Registri immobiliari;

d) per gli edifici di nuova costruzione, ove si tratti di autorimesse avente quota all'estradosso di copertura non superiore a m. 1,50 dalla quota zero, a condizione che la copertura non sia praticabile come terrazzo od altra superficie di calpestio per la parte situata dal confine fina a m. 1,50 dallo stesso;

e) per gli edifici esistenti i fabbricati accessori di cui al successivo art. 45. 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;

f) le pareti totalmente interrate delle costruzioni possono essere realizzate (in tutte le zone) a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 e seguenti 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.

Art. 4 Disciplina delle destinazioni d'uso

4.1 Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

4.2 Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso; tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti.

Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che eccedano 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 una attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad una attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo, oppure la attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano alla destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono.

La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo 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.

4.3 Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto:

Gf 1 **Residenza**	**Abitazioni** Abitazioni e relative pertinenze, 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 nonché le strutture ricettive non alberghiere secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia.

Gf 2 **Attività produttive**	**Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale** Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati: - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia; - le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; - gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale; • una SLP con destinazione residenziale inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque non superiore a mq 150; • una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP complessivamente realizzabile. Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate 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.
Gf 2.1	**Attività industriali e artigianali** Attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.
Gf 2.2	**Attività di magazzinaggio e autotrasporto** Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Gf 2.3	**Logistica** Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 2.4	**Attività artigianale di servizio** Sono comprese in questa categoria le attività, solitamente svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali. Sono altresì ricompresi gli autolavaggi o le attività di servizio alla autotrazione non connessi ai distributori. Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l'uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali.
Gf 2.5	**Attività di commercio all'ingrosso** Attività come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98
Gf 2.6	**Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione** ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Gf 3 **Attività terziarie**	**Attività terziarie di produzione di servizi** Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi e le relative pertinenze, ad esclusione delle attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. Sono ivi ricomprese "le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari", così come definite dalla vigente normativa in materia, esercitate da soggetti promotori privati, oltre che tutte le attività di cui al gruppo Gf. 2.4. non aventi la qualifica di "impresa artigianale" ma comunque dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici sopra specificati. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf 3.1	**Piccole attività terziarie** Le attività terziarie aventi SLP ≤ mq 250: sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per l'area agricola.
Gf 3.2	**Medie attività terziarie** Medie attività: unità immobiliari aventi SLP > 250 e ≤ mq 500 mq; vi rientrano uffici, studi professionali ed agenzie (assicurative, immobiliari, turistiche, bancarie, etc.).
Gf 3.3	**Grandi attività terziarie** Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP > 500 mq; vi rientrano attività direzionali pubbliche e private, attività amministrative in genere (banche, finanziarie, etc.), sedi di enti pubblici, istituzioni e di associazioni.
Gf 3.4	**Attività ricettive** Alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.
Gf 3.5	**Impianti sportivi** Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
Gf 3.6	**Attrezzature ludico – ricreative** Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi.

Gf 4 **Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e svago**	**Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago** Per **pubblici esercizi** si intendono gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar. Per **locali di intrattenimento e svago** si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 2.4 e 3.5. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.
Gf 4.1	Pubblici esercizi con SLP ≤ mq 250 (**PE1**)
Gf 4.2	Pubblici esercizi con SLP > mq 250 (**PE2**)
Gf 4.3	Locali intrattenimento e svago, indipendentemente dalla dimensione della SLP (**PE3**)

Gf 5 **Attività commerciali**	**Commercio al dettaglio** Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998.
Gf 5.1	**Esercizi commerciali di vicinato** (**VIC**) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita ≤ mq 250.
Gf 5.2	**Medie strutture di vendita di 1° livello** (**MS1**) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 250 e ≤ mq 600, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.3	**Medie strutture di vendita di 2° livello** (**MS2**) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 600 e ≤ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.4	**Medie strutture di vendita di 3° livello** (**MS3**) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 1.500 e ≤ mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf 5.5	**Grandi Strutture di vendita** (**GS**) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Gf 6 **Agricoltura**	**Attività del settore primario (agricoltura)** Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

Gf 7 **Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**	**Servizi di interesse pubblico o generale** Vi rientrano i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso così come definito al comma 10 art.9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché le attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi secondo quanto disciplinato dalla L.R.12/2005 e smi.

Le relative definizioni hanno valore prescrittivo ed assumono valore anche ai fini dell'attuazione del Documento di Piano e nel Piano dei Servizi

4.4. Per ciascuna zona il PGT identifica:

a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare;

b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;

c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale;

d) le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento, indicate con asterisco (*) nella successiva tabella (Destinazioni d'uso non consentite).

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.

DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE									
GRUPPO FUNZIONALE	SIGLA AZZONAMENTO								
	NAF Art.13	I.1 Art.15	I.2 Art.15	I.3 Art.15	I.4 Art.16	D.1 Art.18	D.2 Art.19	D.3 Art.20	E Art.24
GF1 - RESIDENZA									
1.1 Abitazioni urbane						■		■	■
1.2 Abitazioni di servizio ad altre attività									
1.3 Residenze collettive						■			■
1.4 Servizi alla residenza						■			■
GF2 - ATTIVITA' PRODUTTIVE									
2.1 Attività industriali e artigianali	■	■	■	■	■				■
2.2 Attività di magazzinaggio e autotrasporto	■	■	■	■	■				■
2.3 Logistica	■	■	■	■	■	❋	■	■	■
2.4 Attività artigianale di servizio	❋	❋	❋	❋	■				■
2.5 Attività di consumo all'ingrosso									■
2.6 Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione	■	■	■	■	■				■
GF3 - ATTIVITA' TERZIARIE									
3.1 Piccole attività terziarie (SLP ≤ 250 mq)	❋	❋	❋	❋					■
3.2 Attività terziarie (SLP > 250 mq.)	❋	❋	❋	❋					■
3.3 Attività ricettive alberghiere	❋	❋	❋	❋					■
3.4 Impianti sportivi	■	❋	❋	❋					■
3..5 Attrezzature ludico-ricreative									■
GF4 - PUBBLICI ESERCIZI, LOCALI DI INTRATTENIMENTO E SVAGO									
4.1 Pubblici esercizi **(PE1)** (SLP ≤ 250 mq.)									
4.2 Pubblici esercizi **(PE2)** (SLP > 250 mq.)									
4.3 Locali intrattenimento e svago, indipendentemente dalla dimensione della SLP **(PE3)**	■	■	■	■		■			■
GF5 - COMMERCIO AL DETTAGLIO									
5.1 Esercizi commerciali di vicinato **(VIC)** Sv ≤ 250 mq.)									■
5,2 Medie strutture di vendita 1° livello **(MS1)** (SV > mq. 250 e ≤ 600 mq.)	■								■
5.3 Medie strutture di vendita 2° livello **(MS2)** (SV > mq. 600 e ≤ 1.500 mq.)	■	■	■	■	■	❋	❋		■
5.4 Medie strutture di vendita 3° livello **(MS3)** (SV > mq. 1.500 e ≤ 2.500 mq.)	■	■	■	■	■	❋	❋		■
5.5 Grandi Strutture di vendita **(GS)** (SV > mq. 2.500)	■	■	■	■	■	❋	❋		■
GF6 - AGRICOLTURA	■	■	■	■	■	■	■	■	
GF7 - SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE									❋

4.5. Precisazioni circa la compatibilità di alcun alcune funzioni con la destinazione residenziale

Vengono di seguito specificate le seguenti limitazioni, contrassegnate con apposito asterisco (*) nella tabella precedente, ai singoli gruppi funzionali definiti al precedente comma 4.4.

a) Gf 3.1 e 3.2 Attività terziarie
Non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone I.1, I.2; I.3, I.4) l'insediamento di attività afferenti "le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari" di iniziativa privata, e le attività fieristico – espositive con soglie dimensionali espresse dal gruppo funzionale specifico.

b) Gf 3.3 Attività ricettive alberghiere
Non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalente residenziale (Zone I.1, I.2; I.3, I.4) l'insediamento di destinazioni ricettive afferenti l'attività di campeggio.

c) Gf 3.5 Impianti sportivi
Non è ritenuto compatibile all'interno dei NAF e degli ambiti con destinazione prevalente residenziale (Zone I.1, I.2; I.3, I.4) l'insediamento di impianti sportivi e palestre, se individuabili come impianti sportivi ai sensi del D.M. 18.03.1996 o dotati di impianti, apparecchiature e attrezzature che provocano vibrazioni o rumore. Le stesse potranno essere previste all'interno degli ambiti disciplinati dal piano dei Servizi, ove ne ricorrano le condizioni.

d) Gf 2.4. Attività artigianale di servizio
Sono da ritenersi escluse:

- nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e negli ambiti con destinazione prevalentemente residenziale (Zone I.1, I.2; I.3, I.4) quelle attività che, pur rientrando nella normativa di settore (L.n. 443/85), svolgono processi produttivi che possono costituire molestia o pregiudizio sotto il profilo della sicurezza, della salubrità, delle emissioni sonore ed ambientali, dell'igiene e del decoro o che svolgono attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne; sono altresì esclusi gli autolavaggi.

e) Gf 4.3 Locali di intrattenimento e svago, sale gioco e sale scommesse
Le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) potranno insediarsi esclusivamente nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 8 del 21. 10. 2016 e s.m.i.

f) Medie strutture di vendita di 2° livello (**MS2**), di **3° livello** (**MS3**) e **Grandi Strutture di vendita** (**GS**)
Le medie strutture di vendita di 2° e 3° livello sono sempre escluse al di fuori delle zone D3 e ad eccezione di quanto previsto dalla disciplina dell'ambito strategico dei Giovi di cui all'art. 22 delle presenti norme. L'insediamento di nuove grandi strutture di vendita è sempre vietato su tutto il territorio comunale.

g) Gf 2.3 Logistica
Limitatamente a quanto previsto al comma 18.2 dell'art. 18 "*Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi: D1*".

h) Gf 7 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
Sono fatti salvi per le aree agricole quanto ammesso dal Titolo III della L.R. 12/2005

4.6 Mutamenti di destinazione d'uso

4.6.1 I mutamenti di destinazione d'uso che non implicano la realizzazione di opere edilizie, se conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla vigente normativa igienico sanitaria, sono ammessi e restano unicamente assoggettati alle disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ad esclusione dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e delle sale giochi, sala scommesse, sale bingo e i luoghi di culto come definiti dalla normativa regionale, per i quali si rimanda all'articolato normativo del Piano dei servizi.

4.6.2 Per i mutamenti di destinazione d'uso che invece implicano la realizzazione di opere edilizie, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e che richiedano la verifica della dotazione di aree

per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, per il calcolo delle aree a servizio da garantire si fa riferimento a quanto previsto all'art 14 del Piano dei Servizi.

4.6.3 L'Amministrazione Comunale, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati al mutamento delle destinazioni d'uso, ad eccezione dei mutamenti in attività commerciali di cui al Titolo III delle presenti norme, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

4.6.4 La verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere effettuata ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme.

4.7 Le attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0) e che abbiano avuto accesso ai finanziamenti previsti dalla legge, sono compatibili, ai fini urbanistici, con tutte le destinazioni d'uso, a condizione che:

a) gli interventi non comportino nuovo consumo di suolo e/o impermeabilizzazione del suolo esistente;

b) lo svolgimento dell'attività sia compatibile con le funzioni esistenti ed insediate sotto il profilo della sicurezza, della salubrità, delle emissioni sonore ed ambientali, dell'igiene e del decoro;

c) siano compatibili (senza quindi costituire un significativo aggravio) con il sistema viabilistico e dei parcheggi.

L'insediamento dell'attività e la sua compatibilità non costituiscono cambio di destinazione d'uso di cui al seguente comma.

Art. 5 Aree di pertinenza

E' definita di pertinenza dei fabbricati l'area allo stesso asservita o da asservire; essa è 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 primo 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 negli elaborati grafici del PGT con apposita campitura o con apposito perimetro è indicativa e potrà, in fase di definizione del progetto di piano attuativo, assumere una diversa collocazione e configurazione.

L'individuazione dell'area di pertinenza deve risultare altresì dagli atti abilitativi di ogni intervento avente caratteristiche computabili ai sensi di quanto disposto dalle presenti norme tecniche di attuazione, mediante redazione di apposito elaborato grafico evidenziante la superficie pertinenziale asservita.

Le aree e le relative superfici che sono state utilizzate 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 consentita, nel caso di utilizzazione parziale di SLP il vincolo di pertinenza dura con il durare della presente normativa.

Art. 6 Parcheggi di pertinenza

6.1 Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione, si devono prevedere superfici per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq. 1 per ogni mc. 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.

Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene come stabilito al precedente art. 3 comma 3.12.

Fatto salvo il rispetto di quanto sopra riportato sono sempre valide le seguenti prescrizioni:

a) per nuovi edifici (così intendendosi anche la totalità di quelli assentiti a far data di adozione del PRG previgente) a destinazione residenziale o terziari di ogni tipo, i boxes per autovetture devono essere di norma realizzati al piano interrato, seminterrato e al piano terreno degli edifici principali e quindi nell'ambito della proiezione della copertura degli edifici stessi.

   Possono altresì essere realizzati fuori terra all'esterno della sagoma degli edifici ma a questi aderenti, in tal caso valgono le seguenti prescrizioni:

   - H (m) – Altezza massima 2,50 misurata all'estradosso della copertura;
   - la superficie coperta corrispondente è computata integralmente agli effetti della verifica del Rapporto di copertura (Rc);

b) ogni stallo (posto auto/macchina) deve avere dimensioni minime pari a m. 2,50 x 5,00.

6.2 **<u>Dotazione parcheggi pertinenziali</u>**

Fermo restando la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati previsti dalla legge e fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 6.3, deve essere garantita la seguente dotazione di parcheggi privati:

6.2.1 Immobili residenziali non ricompresi nel perimetro dei NAF

Nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazione edilizia o ampliamenti (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 unità immobiliare in due o più unità immobiliari:

- 1 posto macchina per ciascun alloggio di SLP fino a mq. 60 e 2 posti auto per alloggi di SLP più estesa, nonché la dotazione di un posteggio esterno per visitatori a partire da quattro unità immobiliari e per ogni successiva frazione.

Tale previsione è da intendersi riferita alle sole nuove ed ulteriori unità immobiliari che vengono a formarsi rispetto alla situazione di fatto esistente alla data di vigenza del Piano di Governo del Territorio.

6.2.2 Immobili residenziali ricompresi nel perimetro dei NAF

Interventi ricompresi nell'ambito di Piani Attuativi, 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), trasformazioni di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari:

- 1 posto macchina per ogni unità immobiliare, nelle modalità definite dal successivo articolo 13.

6.2.3 **Laboratori artigianali, depositi commerciali e aziende industriali**

- 1 posto macchina ogni tre dipendenti, con un minimo di un posteggio ogni 100 mq. di SLP.

6.2.4 **Uffici ed uffici amministrativi privati**

- Un terzo della SLP.

6.2.5 **Negozi e sale gioco**

- 1 posto macchina ogni 30 mq di Superficie di Vendita (o frazione) col minimo di 1 per negozio;
- 1 posto macchina ogni 60 mq di Superficie di Vendita per i negozi ricompresi nei Nuclei di Antica Formazione;
- 1 posto macchina ogni 10 mq dell'area a disposizione del pubblico per le Sale Gioco.

6.2.6 **Attività alberghiere e di ristorazione**

- Alberghi: 1 posto macchina ogni tre letti;
- Motel: 1 posto macchina per camera;
- Ristoranti, bar e simili; 1 posto macchina ogni 15 mq dell'area a disposizione del pubblico.

6.2.7 **Sale da spettacolo e spazi congressuali**

- Teatri, sale da concerto e per conferenze: 1 posto macchina ogni 15 posti a sedere, con un minimo di 1 posto macchina ogni 5 mq. dello spazio a disposizione del pubblico;
- Cinematografi: 1 posto macchina ogni 10 posti a sedere.

6.2.8 **Scuole**

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

6.2.9 **Impianti sportivi**

- 1 posto macchina ogni 10 posti a sedere per ogni 100 mq. di area destinata ad impianti.

6.2.10 **Ospedali, cliniche, ospizi e case per anziani**

- per i degenti: 1 posto macchina ogni 10 letti;
- per gli addetti: 1 posto macchina ogni 3;
- per i visitatori: 1 posto macchina ogni 5 letti.

6.2.11 **Chiese**

- 1 posto macchina ogni 15 posti fissi od ogni mq. 15,00 di spazio riservato normalmente ai fedeli.

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

6.4 **Monetizzazione aree a parcheggio**

Fatti salvi gli interventi di nuova costruzione e ricostruzione allorché il richiedente dimostri e comprovi l'impossibilità di reperire sul lotto la superficie necessaria a garantire, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, può accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto o all'edificio.

Le aree asservite devono distare non più di m. 100 dal lotto oggetto di intervento, o, ove vi fosse conforme scelta viabilistica da parte dell'Amministrazione Comunale, lungo strade pubbliche che debbano essere trasformate ad unico senso di circolazione, provvedendo a proprie 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 rendere tale.

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

6.6 Soggetti privati possono chiedere l'autorizzazione a realizzare parcheggi in sottosuolo su aree pubbliche in diritto di superficie convenzionato.
La vendita di 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 m. 500 dal manufatto.
La superficie deve essere sistemata a verde con uno strato di terra di almeno m. 1,50 e/o a piazza pubblica secondo convenzione col Comune, prevedendo parcheggi liberi nella misura del 10% di quelli interrati.

6.7 Laddove siano ammessi eventuali ampliamenti delle medie e grandi strutture di vendita, le aree a parcheggio devono essere adeguatamente sistemate al fine di migliorare la qualità e la percezione del paesaggio e del contesto in cui si inseriscono.

Art. 7 Attuazione del Piano delle Regole

7.1 **Modalità di attuazione**

Il Piano delle Regole si attua:

* con titolo abilitativo semplice secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;

* con Permesso di Costruire Convenzionato;

* con Piani Attuativi.

7.2 Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC)

Il Permesso di Costruire Convenzionato è applicato ai casi indicati dalla legge e la relativa convenzione avrà i contenuti stabiliti dalla legge stessa.

7.3 Attuazione tramite Piani Attuativi (PA)

7.3.1 Negli elaborati cartografici del Piano delle Regole sono individuati e perimetrati i comparti assoggettati alla formazione di un Piano Attuativo. E' comunque fatta salva la necessità di presentare piano attuativo, anche se non perimetrati negli elaborati grafici, nei casi di intervento previsti dalle presenti norme.
In sede di presentazione del Piano Attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro del comparto per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o dei rilievi sul campo, purché tali variazioni riguardino una superficie non superiore al 5% della superficie del comparto stesso. Variazioni di entità maggiore saranno considerate quali varianti.

7.3.2 La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a Piano Attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle zone differenti nelle quali ricadono, ad esclusione dei Piani Attutivi identificati con la sigla PA1; PA2 e PA3 per cui prevalgono le prescrizioni riportate nelle schede in Appendice delle presenti norme (**Appendice 4**).

7.3.3 I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi, anche ove l'intervento venga attuato con Permesso di Costruire Convenzionato sostitutivo, ove previsto al Piano Attuativo.

Qualora nelle tavole di Piano risulti riportata l'individuazione di aree a servizi all'interno del perimetro dei Piani Attuativi di cui al primo comma, l'individuazione è da considerarsi indicativa quanto alla localizzazione ma prescrittiva quanto alla quantità (dato metrico minimo) così come definite nel Piano dei Servizi o secondo modalità e misure da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.

7.3.4. Oltre a quanto previsto dal precedente punto, i Piani Attuativi di cui al presente articolo concorrono qualitativamente all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi o, ove queste non siano definite per lo specifico comparto edilizio, secondo modalità e misure da concordarsi con l'amministrazione comunale in sede di convenzionamento.

7.3.5. Nel caso di Piani Attuativi inerenti la demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali nell'ambito delle ristrutturazione la SLP esistente è da intendersi ricavata come specificato al comma 3.12 lett. e) dell'art.3.

7.3.6 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.

7.3.7 La documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi è elencata in appendice alle presenti norme (**Appendice 1**).

7.4 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

L'esecuzione dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati comporta:

- la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;

- la cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie, oppure l'asservimento all'uso pubblico, nella misura indicata da Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione con le modalità stabilite dalla legge.

7.5 Attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento (PII)

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono comunque essere presentati dai proprietari delle aree Programmi Integrati di Intervento (PII) finalizzati alla trasformazione di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate ad usi diversi da quelli stabiliti dal Piano delle Regole secondo quanto disposto dall'art. 87 e seguenti della L.R. 12/2005.

In tal caso si applicano i dispositivi contenuti nei **"***Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII***"** prodotti in Appendice alle presenti Norme **(Appendice 2**), ove è elencata la documentazione da produrre a corredo dei PII stessi.

Art. 8 Tutela dell'ambiente

8.1 Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale, nonché di difesa del suolo, con particolare riferimento alla L.R. 4/2016.

In particolare per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito, o per le quali risultino fenomeni di inquinamento del terreno, nei casi previsti dalla legislazione vigente e dal Regolamento Locale di Igiene il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di Piano Attuativo o, in caso di interventi realizzabili con titolo abilitativo semplice, unita alla richiesta del titolo abilitativo stesso, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertarne la compatibilità con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, al fine di conseguire le previste autorizzazioni da parte degli enti competenti.

8.2 In generale tutti gli interventi di trasformazione assoggettati a pianificazione attuativa, compresi gli strumenti di programmazione negoziata, dovranno uniformarsi agli indirizzi e alle prescrizioni della parte del Rapporto Ambientale concernente i criteri ambientali di attuazione delle previsioni di piano e le eventuali misure di mitigazione, salve le più specifiche prescrizioni contenute nella disciplina nazionale e regionale e nei regolamenti comunali.

8.3 Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT dovranno altresì essere assunte tutte le norme derivanti da eventuali ulteriori specifiche disposizioni locali.

Art. 9 Conservazione del verde

Salve le più specifiche prescrizioni del vigente Piano di Indirizzo Forestale e le indicazioni contenute nelle norme di zona, la disciplina delle opere a verde di manutenzione e di nuovo impianto è demandata al "*Regolamento Comunale del verde urbano*".

Art. 10 Incentivazione per il risparmio energetico

10.1 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 maggior efficienza energetica ed un minore consumo di risorse, mediante "*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:

10.1.1 Edifici a destinazione residenziale:

- Incremento del 10 % della SLP qualora l'edifico sia certificato almeno in classe B negli interventi di ristrutturazione edilizia e nelle nuove realizzazioni secondo metodologia "Casa Clima", e del 15% se in classe "ORO". L'incremento consentito dal presente incentivo non è cumulabile ma alternativo all'incremento dell'indice fondiario previsto.

10.1.2 Edifici produttivi:

- Incremento del 5% della SLP ammessa qualora siano installati pannelli fotovoltaici in copertura per almeno il 50% della superficie 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.

10.1.3 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.

Titolo II – DISCIPLINA DELLE AREE –

Art. 11 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in aree omogenee

11.1 Il Piano delle Regole ripartisce il territorio comunale in diversi Ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.
La suddivisione degli Ambiti tiene conto dei diversi aspetti che caratterizzano le aree da un punto di vista morfologico, storico - culturali, di densità edilizie, di vocazioni funzionali, di obiettivi e politiche di sviluppo.
Negli Ambiti definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate nei successivi articoli. Ai sensi della legislazione regionale vigente, la disciplina urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali nelle diverse parti del territorio è contenuta nelle norme di ciascun Ambito che definiscono puntualmente l'ammissibilità e i limiti edificatori.
L'individuazione degli ambiti urbanistici è riportata nelle tavole del PGT. Gli ambiti urbanistici identificati sono:

<u>Nuclei di Antica Formazione (NAF)</u>

- Lentate (centro);
- Copreno (frazione);
- Birago (frazione);
- Mocchirolo (frazione).

<u>Aree del tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionali</u>

- Residenziale estensivo: I.1
- Residenziale semintensivo: I.2
- Residenziale intensivo: I.3
- Aree a giardini e ville private: I.4

<u>Aree del tessuto urbano consolidato a vocazione produttiva e commerciale</u>

- Attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi: D.1
- Produttive esistenti di possibile rigenerazione: D.2
- Attività a destinazione prevalentemente terziaria - commerciale: D.3

<u>Aree soggette a particolari prescrizioni X/*n*</u>

<u>Ambito strategico dei Giovi</u>

<u>Ambito della Valle del Seveso</u>

<u>Aree destinate all'agricoltura</u>

- Aree agricole di interesse comunale: E1
- Aree per l'attività agricola di interesse strategico: E2

<u>Corridoio Verde</u>

<u>Parco Regionale delle Groane</u>

<u>Parco Locale d'Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea</u>

- Zona Residenziale I.5 (ex B da PRG)
- Zona Industriale ed artigianale D.4 (ex D da PRG)
- Zona per attività di deposito ex Fornace Ceppi (ex T da PRG)

Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Ambiti di disciplina prevalente del PTCP

Altri Ambiti

- Aree normate dal Piano dei Servizi
- Aree normate dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione)

Le aree sopra elencate sono ripartite in sottoclassi coerentemente coi rispettivi caratteri e vocazioni.

Art. 12 Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato

12.1 Salvaguardia delle SLP esistenti

Il Piano delle Regole consente la conservazione della SLP esistente nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.
La SLP esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata, dimostrata e asseverata dal richiedente il titolo abilitativo secondo i criteri di calcolo delle presenti norme di cui al comma 3.5 dell'art.3.
La conservazione della SLP esistente è subordinata al rispetto delle norme morfologiche (altezze, distanze, rapporti di copertura e di permeabilità, allineamenti delle cortine stradali) dettate dalle presenti norme per ciascuna area.

Per gli interventi di sostituzione di edifici esistenti:

- ove detti edifici comprendano sottotetti recuperabili ma non ancora recuperati a fini abitativi, nel nuovo edificio potrà essere realizzata una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che sarebbe stata realizzabile negli edifici esistenti prima della demolizione;

- ove la ricostruzione rispetti la sagoma e il sedime dell'edificio preesistente é ammesso, oltre al mantenimento delle SLP, anche la conferma dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche se non conformi agli indici e parametri dettati per ciascuna delle aree omogenee.

12.2 Trasferimento di volumetria

È consentito il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area adiacente e ricadente nella zona avente la medesima destinazione e lo stesso indice di edificabilità fondiaria a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga nel rispetto degli altri indici e parametri di zona (Rc, H, Dc, Df, Ds).

12.3 Individuazione della superficie fondiaria di pertinenza

Per l'individuazione del lotto di pertinenza possono essere conteggiate nella superficie fondiaria anche le aree non azzonate nella tavola di piano (PR.03) risultanti dall'arretramento delle recinzioni in corrispondenza dei parcheggi privati realizzati fuori recinzione, purché la proprietà delle aree sia dimostrata nella documentazione presentata per l'ottenimento del titolo abilitativo.

12.4 Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Gli interventi edilizi volti al recupero dei sottotetti per scopi abitativi sono consentiti nel rispetto dei presupposti e dei limiti dettati dalla LR 12/05 e s.m.i.

12.4.1 **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 modifiche 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 aeroilluminanti. Dette tasche devono avere caratteristiche tali da non interrompere la continuità visiva del tetto. Non è comunque ammessa la formazione di abbaini;

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 di quanto previsto dai sovraordinati disposti in materia.

c) Vanno osservati i limiti di distanza tra pareti finestrate dettati dall'art. 9 del D.M. 1144/1968.

d) I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono sottoposti all'esame dell'impatto paesistico da parte della Commissione per il paesaggio, sulla base delle classi di sensibilità paesaggistica di cui all'art. 42 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 spazi per parcheggi pertinenziali di 1 mq. ogni 10 mc. della volumetria resa abitativa ed un massimo di mq. 25 per ciascuna nuova unità immobiliare così come previsto dal comma 3, articolo 64 della L.R. 12/2005.

   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.

12.4.2 **Altezze interne dei locali sottotetto di nuova costruzione**

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 tra il 25% e il 45%.

12.4.3 **Definizione di abbaino**

a) Anche ai fini 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 aeroilluminanti 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 per il Paesaggio, la cui larghezza ed altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestra 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 finestra in falda, di finestre sui fronti o di finestre prospettanti su terrazze 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 aeroilluminante 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 aeroilluminante non superiore ad 1/20.

12.4.4 **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.

12.5 <u>Salvaguardia del verde privato</u>

Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali in materia, ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

12.6 <u>Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico</u>

L'applicazione degli indici di edificabilità stabiliti dalle presenti norme definisce la capacità edificatoria delle aree al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione o regolamento d'uso. La SLP destinata a servizi non può comunque eccedere il limite del 30% della SLP ricavata dall'applicazione dell'indice di edificabilità previsto per la zona stessa dalle presenti norme.

12.7 <u>Zone di confine tra aree residenziali e produttive</u>

Negli interventi riguardanti zone di confine tra aree residenziali e produttive dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra i relativi fabbricati adottando i provvedimenti necessari a proteggere le residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (dossi, pareti verdi, vegetazione, ecc.).

L'adeguatezza di detti provvedimenti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del Piano Attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Capo I – disciplina delle aree del tessuto urbano consolidato

Art. 13 Nuclei di Antica Formazione (NAF)

13.1 Definizioni e obiettivi

Nelle tavole di piano sono individuati con apposito segno grafico i Nuclei di Antica Formazione (NAF) delle frazioni e del capoluogo, quali tessuti antichi di interesse storico, architettonico e paesaggistico.
Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, un valore testimoniale e identitario per l'intera collettività urbana.
Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, i Nuclei di Antica Formazione sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e sono assimilati all'omonima zona di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente, si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

- ricostituzione e mantenimento del paesaggio urbano storico e identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il contesto;
- tutela conservativa dei singoli beni, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza, dell'integrità e della loro significatività;
- promozione di riutilizzi e recuperi, indirizzati anche alla conservazione degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
- valorizzazione di siti e luoghi che rappresentano un valore diffuso e capillare sul territorio, in grado di attribuire identità storica e culturale ai luoghi;
- tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impatto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizi, colori, ecc.).

Tutti i tipi di intervento sull'edificato e sugli spazi che compongono la città storica, dovranno avvenire nel rispetto delle preesistenze, dei valori storico – architettonico – ambientali che esse rappresentano e, più in generale, dell'ambiente urbano inteso come risultato di rapporti, anche complessi, tra edificato e spazi liberi. Pertanto gli interventi dovranno avere come riferimento generale i seguenti principi, che l'Amministrazione Comunale potrà promuovere come elementi fondamentali del progetto della città storica, anche attraverso piani specifici e precisamente:

- **architettonico - ambientali**: le ristrutturazioni e le eventuali nuove edificazioni dovranno porre attenzione all'uso di materiali in modo che essi siano rispettosi di quelli esistenti nei nuclei storici; allo stesso modo si dovrà avere come obiettivo quello del rispetto ambientale inteso come configurazione dei rapporti tra edificato e spazi esterni, caratterizzato dall'origine fondamentalmente agricola dei siti e dall'aggregazione "*a corte*" come elemento fondamentale nella tipologia micro-urbanistica degli edificati;
- **spazi inedificati:** dovranno essere pavimentati con materiali lapidei, pietra naturale, cotto, autobloccanti antichizzati, in terra battuta o altri materiali delle tradizioni locali; si dovrà porre attenzione alla permeabilità del suolo anche attraverso il potenziamento del verde non solo come elemento di arredo, ma anche come presenza quantitativamente e qualitativamente rilevante;
- **strade, marciapiedi, percorsi ciclabili e pedonali:** nell'ambito di specifici progetti si dovrà tener conto della possibilità di reintrodurre pavimentazioni stradali più consone alla città storica attraverso l'impiego di materiali lapidei e/o pietre naturali; anche i marciapiedi e le piste ciclabili della città storica dovranno seguire tali indicazioni

evitando possibilmente l'asfalto;

- **arredo urbano:** anche l'arredo urbano potrà essere oggetto di piani specifici promossi dall'Amministrazione Comunale e tendenti a riqualificare gli spazi in modo da valorizzare le presenze monumentali ed il tessuto ambientale, nonché armonizzare gli arredi nei diversi nuclei storici;

- **verde:** dovrà essere potenziato e, pertanto, in tutti i progetti di recupero si dovrà porre attenzione all'introduzione del verde, la dove possibile e compatibile, non tanto come elemento comprimario della scena urbana, ma come protagonista della stessa.

.13.2 Individuazione dei Nuclei

I Nuclei di Antica Formazione individuati nella tavola di piano sono i seguenti:

- **Lentate** (centro);
- **Copreno** (frazione);
- **Birago** (frazione);
- **Mocchirolo** (frazione).

All'interno di ciascun Nucleo si identificano:

- *Edifici d'interesse storico – artistico*: individuati puntualmente e sottoposti a vincolo monumentale dal DLgs. 42/2004 e s.m.i. "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*";
- *Aree di 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;
- *Edifici di valore storico ed ambientale:* sono gli edifici per la maggior parte presenti nei tessuti storici di Lentate centro e delle sue frazioni, ed ulteriormente classificati secondo specifiche modalità di intervento di cui al seguente comma 13.4.
- *Elementi di pregio architettonico e d'interesse,* per cui è fatto divieto qualunque intervento volto a modificare, alterare o compromettere i valori riconosciuti;
- *Facciate d'interesse architettonico o paesaggistico – ambientale,* per cui è fatto divieto qualunque intervento volto a modificare, alterare o compromettere i valori riconosciuti;

13.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari	La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf3), e le attività di pubblico esercizio del Gf4.1 (PE1 con SLP ≤ mq 250).
Destinazioni escluse	Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf2.4) e in generale tutte le funzioni ritenute non compatibili con la residenza di cui al comma 4.5 delle presenti norme.
Commercio	Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf5.1), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf5), sono escluse.

13.4 Categorie di intervento

Nell'elaborato Tav.04" *Disciplina di intervento nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione*" è indicata la categoria assegnata a ciascun edificio in base all'elenco di seguito riportato:

EVS Edifici di riconosciuto Valore Storico (culturale, artistico);

EVA Edifici di Valore Ambientale;

EVR Edifici di impianto storico con Valore Ridotto

EEC Edifici Estranei al Contesto

13.4.1. Per gli Edifici di riconosciuto Valore Storico (culturale, artistico) identificati con sigla "EVS", che presentano valori architettonici e stilistici, coerenti con l'impianto del tessuto storico e contraddistinti per i loro caratteri unici ed un uso di materiali e decorazioni significativi, ivi compresi gli edifici religiosi, civili e ville vincolati quali beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., salvi i poteri dell'autorità statale in materia, è possibile realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per tutte le altre classi di edifici, è ferma la possibilità di realizzare interventi sopra descritti, mentre la facoltà di realizzare più consistenti interventi edilizi, è indicata per ciascun edificio nel prospetto che segue e secondo quanto definito dai successivi commi:

TABELLA CATEGORIA EDIFICIO – INDIRIZZI – INTERVENTI AMMESSI

CATEGORIA EDIFICIO	DESCRIZIONE	INDIRIZZI	INTERVENTI AMMESSI
EVS	Edifici di riconosciuto valore storico	Conservazione integrale	Fino a Restauro e risanamento conservativo
EVA	Edifici di valore ambientale	Conservazione dell'involucro esterno anche con fedele ricostruzione	Fino a Ristrutturazione conservativa
EVR	Edifici di impianto storico con valore ridotto	Ricomposizione del tessuto e delle cortine edilizie esistenti, in ottica di riorganizzazione degli spazi costruiti e pubblici	Fino a Ristrutturazione sostitutiva
EEC	Edifici estranei al contesto	Ricostruzione senza vincoli di sagoma	Fino a Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione

13.5 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria assegnata ai Nuclei di Antica Formazione è pari alla dimensione volumetrica reale dei manufatti esistenti. E' fatta dunque salva la facoltà, negli interventi fino alla ristrutturazione sostitutiva, ove ammessi dalle specifiche categorie di intervento, di ricavare una maggiore SLP nelle modalità specifiche definite per ogni categoria di cui di seguito.

13.6 Classificazione degli interventi

Al fine dell'applicazione delle previsioni di intervento previste per le modalità di cui al precedente comma, la definizione degli interventi edilizi di ristrutturazione contenuta nella legislazione nazionale e regionale è specificata come segue:

13.6.1 Ristrutturazione edilizia conservativa

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e non comportano la modifica sostanziale delle facciate prospettanti sullo spazio pubblico, degli allineamenti e dei rapporti vuoto – pieno connotanti l'esistente.
Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono consistere anche nella demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente e possono comportare incrementi della SLP, purché compatibili con le modalità di intervento consentite sul fabbricato.
A tal fine, gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, anche con alterazioni di quote.

Sono consentiti altresì interventi sulle facciate e sulle coperture che non prospettano su spazi pubblici, finalizzati alla ricomposizione formale e tipologica dei prospetti volti alla ricostituzione dell'identità dell'edificio nelle sue componenti formali (rapporti pieni – vuoti) e decorative (uso materiali). In tali interventi di ricomposizione le modifiche dovranno essere realizzate nel rispetto delle adiacenze pertinenziali delle proprietà confinanti.

13.6.2 Ristrutturazione edilizia sostitutiva

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione e possono comportare la ricostruzione della dimensione volumetrica reale dei manufatti esistenti (cfr. comma 13.5 precedente – "*Capacità edificatoria"*) diviso l'altezza virtuale di m. 3,00, per l'ottenimento della SLP.

13.7 Edifici di Valore Storico (culturale, artistico): EVS

Definizione
Sono gli edifici di valore architettonico e stilistico, coerenti con l'impianto del tessuto storico. Si distinguono per i loro caratteri unici ed un uso di materiali e decorazioni significativi, comprende gli edifici religiosi, civili e ville vincolati quali beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e sono salvi i poteri dell'autorità statale in materia alla quale si rimanda per l'assentimento degli interventi.

13.8 Edifici di Valore Ambientale: EVA

Definizione
Sono gli edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente formando il tessuto urbano storico (comprende gli edifici in linea, fabbricati a cortina e a corte) ma che possono essere anche stati sottoposti, in misura parziale, a successivi interventi che ne hanno modificato e/o alterato parzialmente le caratteristiche originarie, ma che conservano l'impianto e i caratteri architettonici del tessuto antico.
Per gli edifici vincolati quali beni culturali, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs,. 42/2004 e s.m.i., e ricompresi nella presente classe, sono salvi i poteri dell'autorità statale in materia, alla quale si rimanda per l'assentimento.

Modalità di intervento
Per i fabbricati così classificati sono ammessi gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di cui al comma precedente 13.6.1 del presente articolo.
Il criterio di intervento è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, dismessi ed in abbandono.

Per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, è fatta salva la facoltà di ricavare una maggiore SLP anche modificando l'involucro esterno del fabbricato oggetto dell'intervento.
Sono sempre fatte salve lievi modifiche incidenti in modo non sostanziale sull'impianto compositivo della facciata necessarie agli adeguamenti funzionali, tecnologici e igienico sanitari, tali interventi dovranno ricercare la coerenza complessiva del disegno dei prospetti, degli allineamenti e dei rapporti vuoto – pieno connotanti l'esistente.
A tal fine, gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, anche con alterazioni di quote.

Gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati sulla facciata devono comunque:

- garantire il mantenimento dei *Elementi di pregio architettonico e d'interesse* e delle *Facciate d'interesse architettonico o paesaggistico – ambientale* puntualmente identificati nella Tavola PR04;

- perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano così come prescritto al successivo comma 13.14 del presente articolo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre alle prescrizioni generali di cui al punto precedente devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) demolizioni parziali, anche esterne, sono ammesse ove richieste per ragioni statiche e/o igieniche, purché la ricostruzione rispetti totalmente i caratteri originari, là dove sono presenti, dell'edificio e si adegui alle caratteristiche ambientali dell'intorno ovvero ripristini gli elementi e le relazioni volumetriche preesistenti;

b) modeste trasformazioni, anche esterne, conseguenti a mutamenti di destinazioni d'uso o ad adeguamenti igienico - sanitari sono ammesse, anche se prospicienti spazi pubblici, nel rispetto complessivo delle caratteristiche ambientali dell'intorno. Nel caso siano previste demolizioni parziali e ricostruzioni non è consentito modificare la posizione degli androni di accesso;

c) ricomposizione facciate e coperture che non prospettano su spazi pubblici così come previsto al comma 13.6.1 precedente.

13.9 Edifici di Valore Ridotto: EVR

Definizione
Sono gli edifici che mantengono un rapporto con l'ambiente del tessuto storico ma che sono stati sottoposti in misura consistente a successivi interventi che ne hanno modificato e/o alterato le caratteristiche originarie e che necessitano di azioni atte a ripristinare i caratteri architettonici in assonanza con il contesto storico in cui sono inseriti. Comprende gli edifici per lo più interni alle corti.

Modalità di intervento
Per i fabbricati così classificati sono ammessi gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia sostitutiva di cui al comma precedente 13.6.2 del presente articolo.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, è fatta salva la facoltà di ricavare una maggiore SLP senza che venga modificata la dimensione volumetrica complessiva l'involucro esterno del fabbricato oggetto dell'intervento, fatte salve eventuali modifiche del disegno dei prospetti, degli allineamenti e dei rapporti vuoto - pieno di carattere migliorativo dal punto di vista compositivo.
A tal fine gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, anche con alterazioni di quote.
L'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modifiche anche per ciò che concerne gli allineamenti e dei rapporti vuoto – pieno, anche a seguito di interventi di ristrutturazione sostitutiva, purché volti a conseguire una migliore composizione del tessuto edificato e delle cortine oltre che una sostanziale riorganizzazione degli spazi aperti.

Gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati devono comunque perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano così come prescritto al successivo comma 13.14 del presente articolo.

13.10 Edifici Estranei al Contesto: EEC

Definizione
Sono edifici costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, sostituendo a volte il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante dei vecchi nuclei. Gli interventi dovranno perseguire la riduzione dell'estraneità da contesto storico in cui sono inseriti.
Comprende edifici mono/plurifamiliari.

Modalità di intervento
Per i fabbricati così classificati sono ammessi gli interventi edilizi di cui al precedente comma 13.4.1.
Sono altresì assentibili, mediante il ricorso preventivo a piano attuativo e/o titolo abilitativo convenzionato, interventi di demolizione totale e/o ricostruzione, anche con modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione), ancorché l'accorpamento dei volumi esistenti avvenga nel rispetto degli allineamenti prospettanti gli spazi pubblici.
Gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati sulla facciata devono perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano così come prescritto al successivo comma 13.14 del presente articolo.

13.11 Pertinenze e porzioni minori di edifici

Definizione
Sono elementi edilizi costituiti da parti o porzioni di edifici di minimo valore storico ed architettonico, aggiunti nel corso del tempo all'organismo principale e localizzati anche nelle aree di pertinenza degli edifici.

Modalità di intervento
Per le pertinenze e le porzioni minori di edifici non individuate secondo le specifiche modalità di intervento di cui ai precedenti commi è data la possibilità di interventi fino alla manutenzione straordinaria, solo se regolarmente assentite.

13.12 Aree verdi, giardini, spazi pubblici

Definizione
Costituiscono elementi fondamentali ed integrati dell'ambiente urbano.
Si tratta di parchi, giardini e aree anche di interesse storico e spazi di rilievo di uso pubblico, strade, marciapiedi e spazi pubblici pavimentati.

Modalità di intervento
Salvi i poteri dell'autorità statale in materia ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., è fatto espresso rimando a quanto previsto dal Regolamento del Verde Comunale e dal Piano dei Servizi.

13.13 Disciplina degli interventi

Al fine di consentire una semplificazione delle procedure di riqualificazione dei Nuclei di Antica Formazione, le previsioni del Piano delle Regole trovano attuazione, se non diversamente specificato mediante interventi edilizi diretti.
Le prescrizioni di cui al successivo comma 13.14 del presente articolo sono vincolanti per gli interventi da eseguirsi all'interno del tessuto dei Nuclei di Antica Formazione, nei limiti della loro applicabilità in relazione alla tipologia di intervento prevista.

13.13.1 Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente

E' facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Il ricorso alla pianificazione attuativa (Piano di Recupero) è prescritto per interventi di ristrutturazione sostitutiva riguardanti una SLP di estensione superiore a mq. 1000, onde conseguire adeguati obiettivi di riorganizzazione e ricomposizione del tessuto urbano esistente.

I Piani di Recupero dovranno comunque essere estesi almeno ad un singolo edificio, come tale individuato per tipologia ed architettura.

Detti Piani potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata in base al prospetto riportato al punto 13.4.1, salva restando la misura della capacità edificatoria.

Al fine di promuovere interventi unitari di recupero delle corti, in sede di Piano di Recupero riferito a detto compendio immobiliare, la capacità edificatoria determinata dalla dimensione volumetrica esistente di cui al comma 13.5 e raggiungibile negli interventi conservativi potrà essere incrementata del 10%.

Nel caso di Villa Cenacolo:

- è possibile, tramite Piano Attutivo e previo ottenimento dell'assenso della Soprintendenza, disporre di una SLP aggiuntiva pari al 5% delle SLP totale esistente, da utilizzare per interventi di ampliamento o integrazione del fabbricato esistente;

- tramite semplice Permesso di Costruire o titolo abilitativo equivalente, è consentito un ampliamento una tantum della SLP fino a mq. 70, previo ottenimento dell'assenso della Soprintendenza se dovuto, per la realizzazione di interventi di adeguamento tecnologico

strutturale, opere interne, modeste modifiche dell'involucro esterno necessari all'adeguamento funzionale dell'edificio alle esigenze sanitario - assistenziali. La superficie realizzata in questo modo verrà comunque detratta dalla SLP aggiuntiva disponibile in sede di Piano Attuativo.

I Piani Attutivi sono assoggettati all'ottenimento del favorevole parere della Commissione per il Paesaggio Comunale.

13.13.2 In assenza di Piano Attuativo

In assenza di un Piano Attutivo sono ammessi singoli interventi nel rispetto delle categorie di cui al precedente comma 13.4.1 "*Categorie di intervento*" e le prescrizioni di cui al successivo comma 13.14 "*Criteri morfologici a carattere generale per l'attuazione degli interventi*".

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice, previa acquisizione del favorevole parere della Commissione per il Paesaggio Comunale secondo quanto previsto dal seguente comma 13.13.3.

E' obbligatoriamente subordinato a convenzione nei casi di demolizione senza ricostruzione. La convenzione concerne l'entità della volumetria trasformabile (certificata dall'UTC) e le modalità per la sua trasformazione.

Devono essere subordinati a permesso di costruire convenzionato che fissa i reciproci impegni delle parti gli interventi che rivestano interesse pubblico o nei casi di mantenimento, apertura di passaggi pedonali.

13.13.3 Esame paesaggistico

Tutti gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono subordinati all'acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio Comunale, ad esclusione delle vetrofanie, della segnaletica, affissioni, insegne commerciali, ed in generale interventi leggeri di carattere non strutturale e non incidenti sulle modifiche dei prospetti, purché coerenti con le prescrizioni di cui all'**Appendice 3** delle presenti norme o del regolamento edilizio comunale, ove prevalente.

13.14 Criteri morfologici a carattere generale per l'attuazione degli interventi

Al fine di garantire il permanere delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dei Nuclei di Antica Formazione, nonché favorire la salvaguardia del paesaggio urbano del patrimonio edilizio esistente, per ciascuno degli elementi indicati in elenco le norme forniscono, all'interno dell'**Appendice 3** alle presenti norme, i requisiti progettuali minimi di intervento che gli interventi dovranno presentare qualora interessanti le parti e componenti concorrenti alla definizione dei caratteri ambientali ed architettonici delle costruzioni di cui all'elenco:

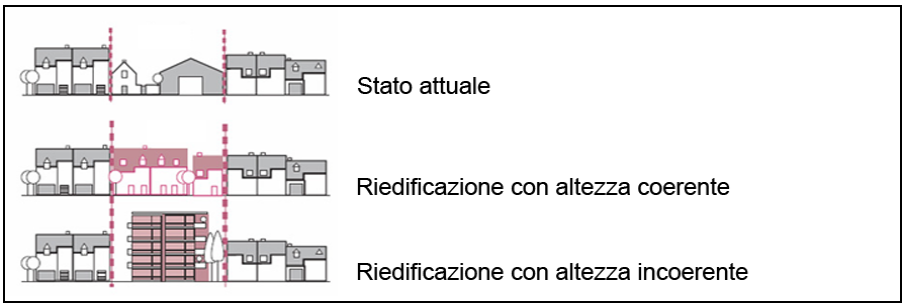
- sagoma delle coperture, sporti di gronda e manto di copertura;
- forma e dimensione delle aperture, serramenti e sistemi di oscuramento;
- rapporti intercorrenti tra le parti piene di muratura e aperture in genere (finestre, porte, porticati, logge, ecc.);
- finitura delle facciate (intonaco, murature a vista, ecc.);
- elementi decorativi (zoccolature, contorni di aperture, sporti e balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere);
- canali di gronda e pluviali;
- colori, stemmi, insegne e simili;
- corti e giardini.

Salvo diversa motivazione espressa in sede di istruttoria paesaggistica, gli interventi da eseguirsi sugli edifici nei Nuclei di Antica Formazione devono soddisfare, nei limiti della loro applicabilità in relazione anche alla tipologia di intervento e nel caso di attuazione per singole parti, in periodi temporali diversi, costituiscono elementi di omogeneità che devono essere rispettati anche nelle operazioni successive alla prima.

13.15 Cortine edilizie

Nella tavola 04 "*Disciplina d'intervento nelle aree dei Nuclei di Antica Formazione"* sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi. In tali casi non si applicano i parametri di distanza minima di cui al comma 3.20 dell'art.3.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, l'altezza dei fabbricati della cortina edilizia potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici adiacenti e nel rispetto delle disposizioni dei regolamenti comunali, secondo lo schema esemplificativo che segue:



13.16 Incentivazione per il risparmio energetico

L'incremento premiale è sempre conseguibile e applicabile ove ricorrano i requisiti e i presupposti di cui all'articolo 10 che ne norma l'accesso e l'utilizzo. Dove l'incremento premiale maturato non risulti usufruibile all'interno della ST o SF di intervento, o qualora sia intenzione del soggetto promotore non avvalersi dell'incremento premiale dal punto di vista volumetrico, lo stesso può essere usufruito, solo su esplicita richiesta del soggetto interessato, come riduzione % della SLP da computarsi per il calcolo degli oneri di urbanizzazione. La premialità usufruita a livello economico esclude l'utilizzo della premialità dal punto di vista volumetrico.

13.17 Documentazione di progetto

Per l'attuazione degli interventi sui fabbricati ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione la documentazione da produrre a corredo del progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere integrata con elaborati che documentino e dimostrino:

- lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso;
- la cura e l'attenzione prestata, oltre ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati o di valore storico - architettonico;
- la definizione delle destinazioni d'uso, la sistemazione e/o miglioramento degli spazi pubblici e privati, la puntuale definizione dei colori per le facciate e gli infissi.

Art. 14 Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali

14.1 Definizione e obiettivi

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale e con la presenza in alcuni casi di attività lavorative artigianali, anche collocate in edifici con tipologia specifica.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana le aree del tessuto urbano consolidato residenziale e polifunzionali sono ripartite nelle seguenti sottoclassi: Aree residenziali I.1; I.2; I.3 di cui al successivo art. 15 e le Aree a giardini e ville private I.4 di cui al successivo articolo 16.

Art. 15 Aree Residenziali: I.1 – I.2 – I.3

15.1 Definizione

Le aree I.1, I.2, I.3 comprendono le parti di territorio completamente o parzialmente edificate, per le quali il PGT prevede la conferma o la possibilità di edificazione nel rispetto del contesto residenziale cui sono correlate.

15.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari	La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf1). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf3), e le attività di pubblico esercizio del Gf4.1 (PE1 con SLP ≤ mq 250).
Destinazioni escluse	Sono escluse le funzioni attinenti la produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf2), ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf2.4), e in generale tutte le funzioni ritenute non compatibili con la residenza di cui al comma 4.5 delle presenti norme.
Commercio	Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf5.1) e di primo livello (Gf5.2.), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf5), sono compatibili sono in applicazione della normativa specifica dell'ambito strategico dei Giovi di cui all'art. 22 e alle condizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

15.3 Indici e parametri urbanistici

La capacità edificatoria può essere pari alla SLP esistente, oppure determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di Zona così come successivamente riportato:

a) Zone I.1 Residenziale estensiva

If (mc/mq)	1,25
Rc (%)	40
H (m)	10,00
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	così come da comma. 3.20.2 dell'art. 3

b) Zone I.2 Residenziale semintensiva

If (mc/mq)	1,75
Rc (%)	50
H (m)	13,00
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	così come da comma 3.20.2 dell'art. 3

c) Zone I.3 Residenziale intensiva

If (mc/mq)	2,25
Rc (%)	60
H (m)	13,00
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	così come da comma 3.20.2 dell'art. 3

In tutte le zone I deve essere garantita una dotazione arborea pari a n. 1 alberi ogni 100 mq di superficie non coperta.

15.4 Possibilità d'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria

Nelle Zone I.1 e I.2 è possibile usufruire di un incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria di base di 0,25 mc./mq.

Gli oneri di urbanizzazione di tale SLP aggiuntiva sono pagati in misura doppia rispetto alla corresponsione ordinaria.

15.5 Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati a:

* Titolo abilitativo semplice: - nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o nuova costruzione fino al raggiungimento dell'indice di piano;

* Piano Attuativo: - ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a mq. 3.000.

15.6. Per le aree disciplinate dal presente articolo e comprese nell'ambito omogeneo della Valle del Seveso valgono l'azzonamento e la normativa dell'ambito stesso, oltre che le specifiche di cui all'art. 23 delle presenti norme.

Art. 16 Aree a giardini e ville private: I.4

16.1 Definizione ed obiettivi

Comprende le aree nelle quali è prevista la tutela della componente vegetale all'interno di parchi e giardini privati, oltre che alla salvaguardia 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, dimensione ed età.

La richiesta del titolo abilitativo dovrà essere accompagnata dallo stato di fatto degli edifici esistenti, completo di rilievo fotografico e relazione tecnica, nonché delle essenze arboree poste già a dimora.

Il progetto dovrà prevedere anche un accurato piano delle sistemazioni esterne corredato dei particolari esecutivi della recinzione, delle eventuali nuove essenze arboree, del disegno di aiuole o verde oltre che dei relativi percorsi.

16.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari	La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf1). e le attività di pubblico esercizio del Gf4.1 e Gf4.2, oltre che il terziario ricettivo.
Destinazioni escluse	Sono escluse tutte le altre destinazioni.

16.3 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri**:**

If (mc/mq)	1,25
Rc (%)	40 (calcolato sul lotto di pertinenza)
H (m)	10,00
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	così come da comma 3.20.2 dell'art. 3

Per gli edifici esistenti il lotto di pertinenza su cui vanno verificati gli indici e parametri di cui sopra è quello ricavato dalla proiezione al suolo dell'edificio, ampliato sul perimetro di m. 5,00 x 2. (esempio: proiezione sagoma edificio (20 x 15) mq. 300 + ampliamento perimetro di m 5 (30 x 25) mq. 750 x 2 = mq. 1.500 (lotto di pertinenza sul quale calcolare l'If e Rc).

16.4 Cura del patrimonio arboreo

a) Sulla porzione di aree non interessata dal lotto di pertinenza dell'edificio, l'area deve essere mantenuta a giardino avendo cura del patrimonio arboreo esistente, il cui eventuale taglio deve essere autorizzato dal Comune.
L'accertamento e la certificazione degli esemplari di pregio sono a carico del soggetto promotore, 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 non si computano i fabbricati accessori, nei seguenti limiti:

- 10% della SLP esistente;
- (H) m – Altezza all'estradosso della copertura, inferiore a 2,50.

La presenza di fabbricati accessori eccedente tali parametri che devono essere contemporaneamente verificati, è da ritenersi incompatibile alle caratteristiche delle Aree a giardini e ville private.

Art. 17 Aree del tessuto urbano consolidato a vocazione produttiva – terziaria e commerciale

17.1 Definizione

Sono le aree occupate da attività:

- di produzione industriale - artigianale di beni materiali;
- di servizi terziario - direzionali;
- di servizi commerciali.

In base alla differente localizzazione e alla diversa vocazione funzionale le aree del tessuto urbano consolidato a vocazione produttiva e commerciale sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

- Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi: D.1;
- Aree per attività produttive esistenti di possibile rigenerazione: D.2;
- Aree per attività prevalentemente commerciali: D.3.

Art. 18 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi: D.1

18.1 Definizione

Sono le aree riservate alle attività industriali ed artigianali che producono beni finali o intermedi, in idonee tipologie edilizie e con adeguati impianti tecnologici.

18.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale e complementari	La destinazione d'uso principale è l'attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf2). Sono con essa compatibili le attività terziarie (Gf3), e le attività di pubblico esercizio del Gf4.1 (PE1 con SLP ≤ mq 250). Spazi e attività di logistica sono ammessi unicamente in caso di dimostrata accessorietà ad attività produttiva svolta sul territorio comunale.
Destinazioni escluse	La destinazione d'uso residenziale è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.
Commercio	Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf5.1) e di primo livello (Gf5.2.), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf5), sono compatibili sono in applicazione della normativa specifica dell'ambito strategico dei Giovi di cui all'art. 22 e alle condizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

* a produzione di beni materiali di tipo industriale o artigianale (Gruppo funzionale Gf2);

* a uffici o altre attività terziarie (Gruppo funzionale Gf3, Attività terziarie di produzione di servizi, e Gruppo funzionale Gf4, Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago);

* ad attività commerciali (Gruppo funzionale Gf5).

18.3 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gruppo funzionale Gf2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria (Gruppo funzionale Gf3). In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;

2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata al miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione della dotazione complessiva in essere.

18.4 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Ut (mq/mq)	1,00 Slp massima = 1 mq/mq della Sf
Rc (%)	70
H (m)	12,00
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	così come da comma 3.20.2 dell'art. 3

18.5 Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati a:

* Titolo abilitativo semplice — nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di nuova costruzione fino al raggiungimento dell'indice di piano;

* Piano Attuativo: — ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a mq. 3.000.

I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

18.6 Per le aree disciplinate dal presente articolo e comprese nell'ambito omogeneo della Valle del Seveso valgono l'azzonamento e la normativa dell'ambito stesso, oltre che le specifiche di cui all'art.23 delle presenti norme.

Art. 19 Aree produttive esistenti di possibile rigenerazione: D.2

19.1 Definizione

Questa zona è costituita da aree di piccola e media dimensione, in cui sono state realizzate tipologie edilizie industriali e/o artigianali adibite alla produzione di beni, ubicate in ambiti urbani aventi allo stato attuale caratteristiche prevalentemente residenziali.

La norma tecnica è volta a incentivare e controllare una eventuale rigenerazione e trasformazione di tali aree ad uso residenziali e delle relative funzioni compatibili e complementari con tale destinazione.

19.2 Destinazione d'uso

Destinazioni principale e complementari	La destinazione d'uso principale è l'attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale in essere, valida anche per la riattivazione di attività dismesse di cui al Gruppo funzionale Gf2. Sono complementari le attività residenziali (Gf1), le attività di pubblico esercizio del Gf4.1 (PE1 con SLP ≤ mq 250), le attività terziarie (Gf3), i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (Gf7) e, purché ritenuti compatibili con la destinazione residenziale prevalente secondo quanto specificato al comma 4.5. delle presenti norme.
Destinazioni escluse	In caso di avvio di nuova attività produttiva, non è ammesso l'insediamento di spazi e attività di logistica e di attività insalubri di I° classe o che, comunque, potrebbero essere fonte di molestia per il vicinato per emissioni di rumori, odori o emissioni in atmosfera; a tal fine l'insediamento di nuove attività in subentro sarà subordinato alla presentazione di apposito studio che dimostri la compatibilità del nuovo insediamento, comprensiva di elaborato di previsione del clima acustico. Sono escluse le attività agricole e tutte le attività ritenute non compatibili con la destinazione residenziale prevalente secondo quanto specificato al comma 4.5. delle presenti norme. Sono escluse anche le case funerarie, sale da commiato e servizi cimiteriali (Gf 3).
Commercio	Ferma restando la facoltà di introdurre attività commerciali di vicinato (Gf5.1) e di primo livello (Gf5.2.), le altre attività di commercio al dettaglio (Gf5), sono compatibili solo in applicazione della normativa specifica dell'ambito strategico dei Giovi di cui all'art. 22 e alle condizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

19.3 Indici e parametri

Salva la facoltà della conservazione della SLP esistenti, l'edificazione ai fini della conversione dalla funzione produttiva a quella residenziale e funzioni complementari dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If (mc/mq)	1,75
Rc (%)	50
H (m)	13,00
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	così come da art. 3.20.2

Per le destinazioni d'uso produttive, sia in essere che riattivabili, è sempre ammesso l'adeguamento tecnologico per il quale la normativa generale vieti espressamente la localizzazione all'interno della sagoma dell'edifico esistente.

E' consentita la conversione a residenza della SLP produttiva esistente o pre-esistente, da computarsi secondo la definizione di cui al punto 3.12 lettera e) delle presenti norme, anche quando questa ecceda la capacità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice di area. Lo sfruttamento di detta SLP è condizionato al rispetto dei parametri di altezza (H), rapporto di copertura (Rc) e distanze (Dc, Df, Ds) riportati al paragrafo successivo.

E' consentita la conversione della SLP produttiva nello stato di fatto a destinazioni d'uso a terziario (Gf3), attività di pubblico esercizio oltre che a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, purché ritenuti compatibili con la destinazione residenziale prevalente secondo quanto specificato al comma 4.5. delle presenti norme.

19.4 Modalità di intervento

Gli interventi sono subordinati a:

* Titolo abilitativo semplice

a) in caso di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia al fine del mantenimento dell'attività produttiva in essere o di avvio di nuova attività;

b) negli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con cambio d'uso e nei casi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, purché entro la capacità edificatoria risultante dall'applicazione dell'indice di area ed entro i 3.000 mq di estensione della Sf con estensione dell'intervento all'intero comparto.

* Piano attuativo (Piano di recupero)

c) negli interventi di ristrutturazione edilizia, anche con cambio d'uso e nei casi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, con estensione dell'intervento all'intero comparto.

Nei casi di ristrutturazione edilizia di cui sopra, preliminarmente al rilascio del titolo abilitativo edilizio il progetto dovrà essere assoggettato all'esame del parere della Commissione per il Paesaggio Comunale con le modalità di cui all'art. 43 delle presenti norme.

19.5. Per le aree disciplinate dal presente articolo e comprese nell'Ambito omogeneo della Valle del Seveso valgono l'azzonamento e la normativa dell'ambito stesso, oltre che le specifiche di cui all'art. 23 delle presenti norme.

19.6 Terreni contaminati

La modifica di destinazione d'uso delle aree industriali dismesse o da dismettere deve essere preceduta dalla verifica dello stato di salubrità del suolo e nel caso venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni dovranno avviarsi le procedure di Caratterizzazione ambientale e degli interventi di bonifica prescritti dalla normativa ambientale vigente.

Art. 20 Aree per attività prevalentemente terziarie - commerciali: D.3

20.1 Definizione

Sono le aree prevalentemente occupate da attività terziarie e commerciali di media e grande struttura.

20.2 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale	La destinazione d'uso principale è l'attività dei gruppi funzionali delle attività terziarie (Gf3) e le attività commerciali (Gf5) alle condizioni di cui al successivo Titolo III.
Destinazioni escluse	La destinazione d'uso residenziale (Gf1). E' altresì escluso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita (Gf5.5).
Destinazioni complementare	Sono complementari le attività di pubblici esercizi, locali di intrattenimento(Gf 4).

La destinazione d'uso residenziale (Gf1) è esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività terziaria o commerciale, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

Ogni progetto di nuovo insediamento o di ampliamento di insediamenti esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle destinazioni d'uso degli immobili esistenti e previsti.

20.3 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Iuf (mq/mq)	0,7
Rc (%)	50
H (m)	13,00
So	1,3 Sc
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	così come da art. 3.20.2

20.4 Modalità di intervento

È sempre soggetta a piano attuativo la trasformazione dei lotti liberi di estensione superiore a mq 3.000. Negli altri casi per la realizzazione delle destinazioni d'uso diverse dal commercio sono da applicare le disposizioni contenute al precedente comma 18.2.4. dell'art.18.

Per la realizzazione delle destinazioni d'uso commerciali gli interventi di trasformazione o nuovo insediamento, coerentemente con quanto disposto al successivo art. 32 delle presenti norme, sono subordinati a:

* Titolo abilitativo semplice: fino alle medie strutture di primo livello (MS1 - Gf5.2);

* Piano attuativo: per le medie strutture di secondo (MS2 - Gf5.3) e terzo livello (MS3 - Gf5.4).

20.5 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti commerciali e terziari esistenti e attivi è sempre ammesso l'adeguamento tecnologico per i quali la normativa generale vieti espressamente la localizzazione all'interno della sagoma dell'edifico esistente.

Art. 21 Aree soggette a particolari prescrizioni: X/*n*

21.1 Definizione

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico alcune aree al fine di risolvere alcuni nodi specifici inerenti le attività esistenti e da insediarsi in merito alle funzioni produttiva, terziaria e commerciale.

Tali aree non sono computabili ai fini urbanistico/edilizi e pertanto non potranno essere utilizzate nei conteggi di verifica dei relativi parametri ed indici edilizi e sono soggette alle seguenti prescrizioni:

21.2 Area X1 – via Como

- è destinata unicamente ad accogliere il parcheggio riservato all'attività terziaria di cui è pertinenza.

21.3 Area X2 – Viale Italia

- 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.

21.4 Area X3 – Area localizzata al confine con Carimate

Destinazioni funzionali

L'area può essere utilizzata dall'azienda operante in Comune di Carimate, oltre che come deposito di automobili all'aperto anche, nell'ottica di intermodalità e logistica di multiattività, per la realizzazione di volumi, inerenti impianti tecnologici di ridotte dimensioni funzionali allo svolgimento dell'attività previste dalla destinazione dell'area quali, a solo titolo esplicativo, cabine di trasformazione elettrica, guardiania per gestione accessi e similari.

Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Slp (mq)	300
Rc (%)	0,05
H (m)	2 piani
So	1,3 Sc
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	così come da art. 3.20.2 dell'art. 3

Modalità di intervento e prescrizioni

Gli interventi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato previa proposta preliminare planivolumetrica per la relativa localizzazione dei manufatti edilizi, tale proposta preliminare dovrà essere corredato da una progetto di riqualificazione e di sistemazione delle aree libere e delle rispettive mitigazioni ambientali con barriere alberate la cui localizzazione e dimensionamento dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

21.5 Area X4 – Via Monte Solaro

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.

21.6 Area X5 – Area via Gerbino - Zara

- 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 carco del richiedente.

21.7 Area X6 – Area via XXIV Maggio

- In questa area fatte salve le previsioni di zona l'indice di edificabilità è pari a quello della zona I.1.

21.8 Area X7 – Area via per Mariano

- L'area è destinata unicamente ai fini della penetrazione di accesso ai lotti e piazzale per movimentazione di automezzi

Capo II – Ambiti con norma specifica di rilevanza locale

Art. 22 Ambito strategico dei Giovi

22.1 Individuazione

Nelle tavole del Piano delle Regole viene individuato con apposito perimetro l'Ambito strategico dei Giovi finalizzato a normare le differenti aree ricadenti in tale Ambito al fine di una riqualificazione funzionale e viabilistica della SP 44bis "Via Nazionale dei Giovi" prendendo in considerazione:

a) lotti in affaccio diretto sulla strada e le aree pertinenziali a queste retrostanti;

b) 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;

c) 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 SP 44 bis.

In tale ambito sono ricomprese le aree:

1. a destinazione residenziale ricadenti in una fascia di m 50 dall'asse stradale della Via Nazionale dei Giovi;

2. le attività funzionali: D1 e D3 prospicienti la Via Nazionale dei Giovi indipendentemente dalla fascia di m 50 di cui al punto precedente ma la cui accessibilità sia legata a tale viabilità.

22.2 Finalità degli ambiti

I differenti ambiti sono finalizzati a:

a) la formazione di un asse ad ampia ed elevata offerta terziaria – commerciale di valenza territoriale sovra locale;
b) la formazione di una fascia alberata profonda almeno m 5,00 su ogni lato della Via Nazionale dei giovi all'interno dell'area di proprietà;
c) la riduzione del numero degli accessi stradali laterali;
d) la razionalizzazione del tracciato stradale di Via Nazionale dei Giovi secondo le indicazioni del PUT;
e) la mitigazione di interventi urbanistici con destinazioni d'uso contraddittorie rispetto agli obiettivi d'intervento;
f) l'implementazione delle connessioni tra elementi del patrimonio verde pubblico e privato.

22.3 Destinazioni d'uso

Destinazioni principale	La destinazione d'uso principale è l'attività dei gruppi funzionali delle attività terziarie (Gf3) e le attività commerciali (Gf5) alle condizioni di cui al successivo Titolo III.
Destinazioni escluse	La destinazione d'uso residenziale (Gf1) è ammessa nella percentuale massima del 50% della SLP.
Destinazioni complementare	Sono complementari le attività di pubblici esercizi, locali di intrattenimento (Gf 4).

22.4 Prescrizioni specifiche

- 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.

22.5 Tessuto consolidato residenziale (zone I.1, I.2, I.3)

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 22.3.

In caso di utilizzo dell'incremento volumetrico dell'indice fondiario di base, come previsto all'Art. 15 comma 4 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. 15 comma 4 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

22.6 Aree a destinazione produttiva esistenti (zone D1)

Si possono mantenere e riattivare le destinazioni d'uso produttive ed artigianali in atto alla data di adozione del presente PGT, risultanti dal relativo titolo abilitativo edilizio, sino alla saturazione dell'indice di zona, mantenendo l'esclusiva destinazione produttiva, ad eccezione dei casi in cui si intenda riconvertire da produttivo (Gf.2) ad altri gruppi funzionali di cui al precedente punto 22.3

22.7 In ogni modo, possono essere mantenute le attività attualmente in essere indipendentemente dalle specifiche destinazioni individuate. La porzione di immobile/l'immobile occupata da detta attività può essere unicamente assoggettata ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, necessaria anche all'adeguamento a sopravvenute specifiche normative.
In tutti gli altri casi diviene prevalente la specifica normativa generale di cui al presente articolo.

Art. 23 Ambito della Valle del Seveso

23.1 Individuazione

Il Piano delle Regole individua con apposito perimetro l'Ambito della Valle del Seveso, in quanto rappresenta un elemento geomorfologico strutturale di rilevanza storico - strutturale per il Comune di Lentate sul Seveso.

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.

23.2 Prescrizioni

23.2.1 Destinazioni d'uso

In tale ambito vale la disciplina delle funzioni riportate dai relativi azzonamenti funzionali così come riportato nella tav. PR. 03.

23.2.2 Rapporto di superficie filtrante

Negli interventi inerenti la nuova edificazione e ampliamenti degli insediamenti la realizzazione degli stessi deve avvenire con un rapporto di superficie filtrante maggiore definito nella misura minima pari al 50% da calcolarsi sulla Sf di intervento. Ai fini di detta verifica devono essere ricompresi anche i fabbricati accessori di cui all'art. 45 delle presenti norme.

23.2.3 Tutela delle acque e fascia di rispetto fluviale

Si prescrive una fascia di rispetto di m 10,00 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 in edificabilità per esondazione, come individuata dallo Studio idrogeologico allegato al PGT).

In tale fascia trovano applicazione gli art. 95, 96, 97 e 98 del T.U. e in particolare sono vietate:

- entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano campagna; gli scavi;
- entro la fascia di m.4 dai limiti come sopra definiti: le piantagioni e la movimentazione di terreno;
- sono ammesse, a distanza di metri 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica;
- nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n.523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici;
- per ogni altra tipologia di intervento ammissibile entro la fascia di rispetto dei 10 metri dal torrente Seveso si rimanda alle norme geologiche allegate e alle norme tecniche del reticolo idrico minore.

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

In tutti gli interventi da attuarsi con permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo che ricomprendono, all'interno della superficie di intervento una fascia lungo il torrente avente una profondità di 10 m, questa dovrà essere garantita e ceduta all'Amministrazione Comunale.
Sono fatte salve la SLP o il Volume di ricostruzione come da punto precedente, da ricollocarsi dunque oltre la fascia di arretramento del torrente Seveso, o eventualmente trasferibile in altre aree così come previsto al comma 12.2. dell'art. 12 delle presenti norme.
La distanza di 10 metri dal corso d'acqua è da intendersi misurata dalla sommità della sponda incisa e dovrà essere verificata su un rilievo reale a cura del soggetto proponente.
In caso di non diretta accessibilità od usufruibilità pubblica delle aree richieste in cessione, le stesse potranno essere concesse in comodato d'uso gratuito ai proprietari frontisti. In tal caso, tali aree sono da escludersi dal computo delle dotazioni di aree a servizio minime di cui all'art. 12 delle NTA del Piano dei Servizi.
Le aree cedute, ove concesse in comodato d'uso gratuito, sono vincolate al mantenimento dello stato in essere. Pertanto, è fatto divieto di compromissione od alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di qualunque manufatto.

23.2.4 Area destinata all'invaso di laminazione del Seveso

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole individuano con apposito simbolo grafico l'ambito interessato dalla previsione relativa all'invaso di laminazione del Seveso, quale infrastruttura strategica di interesse regionale contenuta nel "Documento Strategico Annuale 2012" approvato con D.C.R. Regione Lombardia e pubblicato sul B.U.R.L. n.48 del 01.12.2011.

Capo III – disciplina delle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

Art. 24 Aree destinate all'agricoltura

24.1 Definizione

Le aree agricole comprendono il territorio riservato allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico. Le aree agricole sono ripartite in due distinte categorie:

Aree agricole di interesse comunale: E1;

Aree per l'attività agricola di interesse strategico: E2 (AAS).

24.2 Destinazioni d'uso

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola (Gf6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso, ad eccezione di quanto previsto dal successivo comma 24.4.1.

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.

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.

24.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, Titolo III della LR 12/05.
Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Le nuove stalle debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano, una distanza minima di m 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 una distanza minima di m 300 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 200.

24.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

24.4.1 Per gli edifici ed i complessi edilizi "e*difici non adibiti ad usi agricoli*" ricadenti in queste aree al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole, aventi destinazione diversa dall'agricoltura, così come identificati con apposita simbologia nella tavola PR. 03, sono suscettibili d'interventi di ristrutturazione, manutentivi anche straordinari e di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale.

Inoltre in tali edifici sono possibili:

- per gli *edifici residenziali* con tipologia a villetta, composti da non più di tre UUII, sono suscettibili - una tantum - di ampliamento (sino a mq. 60 di SLP) o di sopraelevazione di un piano, entro la superficie del piano sottostante e purché non si superino tre piani fuori terra;

- per gli edifici che ospitano *funzioni produttive ed assimilabili,* sono ammessi interventi di ampliamento una tantum e nel limite del 15% della SLP esistente, debitamente certificata dall'UTC.

Ai fini della fruizione di ampliamenti / sopraelevazione 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'Amministrazione Comunale.

La destinazione d'uso principale è quella in essere. E' ammesso il mutamento di destinazione funzionale, in residenza od eventualmente per attività terziarie complementari e affini al ricettivo, altresì pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, purché gli interventi necessari alla rifunzionalizzazione:

- siano volti a salvaguardare e tutelare i valori architettonici dei manufatti eventualmente riscontrabili;
- non comportino alcun ulteriore incremento della superficie impermeabilizzata esistente alla data di adozione della variante;
- comportino l'obbligo di sistemazione a verde degli spazi pertinenziali esterni e la messa a dimora di alberature autoctone per una quantità non inferiore a n. 1 alberi ogni 20 mq di SLP di intervento;
- siano garantite le dotazioni di parcheggi privati e pubblici prescritti dalle norme di Piano per le funzioni previste.

24.5 Recinzioni

E' ammessa la recinzione delle proprietà limitatamente al lotto di pertinenza avente conforme destinazione urbanistica o al lotto di pertinenza di cui all'art. 16.3; nelle modalità definite dalle presenti norme.

24.6 Disposizioni particolari per le aree E2 - Ambiti per l'attività agricola di interesse strategico

Alle aree E.2 si applica la disciplina dettata dalle Norme di Attuazione del PTCP di cui al successivo art. 29.1 ferma restando l'applicazione delle disposizioni in materia di edificazione contenute nelle leggi nazionali e regionali.

Art. 25 Corridoio Verde

25.1 Definizione

Comprende le aree a sud e a nord 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 e lo sport.

25.2 Disciplina

Sulle aree appartenenti all'ambito si prevede l'individuazione di aree non soggette a trasformazione urbanistica, pertanto da preservare ai fini della connettività ecologica. Non sono dunque ammesse edificazioni se non per servizi d'interesse pubblico/generale, secondo quanto previsto dal seguente articolo delle presenti norme.

Art. 26 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

26.1 Definizione

Nelle tavole di piano sono individuate le aree non soggette a trasformazione urbanistica, come definite all'art.10 della LR 12/05, nelle quali sono ricomprese:

- le aree di ripa morfologica individuate nella tavola PR03;
- tutte le aree boscate individuate sul territorio ai sensi della normativa vigente;
- 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 di cui al precedente articolo delle presenti norme.

26.2 Disciplina

Nelle aree non soggette a trasformazione sono ammessi:

a. gli interventi connessi all'attività agricola;
b. la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche, di uso pubblico o di interesse generale coerenti con le previsioni del Piano dei Servizi o con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ivi compresa la nuova viabilità, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali o ambientali, prioritariamente finalizzate all'equipaggiamento delle aree inedificate a ridosso delle infrastrutture di interesse sovra comunali legati alla mobilità.

Per gli edifici esistenti in dette aree sono fatte salve la SLP e la destinazione d'uso in atto, e sono consentiti gli interventi entro il limite della manutenzione ordinaria. Trovano altresì applicazione le prescrizioni specifiche di cui ai successivi commi 26.3 e 26.4.

26.3 Aree di ripa morfologica

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.

26.4 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 centri 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.

Capo IV – disciplina delle aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

Art. 27 Parco Regionale delle Groane

27.1 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 alla 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.

Art. 28 Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea

28.1 **Premessa**

Nelle tavole di piano è, individuato il perimetro del Parco Sovracomunale (PLIS) della Brughiera Briantea.
Il PLIS della Brughiera Briantea, 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.

28.2 **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 agricole ricomprese nel perimetro del PLIS Brughiera Briantea vale quanto previsto all'art. 24 "*Aree destinate all'agricoltura*" delle presenti norme.

c) 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. 23.

d) Per gli edifici ed i complessi edilizi non adibiti ad usi agricoli ricadenti all'interno del PLIS e puntualmente individuati dagli elaborati del Piano delle Regole si applica anche quanto definito al precedente art. 24.4.1.

e) Per le aree comprese nel PLIS con destinazione specifica vengono fornite le seguenti prescrizioni:

Zona Residenziale *I.5*

Concerne parti del territorio del Parco edificate ed utilizzate a scopo residenziale in cui tale destinazione viene riconfermata. Pertanto la disciplina delle destinazioni d'uso all'interno dei suddetti ambiti è assimilata a quella delle "Aree Residenziali: I1 – I2 – I3", di cui al precedente art. 15.2.

Modalità di intervento

a) Per gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopralzo deve essere realizzata la sistemazione degli spazi esterni, individuando la superficie da destinare a verde, che deve essere prevalente su quella improduttiva, e le

alberature da mettere a dimora, che devono opportunamente mascherare l'edificio ed essere conformi alle specie previste nel vigente regolamento comunale del verde.

b) Le facciate degli edifici devono essere tinteggiate con i colori delle terre naturali e realizzate con malta cementizia.

c) Il tetto deve avere pendenza massima del 45% e deve essere realizzato in coppi o tegole.

d) E' ammessa la recinzione delle proprietà limitatamente al lotto di pertinenza avente conforme destinazione urbanistica o al lotto di pertinenza di cui all'art. 16.3; nelle modalità definite dalle presenti norme.

Indici e parametri
Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

If (mc/mq)	1,00
Rc (%)	25
H (m)	10,00
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	m 5,00

<u>Zona Industriale ed artigianale D.4</u>

Concerne parti del territorio del Parco edificate ed utilizzate per attività industriali ed artigianali in cui tale destinazione viene riconfermata.

Pertanto la disciplina delle destinazioni d'uso all'interno dei suddetti ambiti è assimilata a quella delle "Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi: D1", di cui al precedente art. 18.2

Modalità di intervento

a) L'edificazione è consentita con titolo abilitativo semplice, previo parere del Consorzio; in caso di lottizzazione è prescritta l'approvazione di un Piano Attutivo.

b) Nel titolo abilitativo deve essere specificato il tipo di lavorazione previsto, nonché tutti i servizi necessari per la produzione e per gli addetti.

c) In caso di ricostruzione la dotazione minima di standard al servizio dovrà essere di almeno il 10% della superficie del lotto oggetto di richiesta; le suddette aree a standard potranno essere monetizzate così come previsto dalle norme del Piano dei Servizi.

d) E' ammessa la sola residenza per il personale di custodia nella misura di un'unità residenziale per lotto, avente una SLP complessiva non superiore a mq. 150.

e) Le aree di pertinenza alle attività industriali, come parcheggi, piazzali di manovra, depositi di materiale (materie prime, materiale lavorato o semilavorato, attrezzature, ecc.) devono essere esclusivamente reperite all'interno della zona industriale.

f) Per gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione deve essere realizzata la sistemazione degli spazi esterni con una superficie da destinare a verde di almeno il 30% della superficie totale degli spazi liberi da edificazione e con la messa a dimora di alberature che devono opportunamente mascherare gli edifici ed essere prevalentemente di tipo autoctono.

g) Devono inoltre essere previsti impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle vigenti disposizioni statali e regionali.

h) E' ammessa la recinzione delle proprietà limitatamente al lotto di pertinenza avente conforme destinazione urbanistica o al lotto di pertinenza di cui all'art. 16.3; nelle modalità definite dalle presenti norme.

Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

If (mq/mq)	0,7
Rc (%)	50
H (m)	8,00 (con esclusione dei volumi tecnici, salvo documentate esigenze legate al ciclo produttivo)
Dc (m)	H/2 - minimo m 5
Df (m)	minimo m 10
Ds (m)	m 5,00

Zona per attività di deposito ex Fornace Ceppi zona T

L'ambito di intervento è disciplinato nelle seguenti modalità:

a) in assenza di Piano Attutivo, gli edifici esistenti sono suscettibili, previo parere del Consorzio, solo di interventi manutentivi e possono essere utilizzati solo come depositi al chiuso; vi è esclusa qualsiasi attività produttiva;

b) con Piano Attuativo, ferma restando la destinazione d'uso vincolata e previo parere del Consorzio:

- è ammessa la possibilità di ricostruire la SLP esistente (non abusiva), accorpando in un unico fabbricato ad un solo piano fuori terra con altezza massima di m 8;
- parcheggi ed aree di manovra devono essere reperiti nell'ambito di proprietà campito come T; è inoltre imposta la sistemazione a verde di almeno il 30% della superficie scoperta della rimante superficie dell'ambito, con la messa a dimora di alberature che mascherino opportunamente gli edifici e siano di tipo autoctono;
- è ammessa la sola residenza per il personale di custodia nella misura di una unità immobiliare e per una SLP complessiva di mq. 150, che non può essere alienata separatamente dall'attività di cui è al servizio;
- la convenzione deve prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di almeno un passaggio ciclopedonale che colleghi la strada provinciale con la proprietà comunale del "*laghetto azzurro*".

Zona edificata di mantenimento dello stato di fatto ED

Concerne le parti edificate del territorio del Parco non azzonate come residenziali o produttive.

Destinazioni d'uso consentita

Residenziale, produttiva e commerciale è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso destinazioni compatibili con la funzione del parco e migliorativa in termini di sostenibilità ambientale.

Modalità di intervento

- Negli interventi di ristrutturazione e ricostruzione deve essere realizzata la sistemazione degli spazi esterni individuando la superficie da destinare a verde, che deve costituire la parte prevalente rispetto a quella direttamente a servizio dell'attività. Sull'area a verde, devono essere messe a dimora alberature che devono opportunamente mascherare l'edificio ed essere prevalentemente autoctone;
- le facciate devono essere dipinte con i colori delle terre naturali e realizzate con malta cementizia;
- non sono ammessi incrementi di volume;
- è ammessa la recinzione delle proprietà limitatamente al lotto di pertinenza.

Ambito di Recupero Ambientale

Concerne parti del territorio del Parco degradate od ove sono in essere attività incompatibili, azzonate con apposita retinatura nelle tavole di PGT all'interno delle zone E1 e/o E2.

Tali aree devono essere recuperate mediante la predisposizione di appositi progetti da redarsi da parte del Comune in collaborazione con l'Ente Consortile del PLIS, che individuino gli interventi di recupero ambientale delle aree o delle attività incompatibili, stabiliscano i tempi e le modalità per l'allontanamento delle attività e di i criteri per la riqualificazione e ricostruzione ambientale.

Fino all'approvazione di tali progetti, l'interessato può presentare proposte sostitutive, che devono essere approvate dal Comune e dal Consorzio.

Zona PA – Parco attrezzato

Concerne parti del territorio del Parco utilizzate o destinate ad attrezzature per lo sport non agonistico, lo svago, il tempo libero o per il turismo.

Modalità di intervento

- In assenza di PA, sugli edifici esistenti sono ammessi, previo idoneo titolo abilitativo comunale, interventi fino alla ristrutturazione;
- con PA – previo parere del Consorzio – sono ammessi interventi di ricostruzione, senza aumento di SLP, all'interno dell'area di Concentrazione Volumetrica, perimetrata ed individuata con apposita simbologia: **CV** nella tavola PR 03c.
- nell'ambito del PA è ammessa – per comprovate esigenze di sicurezza dei beni – la residenza del personale di custodia, in misura non superiore a mq. 150;
- il PA dovrà essere corredato da apposita convenzione che regoli l'uso pubblico delle attrezzature ed infrastrutture e preveda le modalità di gestione dei servizi da realizzare;
- è ammessa la manutenzione delle recinzioni esistenti; a PA approvato è ammessa la recinzione dei fondi con rete metallica plastificata di altezza massima di m 2,00, di cui non più di m 0,30 di zoccolo.

Parametri edilizi e prescrizioni specifiche

If (mq/mq)	10% dell'area, compresa la residenza
H (m)	2 piani ft e m 10
Superficie massima utilizzabile per attrezzature, impianti e parcheggi	40% dell'area
Superficie minima a verde permeabile non attrezzato	30% dell'area
Superficie minima a bosco	20% dell'area

- le facciate degli edifici devono essere tinteggiate con i colori delle terre naturali e realizzati con malta cementizia;
- il tetto deve avere pendenza massima del 50% e deve essere realizzato con coppi o tegole marsigliesi.

Zona F – Verde attrezzato e servizi del Parco

Concerne parti del territorio del Parco attualmente coltivate od in stato di degrado ambientale da destinare a verde pubblico attrezzato e alla realizzazione delle attrezzature per l'accesso e l'uso del Parco.

Destinazione d'uso

Vi si possono realizzare:

- parchi pubblici per il gioco, la ricreazione e lo sport a carattere non agonistico;
- servizi e impianti – anche in edifici multifunzionali – richiesti dalla più agevole e proficua fruizione del Parco, esemplificativamente:

- "porta" del Parco;
- centro operativo del Consorzio e dei servizi di sicurezza pubblica e di prevenzione;
- centro di studio e ricerca floro – faunistica, con biblioteca specializzata e sale per attività didattiche;
- centro di accoglienza visitatori, con spazi museali ed espositivi, sale multimediali per l'illustrazione del patrimonio floro – faunistico, paesaggistico ed ambientale del Parco, chioschi di vendita di cartografia e souvenir, servizi igienici, punti di raccolta e d'incontro;
- centro di pronto soccorso;
- attrezzature di ristorazione (bar, tavola calda, ristorante, ecc.);
- attrezzature sportive e ricreative;
- parcheggi di connessione;
- deposito e noleggio biciclette;
- aree attrezzate per la sosta e il pic – nic;
- parchi – gioco per bambini e ragazzi.

Modalità di intervento

- Fino a che le aree non saranno attrezzate, possono essere mantenute le sole attività agricole in atto, anche a carattere familiare; non è comunque consentita l'edificazione di qualsiasi tipo di manufatto, la formazione di depositi di materiale di qualsiasi genere e tipo o l'utilizzazione di spazi come pertinenze di attività produttive;
- Gli interventi da realizzare devono essere programmati d'intesa tra l'Amministrazione Comunale ed il Consorzio e si attuano con idoneo titolo abilitativo e studio plani volumetrico con i seguenti parametri edilizi:

Rc	10%
H (m)	2 piani ft e m. 7

- l'attuazione delle opere può essere concessa, per convenzione, anche a privati disposti a realizzare ed a gestirle per un tempo convenuto;
- La realizzazione delle aree di verde attrezzato è soggetta ai seguenti criteri:

- almeno il 50% dell'area dovrà essere destinata a bosco con funzione ricreativa, mentre la restante superficie potrà essere destinata a prato stabile e ad attrezzature;
- possono essere realizzate piccole aree di sosta, percorsi ciclabili o pedonali in materiale permeabile, giochi per bambini, percorsi vita, attrezzature sportive ad uso non agonistico ed a ridottissimo impatto ambientale;
- le piante da mettere a dimora dovranno essere di specie autoctona;
- per comprovate esigenze di sicurezza e tutela dei beni è ammessa la recinzione dell'area in rete metallica, nonché l'alloggio per il custode con una SLP massima di mq. 150;
- i parcheggi possono essere realizzati in interrato o fuori terra; quelli fuori terra devono essere alberati e dotati di aiuole spartitraffico inerbite, nel rapporto di 1 mq. di verde per ogni mq. di superficie improduttiva; il fondo dei parcheggi deve essere realizzato con materiale permeabile.

Art. 29 Ambiti di disciplina prevalente del PTCP

29.1 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)

1. Il Piano delle Regole recepisce e meglio oggettiva su territorio comunale, alla scala 1:2000, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS), identificando sul territorio le aree di applicazione delle disposizioni prescrittive prevalenti di cui agli art. 6 e 7 delle norme del vigente PTCP.

2. La destinazione principale è agricola, comprendendovi tutte le funzioni ammesse ai sensi della disciplina regionale vigente di cui al titolo terzo della parte seconda della L..R. 12/2005 e s.m.i.

3. Suddetti ambiti sono assoggettati ad usi, tutele e valorizzazioni compatibili con le disposizioni del PTCP e della disciplina di cui agli art. 31 e 32 delle norme del PTCP vigente.

29.2 Rete verde di ricomposizione paesaggistica

1. Il Piano delle Regole recepisce la rete verde di ricomposizione paesaggistica - con valenza di rete ecologica – quale unità di riferimento degli spazi rurali, naturali e periurbani.

2. Si applica la disciplina prevista all'art. 31 delle norme del vigente PTCP.

29.3 Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica

1. Il Piano delle Regole recepisce il corridoio trasversale della rete la rete verde di ricomposizione paesaggistica a valenza paesaggistico – territoriale sovralocale.

2. Nei casi di compresenza con la rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui al precedente comma, si applica la disciplina prevista all'art. 32 delle norme del vigente PTCP.

29.4 Ambiti di interesse provinciale (AIP)

1. Il Piano delle Regole recepisce gli ambiti di interesse provinciale ritenuti strategici dal punto di vista paesaggistico per il mantenimento di spazi in edificati fra tessuti urbanizzati limitrofi e per conservare l'identità propria di ogni nucleo urbano.

2. Si applica la disciplina prevista all'art. 34 delle norme del vigente PTCP.

29.5 Elementi geomorfologici

1. Il Piano delle Regole recepisce e meglio oggettiva sul territorio comunale, a seguito di apposito studio geologico, i principali elementi geomorfologici rispetto ai quali si applica la disciplina prevista dall'art. 11 delle norme del vigente PTCP.

Art. 30 Aree normate dal Documento di Piano

Le disposizioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano sono contenute al punto 8 "*Criteri d'intervento per gli Ambiti di Trasformazione* " del documento programmatico del Documento di Piano.
Per quanto non disciplinato dal Documento di Piano si applicano negli Ambiti di Trasformazione le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 31 Aree normate dal Piano dei Servizi

Le disposizioni per l'attuazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.
Per quanto non disciplinato dal Piano dei Servizi si applicano nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Titolo III – DISCIPLINA DEL COMMERCIO E DEI PUBBLICI ESERCIZI –

Art. 32 Attività di commercio al dettaglio

32.1 Definizioni

Ai fini delle disposizioni del presente articolo valgono le seguenti definizioni.

SV (mq) - Superficie di vendita
Vedi art. 3.6 delle presenti norme.

Settore merceologico
Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n°114; sono considerati come ricompresi nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita fino al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario.

Commercio al dettaglio
Per commercio al dettaglio 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.
L'articolazione delle attività di commercio al dettaglio (Gruppo Funzionale Gf5) è definita all'art. 4.4 della presente normativa.

Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)
Per centro o parco commerciale si intende una media o 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. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

32.2 Ammissibilità delle attività commerciali

32.2.1 **Attività di vicinato e medie strutture di vendita**
Ferma restando la disciplina contemplata dalle presenti norme per le diverse aree omogenee, per l'insediamento degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

Ammissibilità del commercio al dettaglio					
	VIC	**MS1**	**MS2**	**MS3**	**GS**
NAF	X		-	-	-
Aree I.1,I.2, I.3,	X	X	X*	X*	-
Aree D.1	X	X	X*	X*	-
Aree D.2	X	X	X*	X*	-
Aree D.3	X	X	X	X	-

* solo se all'interno dell'ambito strategico dei Giovi di cui all'art. 22 delle presenti norme

Procedura per il titolo abilitativo	
VIC-MS1	Titolo abilitativo semplice
MS2 – MS3	Piano attuativo

Nel rispetto della SLP massima ammessa, le medie strutture di vendita già attive potranno ampliarsi nel limite di Sv e con le procedure definite nel precedente prospetto.

32.2..2 **Grandi strutture di vendita**
Le grandi strutture di vendita esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina sono confermate nella condizione di fatto salva la facoltà di ampliamento entro il limite di edificabilità dell'area. L'eventuale ampliamento è assoggettato al rilascio di permesso di costruire convenzionato.

32.3 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Coerentemente con quanto disposto al precedente art. 24, per gli interventi di nuova costruzione su aree libere da edificazione o rese tali tramite demolizione e ricostruzione, subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, la dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico deve essere pari al:
- 50% della SLP per le medie strutture di vendita di primo livello (MS1);
- 100% della SLP per le altre medie strutture di vendita (MS2 e MS3);

di cui almeno il 50% destinato ad effettivo spazio di parcamento.
Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti e per quelle che effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al minuto, le percentuali e le dotazioni sopra definite si applicheranno come se la SLP complessivamente impegnata fosse ridotta rispettivamente a 1/8 ed a 1/2.

Art. 33 Attività di pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e sale da gioco

33.1 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago

L'articolazione dell'attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago è definita all'art. 4.4, gruppo funzionale Gf4, della presente normativa.

Per l'insediamento dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago si applicano le disposizioni riportate nei seguenti prospetti.

Ammissibilità dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento e svago			
	PE1	**PE2**	**PE3**
NAF	X		
Aree I.1, I.2, I.3	X	X	
Aree D.1	X	X	X
Aree D.2	X		
Aree D.3	X	X	X

Procedura per il titolo abilitativo	
PE1	Titolo abilitativo semplice
PE2	Permesso di costruire convenzionato
PE3	Permesso di costruire convenzionato

33.2 Sale da gioco

L'apertura di sale da gioco, come definite dalla vigente legislazione in materia, nonché l'utilizzo di apparecchi per il gioco d'azzardo potrà avvenire solamente nei limiti ed alle condizioni fissati dalle disposizioni di leggi nazionali e regionali e dalle deliberazioni assunte in materia dalla Regione e dal Comune.

Art. 34 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative commerciali

Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie soggette a Titolo abilitativo semplice o a SCIA, questi devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio, allegando copia della domanda; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti,
Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena la revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:

- l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale o per pubblico esercizio, previa presentazione della domanda;

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

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art.22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del Piano Attuativo medesimo, essi potranno essere prorogati, previa motivata richiesta, in relazione alle tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve di norma essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

Art. 35 - Impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi nella zona specificatamente prevista 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 gli interventi di manutenzione straordinaria.

Art. 36 - Impianti di autolavaggio

Per gli impianti di autolavaggio 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% regolarmente assentita, ferma comunque la verifica delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

Art. 37 – Centri di telefonia fissa

37.1 Il PGT individua, con apposita simbologia sulle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, la localizzazione preferenziale (ai sensi dell'art.8, c. 6 della L. 22.02.2001 n°36, dell'art. 4, c. 1 della l.r. 11.05.2001 n°11 e della DGRL n°7351 del 11.12.2001) per gli impianti ed alla 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 degli 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 "condivisone" delle infrastrutture ex art. 89 D.Lgs. 289/2003;

- favorire la localizzazione presso ambiti territoriali recanti fasce di rispetto inedificabili per gli insediamenti umani;

- prevedere la segnaletica la delimitazione prevista dalle vigenti normative, in particolare dell'art.3 l.r. 11/2001.

37.2 Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 11/2001 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 urbani, nelle aree agricole, lungo i percorsi ciclopedonali inseriti in contesti naturalistici, è sottoposta obbligatoriamente alla valutazione dei progetti previsti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Titolo IV – TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI –

Art. 38 Vincoli e salvaguardie

38.1 Generalità

I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono riportati nelle tavole di piano.
La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o di quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.

38.2 Immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004

a. Per gli immobili vincolati quali beni culturali ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004 sono fatti salvi i poteri dell'autorità statale in materia.

Il PGT individua nelle tavole di azzonamento tali immobili e precisamente:

- Oratorio di S. Stefano e fabbricati prospettanti piazza San Vito a Lentate;
- Villa Valdettaro con parco e annessi 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;
- Ex Casa Parrocchiale a Birago.

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).

La realizzazione degli interventi edilizi sugli immobili così individuati eccedenti la manutenzione ordinaria è subordinata alle seguenti condizioni:

- in sede di richiesta del titolo abilitativo deve essere prodotta una documentazione corredata dal rilievo dello stato di fatto con particolare cura nella rappresentazione dei fronti prospettanti sugli spazi pubblici, illustrante i caratteri dei fabbricati o delle aree inedificate sulle quali verrà effettuato l'intervento;
-

38.3 Piano di gestione Rischio Alluvioni

Nella Tav. PR. 02 "Tavola dei vincoli di Piano" sono riportati con apposita simbologia gli ipotetici scenari relativi alle diverse probabilità di accadimento di inondazione del fiume Seveso, così come definite dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (pdGRA), approvato con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità del Bacino del Fiume Po, e della successiva adozione del "Progetto di Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Po (PAI) (Deliberazione n. 5 del 17 dicembre 2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Po), che introduce limitazioni all'uso del suolo a cui si rinvia.

Art. 39 Aree a rischio archeologico

Nella tavola "PR. 02 - Tavola dei Vincoli di Piano" sono individuate le aree a rischio archeologico.

All'interno di tali aree gli scavi di qualsiasi entità e le arature dei terreni a profondità maggiore di m 0,50 devono essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese che ha

facoltà di formulare prescrizioni per la verifica della presenza di depositi archeologici e per la tutela degli stessi.

Il rinvenimento fortuito di reperti archeologici deve essere denunciato entro 24 ore alla Soprintendenza.

Art. 40 Fasce di rispetto

40.1 Disposizioni generali per le fasce di rispetto

Le fasce di rispetto stradale e ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia e la loro precisazione dovrà essere operata nella documentazione da presentare per l'ottenimento del titolo abilitativo o a corredo dello strumento di pianificazione attuativa.
Quando la modifica delle infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti comporta la modifica delle relative fasce di rispetto, questa si intende recepita negli elaborati del presente Piano.
Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a Piano Attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle fasce di rispetto ma individuati come aree del tessuto urbano consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità o per la verifica della SLP esistente, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta fascia.
Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione e di ampliamento.

40.2 Fascia di rispetto ferroviario

L'edificazione in fascia di rispetto ferroviario, definita in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno del fascio, è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario stesso.

40.3 Aree per la mobilità e fasce di rispetto stradale

L'ampiezza delle fasce di rispetto riportata nelle tavole di piano deve considerarsi indicativa. Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde. È consentita la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante per autotrazione, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme.
All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza e/o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.

40.4 Zone destinate a viabilità e corridoi di salvaguardia urbanistica

1. Il Piano recepisce gli scenari infrastrutturali previsti dalla programmazione sovralocale vigente all'atto di approvazione del PGT con i contenuti e le modalità indicate dalla D.G.R. 3 dicembre 2008 – n- 8/8579.

2. Negli ambiti di cui al comma 1 è inoltre vietata l'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

3. In queste zone si applicano le disposizioni indicate dall'art.9 del D.M. 02.04.1968.

4. Per le nuove strade devono essere rispettate le larghezze minime previste dagli elaborati grafici del Piano, dalle presenti norme e dagli strumenti di pianificazione esecutiva.

5. Per le distanze dai fabbricati si rinvia al comma 3.20.2 dell'art.3 delle presenti norme.

6. Misure di salvaguardia volte a garantire i nuovi tracciati delle infrastrutture per la mobilità previste dalla programmazione regionale.

   Al fine di garantire una congrua distanza delle nuove previsioni insediative dai progetti infrastrutturali per la mobilità previsti dalla programmazione regionale, e inseriti nel vigente Piano Territoriale Regionale quali "Obiettivi prioritari di interesse regionale" ai sensi dell'art. 20 della L.R. 12/2005 e s.m.i, il Piano identifica i seguenti corridoi di salvaguardia urbanistica, operanti e definiti ai sensi del citato art. 102 – bis:

   a) per la previsione di realizzazione del sistema autostradale pedemontano;

   b) per la previsione di potenziamento del Gottardo: quadruplicamento linea Chiasso – Monza.

   Entro suddetti corridoi di salvaguardia urbanistica dovrà essere garantito il mantenimento dei requisiti di fattibilità dell'opera sovraordinata di riferimento, secondo i riferimenti progettuali sopra citati, ovvero eventuali stadi progettuali di avanzamento.

   Di conseguenza, le nuove previsioni insediative ricadenti all'interno di tali corridoi di salvaguardia dovranno concentrare le volumetrie di progetto esclusivamente al loro esterno. All'interno dei corridoi di salvaguardia urbanistica trovano dunque definizione interventi di salvaguardia prioritariamente con essenze arboree in coerenza con le caratteristiche paesaggistico - ambientali del territorio, nonché il divieto dell'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

   Solo ed esclusivamente per la previsione di quadruplicamento della linea Chiasso – Monza, nei lotti con zona consolidata di cui al Capo I Titolo II delle presenti norme sono assentiti, al di fuori dei 30 metri di rispetto di cui al precedente art. 40.2, gli interventi previsti dalla zona di riferimento, previa stipula di impegnativa di rinuncia a maggior indennizzo.

40.5 Fascia di rispetto cimiteriale

La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno, di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo, fatte salve le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene. In caso di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, ottenuta in base alle procedure di legge, il nuovo limite della fascia sarà riportato nei documenti di piano senza necessità di attivare una specifica procedura di variante urbanistica.
Per gli interventi sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni contenute all'art. 338 del testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD 1265/1934).

40.6 Fascia di rispetto degli elettrodotti

Nelle tavole di PGT sono indicativamente riportate le fasce di rispetto degli elettrodotti. Ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

40.7 Fascia di rispetto depuratore di Carimate

Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto di 100 metri circostante l'area destinata all'impianto con vincolo di inedificabilità, ai sensi dell'allegato 4 della Deliberazione Comitato dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977 "Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento", pubblicata sulla G.U. 21 febbraio 1977, n. 48.

Art. 41 Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

La componente geologica integrata nel presente PGT individua le aree di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile.

Alle aree così individuate si applica la disciplina dettata all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e le più specifiche disposizioni contenute nella normativa regionale in materia e nella stessa componente geologica.

Titolo V – DISCIPLINA DEL PAESAGGIO –

Art. 42 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

Il PGT definisce ed individua con apposita cartografia (Tav. PR.01 - Tavola delle classi di sensibilità paesaggistica) 5 classi di sensibilità paesaggistica e precisamente:

42.1 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 interessino fronti (costruiti o aperti) in relazione diretta alle classi di sensibilità "Elevata" o "molto elevata".

42.2 Classe di sensibilità "Bassa"

a. Descrizione
Ambiti urbanizzati con discreta qualità di contesto. La Classe non denota aspetti percettivi rilevanti di paesaggi, 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.

42.3 Classe di sensibilità "Media"

1.1 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.

1.2 Allo stato potenziale

a. Descrizione
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.

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

42.4 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;
- i complessi costruiti di valore storico, culturale e ambientale oppure ricompresi all'interno dei parchi territoriali;
- le fasce boscate con importante funzione di mitigazione paesistica e/o di connettività ecologica / es. Corridoio Verde);
- le aree adiacenti a quelle suddette o in rapporto diretto a quelle di classe "Molto elevata", suscettibili di particolari prescrizioni compositive o perequative.

b. Indirizzi paesaggistici

Gli interventi devono essere 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.

42.5 Classe di sensibilità "Molto Elevata"

a. Descrizione

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

Rientrano nella Classe:

- le aree individuate per i NAF;
- il SIC nel Paro delle Groane;
- le aree più rilevanti nel PLIS della Brughiera Briantea.

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. 43 Istruttoria paesaggistica ed esame dell'incidenza dei progetti

43.1 Con riferimento alla classificazione di cui al precedente articolo, e ad esclusione degli interventi ricadenti in aree tutelate per legge e dunque sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., per le quali l'istruttoria comunale è guidata dai criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche approvati con la D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 per l'ottenimento obbligatorio dell'autorizzazione paesistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ogni progetto che incide sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici è soggetto a esame paesaggistico sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico secondo gli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui al D.G.R. n. 11045 del 8 Novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.

La procedura ed i criteri di valutazione di incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella D.G.R. 8 novembre 2002 – n.7/11045.

43.2 Ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio, ovvero preliminarmente all'adozione di atti di pianificazione attuativa o convenzionata, i progetti di cui al comma precedente sono assoggettati all'esame della Commissione per il Paesaggio comunale nei casi stabiliti dal regolamento edilizio vigente, ad esclusione di quanto previsto dal comma 13.13.3 dell'art. 13 delle presenti norme.

43.3 E' fatta salva la facoltà riservata all'Ufficio tecnico di estendere, caso per caso, la casistica definita dal richiamato Regolamento Edilizio.
E' facoltà della Commissione per il Paesaggio comunale richiedere eventuali ed ulteriori approfondimenti in funzione di particolari sensibilità paesistiche emerse dall'analisi dei luoghi.

43.4 Al fine di metter nelle condizioni la Commissione per il Paesaggio comunale di accertare gli effetti sul paesaggio urbano, indotti dall'intervento ipotizzato, i progetti depositati all'istruttoria comunale dovranno in ogni modo risultare sempre e comunque accurati ed esaustivi per numero di elaborati, grado di dettaglio, capacità di utilizzo di tutto l'apparato strumentale disponibile - dalla modellazione tridimensionale al fotoinserimento realistico - in maniera da porre il decisore comunale nella condizione di comprendere tutti i risvolti dell'organismo urbanistico e architettonico proposto, proprio attraverso la sua più ampia efficacia rappresentativa, al fine di rendere conto almeno:

- dello stato attuale degli spazi interessati, anche attraverso esaustiva documentazione fotografica dell'intorno con cui l'ambito di intervento si relaziona;
- della connotazione paesaggistica del contesto, anche attraverso le considerazioni svolte dalle analisi compiute in fase di predisposizione del Documento di Piano;
- degli elementi di caratterizzazione paesaggistica con ricadute prescrittive in esso presenti, in funzione degli aspetti contenuti nel Piano delle Regole;
- della classe di sensibilità paesaggistica;
- dell'impatto estetico - visuale;
- del corretto inserimento nel contesto in rapporto anche con gli spazi aperti e pubblici;
- la qualità della soluzione progettuale, anche attraverso la predisposizione di render, foto inserimento realistico e di prospetti ed assonometrie contestualizzati, esplicative dei materiali, soluzioni e particolari progettuali scelti;
- gli eventuali elementi di mitigazione e compensazioni proposti;
- la compatibilità con programmi e strumenti paesistico – ambientali vigenti.

Titolo VI – NORME SETTORIALI –

Art. 44 Costruzioni temporanee e stagionali

44.1 Definizione

Le costruzioni temporanee e stagionali sono quelle strutture assimilabili per dimensione e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad uso circoscritto nel tempo per soddisfare esigenze che non hanno il carattere di continuità; le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo, etc.) devono essere atti a garantire una facile rimozione.

Qualora l'intervento, per le sue caratteristiche, sia causa di un evidente impatto ambientale, estetico, etc., occorre acquisire il parere della Commissione per il Paesaggio.

44.2 Richiesta di autorizzazione

Al di fuori dei Nuclei di Antica Formazione (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 mq. 9 ed un'altezza massima all'estradosso della copertura pari a m 2,50, mimetizzate 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 della quale risulti chiaramente il periodo di istallazione richiesto;
- n. 1 planimetrie in scala :1000 e 1:2000;
- n. 1 elaborati grafici relativi al manufatto da installare e relazione tecnica sui materiali utilizzati e le relative modalità di installazione e rimozione redatti da un tecnico abilitato;
- documentazione fotografica dei luoghi;
- dichiarazione sostitutiva di atto notarile attestante il titolo a realizzare l'intervento;
- polizza fideiussoria 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 della normativa vigente.

44.3 Ambito temporale delle autorizzazioni

Le costruzioni temporanee e stagionali sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi 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.

L'autorizzazione indica il periodo di validità 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 sarà autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppur gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico; in tali casi l'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

44.4 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 concordata.

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 manifestazione.

Dette costruzioni devono comunque essere totalmente rimosse entro un congruo termine dalla data di conclusione della manifestazione e comunque entro 15 giorni dal termine della manifestazione.

44.5 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.

44.6 Sanzioni

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

Art. 45 Fabbricati accessori

Nelle zone residenziali:

- per gli edifici di nuova costruzione ed esistenti assentiti a far data dall'adozione del PRG previgente è ammessa (con esclusione della destinazione ad autorimessa) la realizzazione di fabbricati accessori esterni al fabbricato principale entro il limite del 10 % della SLP dell'immobile di riferimento;

- per la totalità degli altri edifici è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori esterni al fabbricato principale comprese le autorimesse entro il limite del 25% della SLP dell'immobile di riferimento.

La realizzazione di tali accessori deve inoltre:

- non superare il valore del 50% della Sc dell'edificio principale ivi compresi gli accessori preesistenti sul lotto;

- verificare il rapporto di permeabilità.

Art. 46 Recinzioni e sostegni ed accessi carrabili ai lotti

46.1 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, aree pubbliche e aree agricole, per il 30% massimo del loro sviluppo superficiale globale;

d) possono altresì essere realizzate con muro pieno a tutta altezza tra lotti confinanti;
e) 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.

46.2 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, etc.), di altezza non superiore a m 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.

46.3 Per le recinzioni di aree soggette a pianificazione attuativa l'altezza e la tipologia dovranno essere disciplinate in modo uniforme dalle norme stesse del Piano Attuativo.

46.4 In corrispondenza degli incroci stradali, le recinzioni devono essere arretrate in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada.

46.5 L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo dell'eventuale fondazione di sostegno. Tra lotti confinanti l'altezza si misura dal terreno naturale esistente più basso.

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

- area di raccordo alla sede stradale con pendenza non superiore al 3% per almeno m 5,00 dal ciglio della strada o dal filo marciapiede;

- apertura verso l'interno della proprietà ed arretramento dal confine stradale di almeno m 4,00, riducibili a m 2,00 in caso di adozione di meccanismi di apertura automatica con comando a distanza.

Titolo VII – NORME TRANSITORIE E FINALI –

Art. 47 Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate

47.1 Salvaguardia dei Piani Attuativi vigenti e adottati

In tutte le aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi adottati o approvati alla data di adozione delle presenti norme, anche se non specificamente individuate nelle tavole del Piano delle Regole, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo e nella relativa convenzione, per tutto il periodo di validità della stessa.

47.2 Varianti dei Piani Attuativi vigenti

Le modifiche ai Piani Attuativi vigenti eccedenti quanto indicato all'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e pertanto da approvare come varianti ai piani attuativi stessi, saranno considerate in variante anche al presente Piano delle Regole.

Le modifiche consistenti esclusivamente nella riduzione della capacità edificatoria prevista da detti Piani Attuativi, con corrispondente riduzione della dotazione di aree per servizi e spazi pubblici, saranno invece considerate come varianti ai soli Piani Attuativi e non anche al Piano delle Regole, purché coerenti con la disciplina delle destinazioni d'uso dettata dallo stesso.

47.3 Piani Attuativi vigenti parzialmente o totalmente inattuati

Nelle aree ricomprese nel perimetro di Piani Attuativi approvati e con convenzione sottoscritta alla data di adozione della presente normativa, attuati solo in parte e poi decaduti dovrà essere prodotto un atto ricognitivo degli obblighi assolti, della capacità edificatoria già sfruttata e di quella residua prevista dalla convenzione. A seguito dell'atto ricognitivo, la realizzazione della residua capacità edificatoria potrà avvenire alle condizioni fissate nel piano attuativo decaduto e nella relativa convenzione e sarà autorizzata con permesso di costruire convenzionato, finalizzato al completamento delle urbanizzazioni.

Per i Piani Attuativi totalmente inattuati alla scadenza della convenzione la realizzazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo.

47.4 Permessi di costruire

Per i permessi di costruire rilasciati prima dell'adozione delle presenti norme per i quali sia già stato formalizzato l'inizio dei lavori, sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT in attuazione del quale i progetti sono stati elaborati. Dette disposizioni si applicano anche in caso di varianti al permesso di costruire che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.

Art. 48 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultassero in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione é ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree. È inoltre consentito il subentro di nuove attività economiche nei fabbricati occupati da attività presenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

Art. 49 Edifici condonati

Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti tutti gli interventi che non comportano modifica della destinazione d'uso né incremento di SLP, di V e di Sc, anche in deroga alle norme vigenti del RE e del RLI quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obbiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza fra fabbricati.

APPENDICI

Appendice 1 – DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

1. Prescrizioni generali

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 d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti e dovranno riportare:

- il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento;
- il calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale riferito quindi ad un caposaldo certo opportunamente indicato;
- le opere infrastrutturali di carattere generali esistenti, quali reti fognarie; reti elettriche; acquedotti; ecc., indicandone le modalità e le possibilità di allaccio;
- il progetto delle urbanizzazioni primarie (in riferimento alla normativa vigente in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione di cui al D.Lgs. 163/06 e s.m.i.) riguardante in particolare la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile con relativa connessione alle infrastrutture viarie esistenti.

Nei casi in cui il Piano Attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

In presenza di elettrodotti si dovranno corredare i Piani Attuativi con l'individuazione delle fasce di rispetto dei medesimi calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei Piani Attuativi siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

2. Piani Attuativi in aree libere

a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree", con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro, delle distanze tra i fabbricati e il confine stradale, 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.
   Rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.

g) 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 lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

3. Piani Attuativi in aree edificate

a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
b) Stralcio delle tavole di piano con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
e) 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.
f) Progetto urbanistico - architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa 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 demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
   Rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
i) 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 lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
l) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di Piano Attuativo abbia ospitato attività manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine preliminare del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 471/1999.

Appendice 2 – CRITERI DI FORMAZIONE E NEGOZIAZIONE DELLE PROPOSTE DI PIANI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

1. Obiettivi generali dei PII

Gli obiettivi generali da perseguire attraverso gli strumenti di pianificazione negoziata so indicati all'art.7.4 e riguardano:

- recupero e riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
- soluzioni dei conflitti fra insediamenti residenziali ed attività produttive;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi e con la programmazione triennale delle opere pubbliche;
- realizzazione di interventi di edilizia sociale.

Più in generale gli obiettivi da perseguire attraverso la pianificazione negoziata per migliorare l'armatura pubblica della città devono essere rapportati a quanto indicato dal Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

2. Criteri di valutazione dei PII

Fermi restando gli obiettivi delineati dal Documento di Piano, richiamati nel paragrafo precedente, vengono di seguito descritti i criteri guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di PII e per l'organizzazione della discussione attorno a questi.

Tali criteri riguardano la valutazione dei PII proposti in Variante al Piano delle Regole; non necessitano di particolari verifiche i PII che risultassero coerenti con le disposizioni di Piano.

2.1 Localizzazione delle proposte di PII

I PII possono riguardare tutto il territorio comunale, comunque classificato nel Piano delle Regole, e possono comprendere anche lotti non contigui.

Restano esclusi dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:

- le aree individuate come aree agricole;
- gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione del PII.

2.2 Finalizzazione delle proposte di PII

Oltre alle finalità da perseguire nella trasformazione urbana, sopra richiamate, le proposte di PII verranno valutate in base alla sussistenza di una o più delle finalità di seguite elencate:

a) Creazione di nuovi posti di lavoro promuovendo l'inserimento di nuove attività di produzione di beni e servizi.
Riguarda in particolare la presenza, nell'assortimento funzionale dei PII, di quote destinate all'insediamento di attività lavorative.

b) Risoluzione delle situazioni di conflitto fra gli impianti industriali e le residenze adiacenti.
Riguarda la trasformazione delle aree produttive che per localizzazione, dimensione o natura delle attività svolte, hanno effetti negativi sulle condizioni ambientali o in generale sulla qualità dei luoghi e sul traffico, compromettendo la qualità delle aree residenziali vicine.

c) Realizzazione di nuovi servizi alla persona o al sistema produttivo.
Riguarda in particolare la realizzazione di parti del sistema di attrezzature pubbliche previsto dal Piano dei servizi oppure la qualificazione di spazi pubblici di rilevanza urbana o ancora la realizzazione di nuove strutture per attività sociali o di supporto delle attività produttive.

d) <u>Adeguamento o miglioramento del sistema viario e della dotazione di parcheggi pubblici.</u>
Riguarda in generale la realizzazione di interventi finalizzati alla qualificazione della viabilità urbana, alla realizzazione di tratti del sistema dei percorsi ciclabili individuati dal Piano dei Servizi, alla realizzazione di nuovi spazi per parcheggi pubblici, in particolare nelle aree centrali.

e) <u>Promozione del risparmio energetico.</u>
Riguarda l'impiego di opportune tecnologie e di materiali da costruzione al cui produzione, installazione o riciclo comportino il minore impatto sull'ambiente.

f) <u>Promozione della qualità architettonica</u>.
Riguarda la realizzazione di interventi sugli edifici privati come degli spazi e degli edifici pubblici.

2.3 Contenuti qualificanti dei PII

In coerenza con le disposizioni contenute nella l.r. 12/2005 le proposte di PII dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

a. Dovrà trattarsi di programmi di trasformazione di rilevanza urbana, il che non esclude che riguardino aree di ridotte dimensioni. La rilevanza urbana consiste nell'effetto qualificante che l'intervento può avere su un intorno esteso, a di là della trasformazione del singolo comparto oggetto di PII. In generale tale effetto è legato alla natura ed entità degli spazi o delle attrezzature pubbliche da realizzare nel contesto dell'intervento.

b. Dovrà trattarsi di programmi rivolti all'attuazione degli interventi edilizi e non alla sola valorizzazione immobiliare delle aree. In generale la concretezza dell'intendimento attuativo si misura sulla chiarezza del programma funzionale e sul complesso delle valutazioni economiche e programmatiche contenute nella proposta di convenzione oltre che sulla coerenza dei tempi proposti per l'attuazione degli interventi.

c. Dovrà trattarsi di programma di trasformazione dei quali siano immediatamente valutabili gli effetti di miglioramento delle condizioni urbane ed ambientali. A tale scopo i PII dovranno sempre essere accompagnati da una verifica preliminare delle ricadute degli interventi sulle condizioni dell'ambiente urbano e, se del caso, da una valutazione della necessità di interventi di bonifica, in ottemperanza alle leggi vigenti in materia.

2.4 Criteri generali di dimensionamento delle quantità insediative

In generale le proposte di PII dovranno risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.
Il riferimento alle condizioni dl contesto vale anche per la trasformazione a residenza o per altri usi delle aree occupate da impianti industriali dismessi: in questo caso le condizioni in atto nei lotti industriali, in termini di densità edilizia e rapporti di copertura, non potranno essere adottate come riferimento per le nuove edificazioni.

Ove il raffronto alle condizioni del contesto non risultassero ragionevoli o appropriate, le quantità volumetriche proposte saranno valutate con riferimento:

- agli effetti sul sistema dei servizi e sulla circolazione;
- all'interesse della proposta in relazione agli obiettivi elencati al precedente paragrafo 2.2;
- alla qualità complessiva del progetto.

In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto del PII dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di questi ultimi.

2.5 Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche

I PII dovranno garantire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di PII.

In generale l'attuazione dei PII dovrà essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche.
Nella verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici dei PII, si dovranno seguire i criteri di seguito esposti:

a) Reperimento aree per attrezzature pubbliche all'interno dei comparti di PII
All'interno dei comparti di PII, o nel loro immediato intorno, dovranno essere individuate le aree da destinare a servizi e spazi pubblici.

b) Cessione di aree esterne ai PII
L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche previste dal Piano dei servizi.
La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche prevista dal Piano dei servizi all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.
Ove l'Amministrazione Comunale ritenesse più opportuno e conveniente la monetizzazione delle aree, anziché la cessione gratuita, il valore di detta monetizzazione verrà stimato sulla base delle disposizioni contenute nelle Deliberazioni assunte a tale riguardo.

3. Documentazione da produrre a corredo delle proposte di PII

La documentazione minima da allegarsi al progetto di Programma Integrato di Intervento è la seguente:

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:5.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento , dei sistemi e sub sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali.
   La rappresentazione dovrà essere effettuata su base cartografica georeferenziata.

2. Quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica gravanti sull'area di intervento.

3. Stato di fatto degli ambiti di intervento, da realizzare utilizzando idonee cartografie indicativamente nelle scale 1:500 a 1:2000, anche queste georeferenziate, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le eventuali presenze monumentali, naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali ed i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire una opportuna valutazione del contesto di intervento.

4. Estratto del Piano delle Regole e degli eventuali ulteriori documenti del PGT recanti indicazioni per l'area oggetto di intervento.

5. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1000 e/o 500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazioni delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto tipologico e morfologico col tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione dell'area di intervento inserita nel contesto urbano.

6. Rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a verde, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione e arredo fisso.

7. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria, sviluppato al livello di dettaglio di un progetto definitivo, utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione.

8. Computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico da realizzare nel contesto dell'attuazione del PII, nel rispetto delle procedure di legge.

9. Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti col territorio circostante.

10. Relazione tecnica illustrativa contenete in particolare:

- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi del Documento di Piano;
- dimostrazione della dotazione di spazi e servizi pubblici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi introdotti dal PII, con riferimento alle diverse funzioni delle quali è previsto l'insediamento;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, anche ai fini della verifica per esclusione del PII dalla procedura di VAS;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, in relazione ai contenuti del piano di zonizzazione acustica comunale;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sui sistemi della mobilità e dell'accessibilità.

11. Relazione economica sulla fattibilità del programma che evidenzi in particolare:

- l'eventuale concorso dei soggetti attuatori pubblici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o di interventi di interesse pubblico;
- il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci successivi.

12. Schema di convenzione contenete gli impegni assunti dai proponenti e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione dei PII.

APPENDICE 3 – CRITERI MORFOLOGICI A CARATTERE GENERALE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Gli interventi di trasformazione (urbanistica ed edilizia) che interessano totalmente o parzialmente, le parti esterne delle costruzioni devono essere condotti in modo tale da garantire il permanere delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dei Nuclei di Antica Formazione.

Al fine di raggiungere tale scopo, vengono considerate parti e componenti concorrenti alla definizione dei caratteri ambientali ed architettonici delle costruzioni i seguenti elementi:

- sagoma delle coperture, sporti di gronda e manto di copertura;
- forma e dimensione delle aperture, serramenti e sistemi di oscuramento;
- rapporti intercorrenti tra le parti piene di muratura e aperture in genere (finestre, porte, porticati, logge, ecc.);
- finitura delle facciate (intonaco, murature a vista, ecc.);
- elementi decorativi (zoccolature, contorni di aperture, sporti e balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere);
- canali di gronda e pluviali;
- colori, stemmi, insegne e simili;
- corti e giardini.

Per ciascuno degli elementi sopra indicati vengono forniti, nel seguito, i requisiti progettuali minimi di intervento al fine di favorire la salvaguardia del paesaggio urbano del patrimonio edilizio esistente.
Salvo diversa motivazione espressa in sede di istruttoria paesaggistica, gli interventi da eseguirsi sugli edifici nei Nuclei di Antica Formazione devono soddisfare, nei limiti della loro applicabilità in relazione anche alla tipologia di intervento, tali requisiti, e nel caso di attuazione per singole parti in periodi temporali diversi, costituiscono elementi di omogeneità che devono essere rispettati anche nelle operazioni successive alla prima.

1. Coperture

a) tipologia: è prescritto l'uso di coperture a falde che, nel caso di edifici di forma lineare, devono essere disposte nella direzione dei lati lunghi, dell'edificio. Le coperture a padiglione sono ammesse solo se esistenti.

b) pendenze: le pendenze di falda devono essere comprese tra il 25% ed il 45%.

c) manti: i manti di copertura devono essere eseguiti in coppi o tegole portoghesi in cotto e/o similari di colore naturale.

d) gronde: il sottogronda deve essere realizzato con una struttura lignea costituita da passafuori, di foggia tradizionale, e superiore assito.

e) canali: i canali di gronda, i pluviali e tutte le opere di lattoneria devono essere realizzate in rame o in lamiera verniciata color marrone scuro o similari.

f) aperture in falda: è ammessa la realizzazione di aperture complanari tipo "velux".

g) terrazze a tasca: è ammessa l'apertura di terrazze a tasca compresa nella sagoma dell'edificio con caratteristiche tali da non interrompere la continuità visiva del tetto.

h) comignoli: devono essere mantenuti e/o ricostruiti in opera secondo forme tradizionali, con l'uso di parti in mattone a vista e/o intonacate (da tinteggiarsi con gli stessi colori delle facciate) e copertura a doppio spiovente in tegole (analoghe a quelle della falda) o pietra.

2 . Facciate

a) composizione delle fronti: i progetti edilizi devono mantenere gli ordini esistenti, qualora la successione e l'alternanza dei vani di porte e finestre risulti caratterizzata da una metrica regolare o impostata su un passo sostanzialmente costante, o configurarli in conformità alla metrica sopra richiamata.

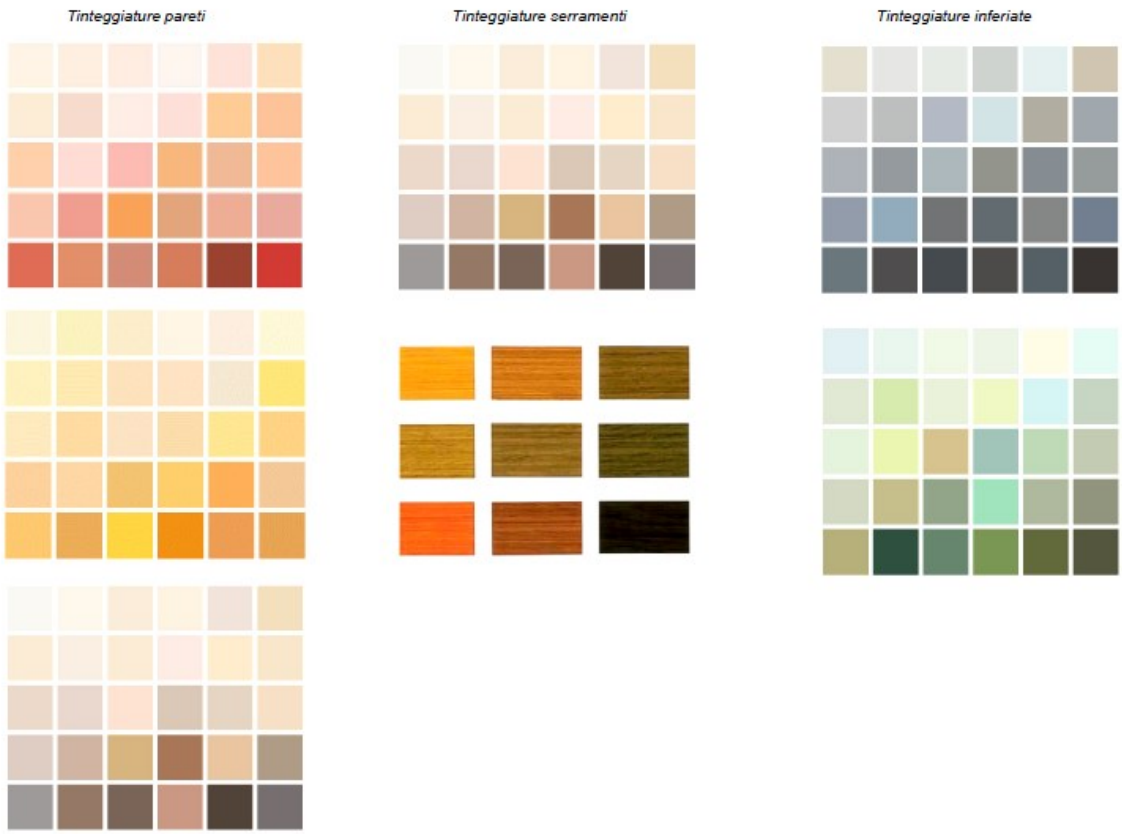
b) allineamenti delle aperture: devono essere rispettati, per quanto possibile, gli allineamenti verticali ed orizzontali degli elementi omologhi (finestre, porte, ecc.). La prescrizione relativa all'allineamento orizzontale è tassativa nel caso delle aperture presenti sulla facciata di ogni singolo edificio (con esclusione di quelle relative ai vani scala e di quelle necessarie a soddisfare i requisiti igienico - sanitari di locali accessori). Eventuali elementi dimensionalmente non omogenei devono comunque essere inseriti in maniera ordinata nel prospetto. E' consentito aprire finestre sulle facciate messe in vista dalla demolizione di edifici contigui, rispettando i diritti dei terzi e le norme del Regolamento Edilizio; le eventuali aperture devono però armonizzarsi alla configurazione dell'edifico, specie se questa ha un carattere unitario.

c) intonaco: deve essere di tipo tradizionale finito al civile, mentre quello "*strollato*" è ammesso solo per la realizzazione della eventuale zoccolatura di base.

d) mattone: l'uso del mattone a vista è limitato agli elementi strutturali (pilastri e lesene, archi e volte, elementi decorativi, ecc.) salvo che l'edificio originario presenti diverse soluzioni.

e) colore: le facciate dovranno essere obbligatoriamente intonacate e tinteggiate, non essendo ammissibili finiture al rustico. La scelta del colore deve essere compiuta con riferimento alla **barra tintometrica** di seguito raffigurata, secondo i seguenti criteri:

- differenziarsi, anche per lievi tonalità, dagli edifici adiacenti e da quello prospiciente;
- la coloritura delle facciate deve essere unitaria e omogenea e sono da evitare fasce verticali di colori differenti, se non presenti in origine;
- se la facciata è posta a nord o per qualche ragione non gode della diretta incidenza dei raggi solari, privilegiare tinte luminose;
- serramenti, oscuranti e portoni di ingresso appartenenti ad un'unica facciata devono avere il medesimo colore.



Barra Tintometrica

f) zoccolature: le eventuali zoccolature alla base degli edifici, di altezza inferiore a cm 80 – 90, devono essere di norma realizzate di intonaco strollato (fine o medio) o in materiale lapideo (beole, graniti e pietre locali) con finitura non lucida (piano sega, bocciardata, …) e in lastre (non sono ammessi rivestimenti a " piastrella o ad "*opus incertum*").

h) elementi decorativi: i progetti devono in ogni caso prevedere opportune misure per la conservazione e la valorizzazione degli eventuali fregi, iscrizioni, decorazioni o altri elementi che abbiano valore estetico o che risultino testimonianze di epoche passate (santelle, stemmi, iscrizioni, portali cancelli, colonne e pilastri, ecc.). I marcapiani potranno essere previsti solo se presenti in origine.

i) interventi vietati:

1) 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 di Piano, può avvenire solo con elementi trasparenti che garantiscano la riconoscibilità dell'originaria partitura di facciata;

2) la realizzazione di balconi sul fronte stradale degli edifici; la loro realizzazione è consentita sui fronti interni con una sporgenza massima pari a m 1,20;

3) aggiungere sovrastrutture (scale esterne, volumi tecnici, volumi a sbalzo, ecc.), salvo che ciò non 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 del contesto.

3. Serramenti esterni

a) forma: la forma delle finestre dei piani abitabili deve essere di norma rettangolare con il lato lungo in verticale, salvo che l'edificio originario presenti diverse soluzioni.

b) cornici: è da preferirsi un trattamento ad intonaco, sono vietate cornici e spallette in ceramica e d altri materiali estranei alla tradizione locale.

c) davanzali: devono essere in pietra (serizzo, beola, granito o pietre locali) con finitura non lucida, disegno semplice e congruo spessore.

d) serramenti: finestre e portefinestre devono essere del tipo a battente a due ante, o ad una anta unica per finestre con ridotta larghezza. Il materiale da utilizzarsi è il legno tinto o verniciato in colore come da barra tintometrica ed, in alternativa, potranno essere introdotti altri materiali di finitura da sottoporre a parere della Commissione per il Paesaggio Comunale. Il colore dovrà essere unico per tutta la facciata ed in armonia con quella della facciata stessa, secondo quanto previsto dalla barra tintometrica di cui sopra. Sono vietati i serramenti all'inglese.

e) sistemi di oscuramento: sono consentite unicamente le persiane ad anta piena o a griglia (eventualmente dotate di porzioni ad apertura parziale regolabile) del tipo a battente o a scorrere. La scelta deve essere univoca per tutta la facciata, salvo per le facciate con affaccio diretto su strada, essendo in tal caso vietato l'uso delle persiane a battente al piano terra. I colori devono essere coordinati con quelli dei relativi serramenti e della facciata. Sono vietati gli avvolgibili di qualsiasi materiale.

f) inferriate: ove si renda necessario, le finestre possono essere dotate di inferriate con bacchette in ferro (è escluso l'acciaio inox non verniciato con tinte ferro – micacee) a disegno semplice e coordinato degli eventuali parapetti, che devono essere fissate direttamente alle murature e di norma contenute all'interno dello sfondato del vano. La verniciatura delle inferriate deve essere opaca ed in armonia con i colori dei serramenti e della facciata.

g) parapetti: i parapetti e ringhiere di balconi e logge devono essere realizzati in legno o ferro verniciato con disegni semplici e coerenti alle caratteristiche tipologiche tradizionali. La verniciatura deve essere opaca ed in armonia con i colori della facciata. E' espressamente vietato l'uso di alluminio, materiali plastici (pvc o similari), acciaio inox non verniciato con tinte ferro – micacee, cemento armato; non è parimenti consentita la realizzazione di parapetti pieni in muratura.

h) autorimesse le chiusure delle autorimesse ricavate al piano terreno dei fabbricati devono richiamare forme e materiali tradizionali dei portoni. E' ammesso l'utilizzo di chiusure in alluminio o pvc con "finiture finto legno", purché coerenti con le soluzioni materiche del contesto. E' comunque escluso l'utilizzo di basculanti in metallo tipico corrente.

4. Vetrine

Oltre alle prescrizioni contenute nei precedenti paragrafi (per quanto compatibili) l'inserimento di vetrine dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) forma: la forma delle vetrine deve essere rettangolare, riprendendo moduli e luci tradizionali simili a quelli delle porte di ingresso con eventuali sopraluce. Sono esclusi i grandi sfondati di larghe aperture e le vetrate continue.

b) cornici: è da preferirsi un trattamento ad intonaco nella stessa tinta degli altri elementi decorativi di facciata. Sono vietate cornici e spallette in ceramica e d altri materiali estranei alla tradizione locale.

c) soglie: devono essere in pietra (serizzo, beola granito o pietre locali) con finitura non lucida, disegno semplice e coerente con la facciata.

5. Recinzioni

a) antichi muri di cinta: è obbligatorio il mantenimento, la cura ed il ripristino degli antichi muri di cinta.

b) altre recinzioni: sono ammesse nuove recinzioni solo negli interventi assoggettati a Piano Attuativo.

6. Contatori ed impianti

L'alloggiamento dei contattori di utenza deve essere possibilmente ricavato in spazi interni non visibili da luoghi pubblici. Qualora fosse necessario ricavarli in fronti in vista, si dovrà tendere a minimizzare l'incidenza sul prospetto dell'edificio ricorrendo alla realizzazione di nicchie opportunamente mascherabili (con sportelli intonacabili o verniciabili nei colori della facciata).

Le linee tecnologiche correnti sulle facciate devono essere poste, per quanto possibile consentito dalle normative di settore, sotto traccia. Ove ciò non sia possibile, i relativi percorsi dovranno essere il più possibile unificati e disposti in modo ordinato sulle facciate. Tale prescrizione dovrà essere seguita anche in occasione dl rifacimento di impianti in edifici esistenti.

Nella realizzazione di nuovi impianti, o rifacimento integrale degli esistenti, le antenne paraboliche devono, se possibile, essere centralizzate. Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno dei balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano stradale della pubblica via; le stesse devono essere collocate solo sulla copertura degli edifici sul versante opposto la pubblica via.
E' analogamente vietata l'installazione di pannelli solari, impianti di condizionamento all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili quando questi siano visibili dal piano stradale della pubblica via. Gli stessi devono essere collocati solo sulla copertura degli edifici, sul versante opposto la pubblica via, inseriti nella pendenza della falda e comunque preferibilmente integrati.

7. Corti, cortili e giardini

Corti e cortili, già di uso comune, devono essere mantenuti in condizioni di unitarietà formale e pertanto sono:

a) sono di norma vietate le recinzioni costituite da manufatti fissi (rete metallica, muriccioli, staccionate, ecc.) tollerandosi unicamente separazioni in siepi sempreverdi o fiorite. La eventuale realizzazione di nuove recinzioni tra aree libere contigue all'interno delle corti è subordinata al preventivo parere della Commissione per il Paesaggio Comunale;

b) è vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione tra di loro sub-aree adiacenti o sub-aree con spazi pubblici;

c) le pavimentazioni non possono essere realizzate in cemento o asfalto ma in acciottolato, lastre di pietra, porfidi a blocchetti, autobloccanti antichizzati terra battuta e ghiaia;

d) gli apparecchi illuminanti devono essere applicati preferibilmente agli edifici e non sistemati lungo le eventuali suddivisione interne.

8. Scale esterne e ballatoi

E' ammesso solo il restauro conservativo, senza addizioni rispetto agli elementi esistenti.

9. Segnaletica, affissioni, insegne commerciali, elementi accessori (insegne, targhe, tende, …)

Si rinvia a quanto disposto dal regolamento edilizio e dal regolamento comunale per le affissioni e impianti pubblicitari.

10. Fienili, stalle e depositi, edifici dismessi

Se all'interno delle corti sono trasformabili al piano terra in box auto.

Appendice 4 – SCHEDE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI: PA1 – PA2 – PA3 – PA4

Premesse Generali

Si riportano di seguito apposite schede inerenti i Piani Attuativi: PA1, PA2, PA3 che per diverse ragioni l'Amministrazione Comunale, in funzione degli obiettivi di rilevante interesse pubblico che intende perseguire, sottopone a particolare disciplina ai fini di una loro riqualificazione urbanistica ed edilizia.

Fatte salve la modalità di attuazione unitaria attraverso un Piano Attuativo così come indicato nelle successive apposite schede, il Comparto d'intervento così come individuato con apposita campitura nella Tav. PR 03 del PdR potrà essere attuato anche attraverso l'individuazione di ambiti minimi d'intervento.

L'individuazione e la proposta del perimetro di suddetti ambiti minimi d'intervento è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale che si riserva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento/rigetto ad insindacabile giudizio in quanto la valutazione complessiva dell'intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi di interesse pubblico raggiungibili.

La proposta di Accordo Preliminare dovrà contenere l'articolazione delle singole unità minime di intervento e le connessioni di queste con gli aspetti urbanistici - edilizi dell'intero comparto d'intervento, essere autonomamente eseguibili, funzionalmente complete e fruibili, oltre che non pregiudicare il futuro sviluppo e realizzazione delle altre unità minime di intervento tra loro connesse.

Altresì alla proposta deve essere allegata una specifica Convenzione in cui siano riportati gli impegni, la tempistica, gli oneri economici e quant'altro necessario al fine della sua attuazione.

Gli ambiti minimi di intervento che dovranno realizzarsi secondo una sequenza temporale rispondente ad una logica di stralci funzionali dovranno contenere, a titolo indicativo ma non esaustivo, i seguenti contenuti:

a) il disegno dell'assetto complessivo del comparto attraverso l'individuazione delle aree di concentrazione dell'edificato, della struttura della viabilità automobilistica e ciclopedonale;

b) l'individuazione delle aree ad attrezzare per servizi pubblici, nel rispetto qualitativo e quantitativo di cui alle apposite schede;

c) i parametri urbanistici ed edilizi proposti per ciascun ambito minimo di intervento e per l'intero comparto;

d) la specificazione delle opere di urbanizzazione da realizzare negli ambiti minimi di intervento;

e) le destinazioni d'uso;

f) gli allineamenti, degli assi rettori, degli edifici che si intendono mantenere, delle altezze massime e quant'altro ai fini di una valutazione morfologica, degli effetti sul contesto urbano di riferimento sia da un punto di vista paesaggistico – ambientale che inerenti la mobilità;

g) la tempistica della realizzazione degli interventi sia pubblici che privati;

h) i contenuti della convenzione tipo, con i criteri a cui attenersi per l'attuazione graduale e coordinata per gli ambiti minimi di intervento.

Dopo l'approvazione dell'Accordo Preliminare e la sottoscrizione della Convenzione potranno essere presentati da parte dei soggetti attuatori i relativi Piani Attutivi per le diverse unità minime di intervento così come prefigurate ed assentite dal suddetto Accordo.

4.1 – SCHEDA PIANO ATTUATIVO: "PA1" EX AREA SCHIATTI –

1. <u>Localizzazione e caratteri del sito</u>

Il comparto assoggettato a Piano Attuativo corrisponde all'area occupata dall'ex area Schiatti, il sito fruisce di un centralità unica per quanto riguarda la sua ubicazi0one territoriale.

2. <u>Obiettivi di intervento</u>

Recupero di un'area dismessa e degradata, ubicata in posizione centrale del tessuto urbano di Lentate, al fine di una riqualificazione urbanistica ed edilizia attraverso la collocazione di una pluralità di funzioni e di servizi di interesse pubblico e generale.

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

Sono ammesse tutte le destinazioni funzionali con esclusione: delle attività Gf 5.4 (MS3) Gf 6 (n Agricoltura) e Gf 2 (attività produttive) con eccezione del gruppo Gf 2.4 (Attività artigianale di servizio).

4. Capacità edificatoria

Indici e parametri urbanistici:

- **Volume** massimo realizzabile: V = mc. 44.265
- **Altezza** massima: H = metri 16
  - Le altezze devono comunque essere modulate in sede progettuale e potranno essere autorizzate altezze superiori per singoli comparti e per singoli edifici o loro porzioni, comunque non prosperanti la via Matteotti e la nuova piazza Civica, necessarie al completamento volumetrico che, comunque, dovranno essere valutate e preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale.
  - L'altezza massima generale potrà altresì essere incrementata per lo stretto necessario ai fini dell'ottenimento dei requisiti di abitabilità dei piano sottotetti.

5. Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

La realizzazione dell'intervento è subordinata al perseguimento dei presenti obiettivi prioritari di interesse pubblico e generale:

a) formazione di una piazza civica e di percorsi ciclopedonali per le direttrici N - S ed E - O;

b) realizzazione di una sala civica/auditorium, per una capienza di circa 300 posti, da cedersi comprensiva di arredi ed impianti specifici;

c) realizzazione di una Piazza coperta, mediante anche il recupero di edifici e/o strutture esistenti di pregio da cedersi all'Amministrazione Comunale;

d) recupero e mantenimento della "palazzina uffici" in fregio a via G. Garibaldi;

e) cessione all'Amministrazione pubblica di una superficie lorda di pavimento (SLP) di mq. 300 da localizzarsi in fase di predisposizione della proposta di riqualificazione urbanistica.

Le volumetrie cedute per dotazioni urbanizzative non sono computate nel volume massimo realizzabile.
Le aree da cedere in forza dell'art. 12 del Piano dei Servizi potranno, in accordo con l'Amministrazione Comunale, essere reperite totalmente o in parte esternamente al perimetro del Piano Attuativo in alternativa alla eventuale monetizzazione, fatte salve sempre la possibilità della eventuale monetizzazione delle stesse.

6. Modalità d'intervento

6.1 L'intero comparto perimetrato dovrà essere oggetto di un unico Piano Attuativo che dovrà essere accompagnato da un contestuale procedimento di Valutazione Ambientale, entro il quale i soggetti competenti in materia ambientale concorrono alla definizione di eventuali ed opportune misure di contestualizzazione, mitigazione e compensazione dell'intervento.

6.2 Fatta salva la modalità di attuazione unitaria attraverso un Piano Attuativo, il Comparto potrà essere realizzato anche attraverso l'individuazione di ambiti minimi d'intervento così come riportato nelle precedenti "Premesse generali" della presente Appendice 4.

6.3 Sino al convenzionamento ovvero all'approvazione di un Piano Attuativo di cui al punto precedente 6.1 o all'Accordo Preliminare di cui ai punto precedente 6.2, saranno ammessi solo interventi manutentivi ordinari o straordinari per gli immobili esistenti e nel rispetto delle destinazioni assentite o in atto in passato.

4.2 – SCHEDA PIANO ATTUATIVO: "PA2" AREA DISMESSA SERICA –

1. Localizzazione e caratteri del sito

L'area oggetto di riqualificazione corrisponde all'area occupata dalla ditta Serica, Il sito è ubicato in una zona strategica rispetto alla stazione ferroviaria della frazione di Camnago.

2. Obiettivi di intervento

Riqualificare l'area attraverso l'insediamento di attività funzionali in grado di consentire un maggior inserimento nel contesto urbano di Camnago.

3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni funzionali con esclusione: delle attività Gf 5.3 (MS2) Gf 5.4 (MS3) Gf 6 (n Agricoltura) e Gf 2 (attività produttive) con eccezione del gruppo Gf 2.4 (Attività artigianale di servizio).

4. <u>Capacità edificatoria</u>

Indici e parametri urbanistici:

- **Volume** massimo ammesso: V = mc. 20.000

  Dal computo del volume di cui sopra è escluso l'edificio centrale (porzione del mappale 73) che potrà essere oggetto di interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza possibilità di demolizione e ricostruzione, con obbligo di mantenimento delle caratteristiche tipologiche e d architettoniche di pregio.

- **Altezza** massima: H = metri 12

5. <u>Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici</u>

La dotazione delle aree a servizi sarà da concordarsi con l'Amministrazione Comunale secondo da quanto prescritto dal Piano dei Servizi.

6. <u>Modalità di intervento</u>

6.1 L'intero comparto perimetrato dovrà essere oggetto di un unico Piano Attuativo.

6.2 Fatta salva la modalità di attuazione unitaria attraverso un Piano Attuativo, il Comparto potrà essere realizzato anche attraverso l'individuazione di ambiti minimi d'intervento così come riportato nelle precedenti "Premesse generali" della presente Appendice 4.

6.3 Sino al convenzionamento ovvero all'approvazione di un Piano Attuativo di cui al punto precedente 6.1 o all'Accordo Preliminare di cui ai punto precedente 6.2, saranno ammessi solo interventi manutentivi ordinari o straordinari per gli immobili esistenti e nel rispetto delle destinazioni assentite o in atto in passato.

4.3 – SCHEDA PIANO ATTUATIVO: "PA 3" CINQUE GIORNATE –

1. **Localizzazione e caratteri del sito**

   Il comparto assoggettato a Piano Attuativo corrisponde all'area ubicata a ridosso della Via Nazionale dei Giovi.

2. **Obiettivi di intervento**

   Viene perimetrato un ambito per la pianificazione attuativa su due lotti, separati da via Cinque Giornate, al fine di ottenere l'implementazione del verde urbano pubblico nella parte a ridosso della frazione di Copreno.

3. **Destinazioni d'uso**

   Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle norme specifiche dell'Ambito Strategico dei Giovi di cui all'art. 22 delle presenti norme.

4. <u>Capacità edificatoria</u>

Indici e parametri urbanistici:

- **Volume** massimo ammesso: V = mc. 12.000
- **Altezza** massima: H = metri 12

5. <u>Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici</u>

La cessione di aree al Comune per le opere di urbanizzazione e di servizi, incluso l'ambito ad est di via Cinque Giornate e ai piedi della collina di Copreno, perimetrato sulle tavole di Piano.

6. <u>Modalità di intervento</u>

6.1 L'intero comparto perimetrato dovrà essere oggetto di un unico Piano Attuativo ed il piano dovrà essere valutato in merito alla disposizione dell'edificazione che tenga conto dell'opportunità di garantire la permanenza di visuali sul "*Brolo di Copreno*" percepibili da Via Nazionale dei Giovi.

6.2 Fatta salva la modalità di attuazione unitaria attraverso un Piano Attuativo, il Comparto potrà essere realizzato anche attraverso l'individuazione di ambiti minimi d'intervento così come riportato nelle precedenti "Premesse generali" della presente Appendice 4.

4.4 – SCHEDA PIANO ATTUATIVO: "PA4" AREA DISMESSA EX CARREFOUR

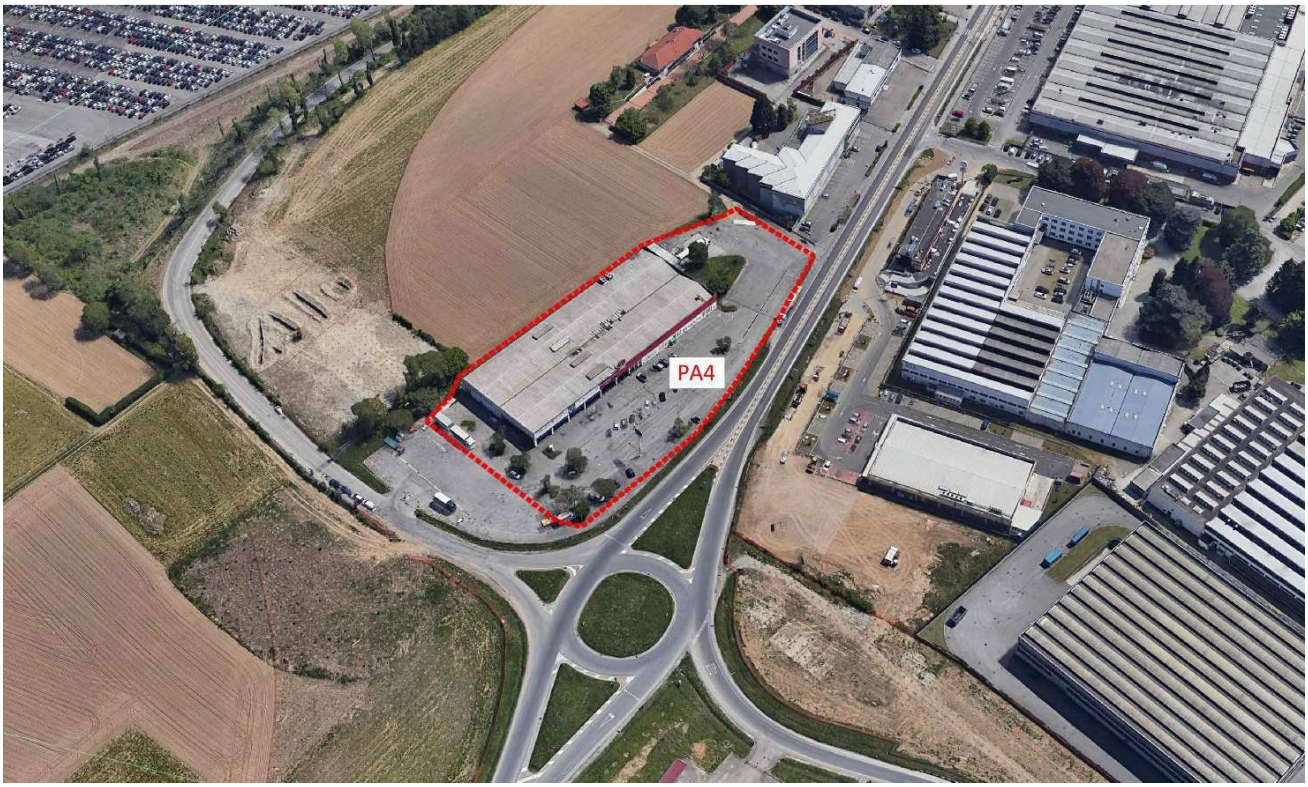


immagine satellitare

ritaglio estratto di mappa – Foglio 1 mappale 27

PERIMETRO PIANO ATTUATIVO – 9.928,47 mq

1. Localizzazione e caratteri del sito

L'area oggetto di riqualificazione, è situata in una zona periferica del Comune di Lentate sul Seveso (nord-ovest del centro abitato) e corrisponde all'area occupata dal fabbricato dismesso a destinazione commerciale (ex punto vendita Carrefour). L'area si trova in un contesto caratterizzato dalla forte presenza di insediamenti a destinazione commerciale e si affaccia sull'arteria viabilistica denominata Strada Statale dei Giovi, lato direzione Cermenate.

2. Obiettivi di intervento

L'intervento concorre alla più generale riqualificazione del tessuto urbano e dell'asse dell'ex s.s. dei Giovi. L'intervento persegue inoltre il fine di ridefinire gli accessi all'area, allo stato attuale compromessi dal procedimento di esproprio effettuato dalla società Pedemontana per la realizzazione del nuovo tratto autostradale (tratto TRC06).

3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle norme specifiche dell'Ambito Strategico dei Giovi di cui all'art. 22 delle presenti norme.

4. Capacità edificatoria

Indici e parametri urbanistici:

- Superficie lorda minima realizzabile = 3.048,60 mq
- Superficie lorda massima realizzabile = 6.949,93 mq

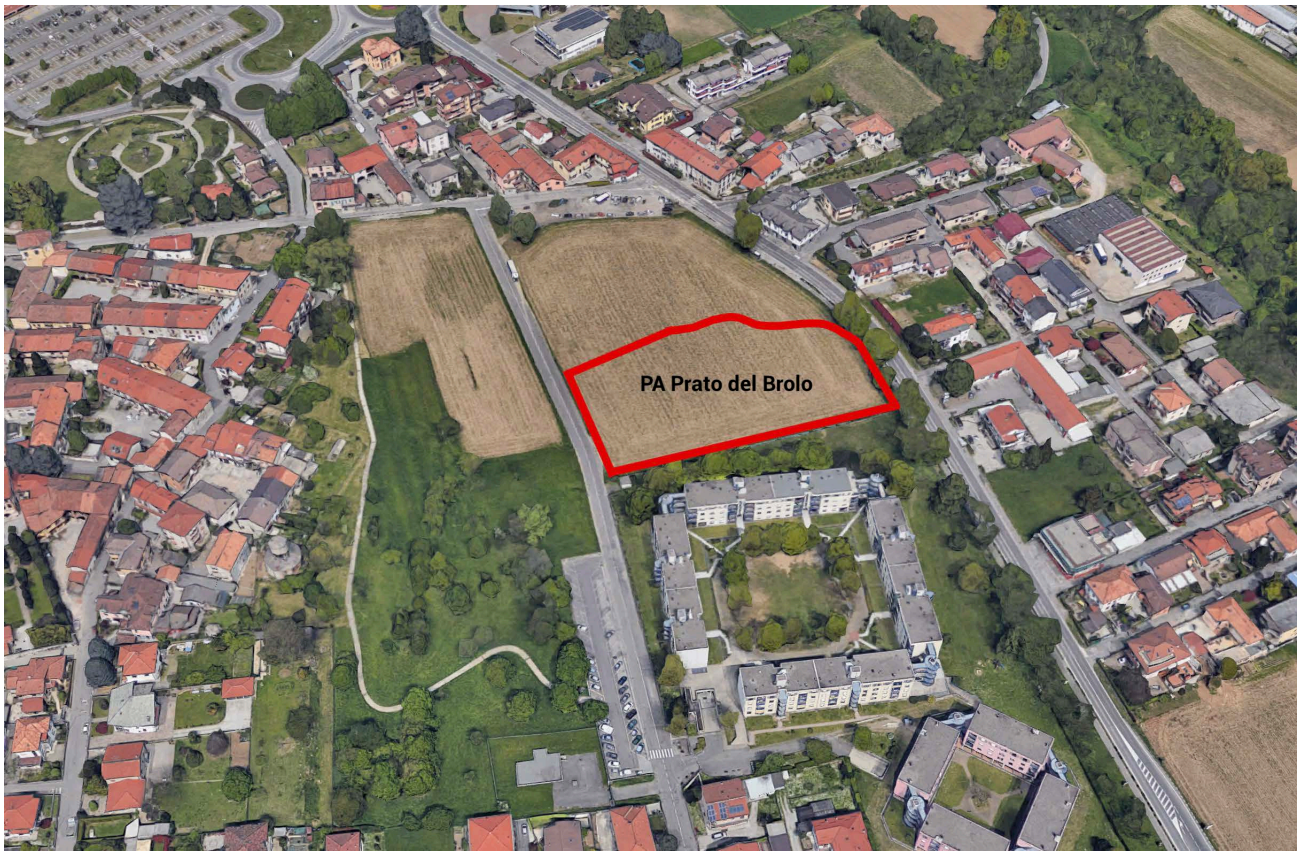
5. Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

- La dotazione minima di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico deve essere garantita secondo quando prescritto dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole (art. 32.3 delle N.T.A.)
- Per l'area del presente piano attuativo "PA4", i disposti di cui all'art. 22.4 nelle N.T.A. del Piano delle Regole sono disapplicati, trattandosi di insediamento esistente e già dotato di aree a parcheggi al servizio dell'attività: in ragione di ciò i parcheggi pertinenziali e di uso pubblico potranno essere realizzati per la totalità della dotazione a raso in soprassuolo.

6. Modalità di intervento

- L'intero comparto perimetrato dovrà essere oggetto di un unico Piano Attuativo.
- Sino al convenzionamento ovvero all'approvazione del Piano Attuativo, saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli immobili esistenti e nel rispetto delle destinazioni assentite o in atto in passato; sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione per la realizzazione di nuovi manufatti tecnologici.
- Gli interventi edilizi ammessi dal Piano Attuativo, previa approvazione del medesimo, sono subordinati di rilascio di Permesso di Costruire (art.10 comma 1 del D.P.R. 380/01) o in perfetta equivalenza, a S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire (art 23 comma 1 del D.P.R. 380/01).

4.5 – SCHEDA PIANO ATTUATIVO: "PA Prato del Brolo" –



1. **Localizzazione e caratteri del sito**

   Il compato soggetto Il comparto soggetto a piano attuativo corrisponde all'area di proprietà comunale posta tra la via 5 giornate e la Giovi, al netto della rotonda in previsione.

2. **Destinazioni d'uso**

   Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'Ambito dei Giovi, nonché quelle consentite dal piano dei servizi.

4. Capacità edificatoria

Indici e parametri:

- **Volume** minimo ammesso V = 6000 mc; volume massimo ammesso V = 15.000 mc. La Convezione potrà prevedere la rinuncia al volume residuo, qualora il piano preveda una realizzazione inferiore al volume massimo consentito.
- **Altezza** massima H = metri 12

5. Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

L'obbligo di realizzare il parcheggio interrato viene meno qualora il piano attuativo preveda la realizzazione di uno o più edifici per un volume inferiore a V = 12.000 mc

6. Modalità di intervento

Il piano attuativo dovrà garantire filari alberati a nord, sud e ovest del lotto. Il comparto potrà essere realizzazione anche attraverso l'individuazione di lotti minimi.