



COMUNE DI

Alserio

PROVINCIA DI COMO



DOCUMENTO UNICO

L.R. 12/2005 - L.R. 4/2008

DOCUMENTO DI PIANO

● *PIANO DELLE REGOLE*

● *PIANO DEI SERVIZI*

V.A.S.

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

approvazione delibera C. C. n° 17 del 16.04.2009
pubblicato su B.U.R.L. n° 30 del 29.07.2009
1^a variante app. delibera C. C. n° 28 del 26.09.2012
pubblicato su B.U.R.L. n° 44 del 31.10.2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI *

2^a VARIANTE

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

delibera di adozione C.C. n° 15 del 08.05.2013
delibera di approvazione C.C. n° 28 del 02.10.2013 con emendamento

il tecnico

dott. Arch. Marielena Sgroi

il sindaco

sig. Flavio Venturi

resp. area Edilizia Privata ed Urbanistica

arch. Antonino Tramontana

collaboratrice
Silvia Aragona

* modificata a seguito pareri
ed accoglimento delle osservazioni

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Pagina

ART. 1 - DOUMENTO UNICO:	
DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE	1
ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE	1
2.1- SUPERFICIE TERRITORIALE	1
2.2- SUPERFICIE FONDIARIA	1
2.3- SUPERFICIE COPERTA	2
2.4- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	2
2.5- RAPPORTO DI COPERTURA	3
2.6- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	3
2.7- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	3
2.8- DENSITÀ EDILIZIA	3
2.9- INDICE DI SFRUTTAMENTO	3
2.10 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI	4
2.11 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	4
2.12 - DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE	4
2.13 - ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI	4
2.14 - PIANI FUORI TERRA	4
2.15 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO	5
2.16 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO	5
ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ EDILIZIA	5
ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	6
ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI	7
ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI	9
6.1- DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE	9
6.2- DAI CONFINI	10
6.3- TRA GLI EDIFICI	12
ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE	13
ART. 8 - DESTINAZIONE	13
ART. 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA	14
ART. 10 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA	14

TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	15
ART. 12 - PIANI ATTUATIVI (P.A.)	16
ART. 12.1 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)	16
ART. 12.2- ACCORDI DI PROGRAMMA	17

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 13 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.....	18
ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE	19
ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI	19
ART. 16 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO	20
ART. 17 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	21
ART. 17.1 – CS – CENTRO STORICO – NC COSCINE E NUCLEI DI IMPIANTO STORICO	21
ART. 17.1 a – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE	24
ART. 17.1 b – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	30
ART. 17.2 VS – VILLE STORICHE CON PARCO	35
ART. 18 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI	37
ART. 18.1 VV1 – VILLE CON VERDE DI PREGIO	38
ART. 18.2 VV2 – VILLE E/O AMPI CONTESTI DI PREGIO	40
ART. 18.3 R1 - RESIDENZIALE INTENSIVO	42
ART. 18.4 R2 - RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO.....	44
ART. 19 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI	46

ART. 19. I/A	- INDUSTRIALE- ARTIGIANALE.....	48
ART. 19.1 C	- ATTIVITA' COMMERCIALI	51
ART. 19.2	- NORME PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI	52
ART. 20	- AMBITI AGRICOLI	54
ART. 20.1	- AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA	54
ART. 20.2	- AMBITI BOSCATI	58
ART. 21	- ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE	60
ART. 22 IT	- IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO	64
ART. 23	- AMBITI SPECIALI	64
ART. 23.1	- AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	64
ART. 23.2	- ZONE DI RISPETTO PER I PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUA POTABILE	65
ART. 23.3	- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI	65
ART. 24	- VIABILITA'	67
ART. 24.1	- AREE PER LA VIABILITA'	67
ART. 24.2	- CARATTERISTICHE DELLE STRADE	67
ART. 24.3	- ALBERATURE STRADALI	68
ART. 24.4	- PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	68
ART. 24.5	- DISPOSIZIONI PARTICOLARI	68
ART. 24.6	- FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'	69
ART. 25	- SPAZI PER IL PARCHEGGIO	70
ART. 26	- NORME PER GLI ELETTRODOTTI IMPIANTI PER CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	72
ART. 27	- NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE	73

ART. 27.1	-	TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO	76
ART. 27.2	-	AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE	74
ART. 27.3	-	AMBITI SOTTOPOSTI ALLA PIANIFICAZIONE DEL PARCO VALLE LAMBRO	74
ART. 27.4	-	PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE	74
ART. 27.5	-	VALUTAZIONE DI INCIDENZA SUL SIC	76
ART. 27.6	-	INGEGNERIA NATURALISTICA	76
ART. 28	-	DEROGHE	77
ART. 29	-	NORME FINALI	77

NOTA :

- LE PARTI IN VARIANTE SONO SCRITTE IN COLORE BLU
- LE PARTI IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI SONO
SCRITTE IN COLORE BLU

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - DOCUMENTO UNICO : DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI – PIANO DELLE REGOLE

La L.R. 12/005 così come modificata dalla L.R. 4/2008 prevede, per i comuni sotto la soglia dei 2000 abitanti, la redazione di un documento unico composto da I Documento di Piano, Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Ai sensi della L.R. 12/2005 , gli ambiti di espansione e di trasformazione sono individuati nel Documento di Piano, mentre il territorio consolidato , comprendente anche i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sono regolamentati dalla tavola progettuale oltre che dalle norme tecniche di attuazione contenute negli elaborati a seguito indicati:

- Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi
- Tavola di progetto del Piano dei servizi
- Tavola di progetto del Piano delle regole

ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso, attraverso l'applicazione degli indici seguenti:

2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, espresso in mq., comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal P.G.T. all'interno dell' area in esame.

La superficie territoriale va considerata al netto delle aree destinate dal Piano delle Regole o dalla Pianificazione Attuativa alla viabilità esterna all'area ed al lordo delle aree eventualmente destinate alla viabilità interna all'area stessa.

2.2 - SF= SUPERFICIE FONDIARIA

Per superficie fondiaria si intende la parte di area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Essa è espresso in mq.

2.3 - SC = SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,50 di sporgenza.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

Essa è espressa in mq.

2.4 - SLP = SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

E' la somma, espressa in mq., delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonchè delle superfici di soppalchi di interpiano e di verande, oltre alle superfici di porticati eccedenti il limite di seguito indicato.

Nel caso di piani interrati o seminterrati vanno computati nella superficie lorda di pavimento gli spazi adibiti a residenza, laboratorio, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone.

Non sono da computare:

- le superfici di vani interrati o seminterrati, purchè abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al precedente comma, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, ecc., con altezza netta interna non superiore a 2,50 m.;
- le superfici di porticati, balconi, terrazzi e logge, annessi alla residenza, fino al limite di superficie pari al 20% della SLP complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi;
- le pensiline ed i passaggi coperti, purchè aperti sui lati;
- i portici asserviti ad uso pubblico;
- le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, nei limiti della dotazione obbligatoria, compresi quelli di accesso;
- le superfici dei volumi tecnici, quali i vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensore, centrali termiche;
- i sottotetti non abitabili e agibili con altezza media inferiore a ml. 2,40 ed altezza minima inferiore ml. 1,50 ;
- le tettoie accessorie alla residenza, aperte su tre lati e contenute nel limite di slp. pari a 8 mq.

2.5 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA

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

2.6 - U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, come specificato nel successivo specifico articolo.

2.7 - U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nel successivo specifico articolo.

2.8 - D = DENSITÀ EDILIZIA**Dt = Densità edilizia territoriale**

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume totale, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile (per qualsiasi scopo o destinazione) e la relativa superficie territoriale interessata.

Essa si utilizza nei piani attuativi.

Df = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata.

In particolare la densità fondiaria massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard.

Essa si utilizza per le concessioni non precedute da piano attuativo.

2.9 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO

Esprime la massima superficie lorda di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie (mq./mq.), intesa come superficie fondiaria per le concessioni non precedute da piano attuativo, ovvero come superficie territoriale nel caso di piano attuativo.

2.10 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

2.11 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai singoli punti dell'altra, nella proiezione orizzontale delle pareti stesse, al netto di balconi e normali aggetti nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

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

2.12 - DS = DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINO DELLE STRADE

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

2.13 - H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI

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

2.14 - PIANI FUORI TERRA

E' il numero totale dei piani emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tener conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m. 1,50, calcolata all'intradosso della soletta.

Nel caso di terreni in pendio, detta altezza va calcolata attraverso la media ponderata delle altezze delle singole porzioni fuori terra.

2.15 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dal piano dei servizi ed integrato dalle presenti norme.

2.16 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal Piano dei Servizi

ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DELL' INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le previsioni di P.G.T. , con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, servizi collettivi, ecc.

I parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare.

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi:

- a-** I volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto, in adiacenza all'edificio, o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile od agibile. Le modalità di calcolo dell'altezza sono indicate al successivo art. 5.
- b-** I volumi di vani interrati o seminterrati destinati a residenza o ad attività, uffici, laboratori, magazzini, sale di riunione, locali ove è comunque prevista la permanenza di persone, nonché quelle dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,50 m., con esclusione delle autorimesse di cui al successivo comma, lettera d.
- c-** I volumi delle costruzioni accessorie realizzate fuori terra, calcolati come sopra precisato, salvo quanto stabilito al successivo art. 13, 4° ca povero.
- d-** I porticati, le verande, le logge non compresi nel successivo comma o per la parte eccedente i limiti ivi specificati.

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

- a-** I porticati e le logge, se annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 20% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra della rispettiva unità abitativa, considerata al netto degli stessi.
Porticati e logge esistenti, eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti.
- b-** Le pensiline, i passaggi aperti, anche se coperti, ed i portici asserviti ad uso pubblico.
- c-** I volumi tecnici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, i locali macchine per ascensori, le centrali termiche, contenuti nella dimensione strettamente necessaria alle funzioni da svolgere o alle specifiche norme tecniche.
- d-** I vani di interrati o seminterrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota del terreno attorno al fabbricato, purchè abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente, lettera b, quali servizi accessori, cantina, ripostiglio, lavanderia, ecc., con altezza utile interna non superiore a 2,50 m., nonchè autorimesse che costituiscono la dotazione di legge per parcheggi.
- e-** I sottotetti che non superino il limite di altezza media di 2,40 e che abbiano all'imposta del tetto una altezza superiore a metri 1,50.
L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti.
- f-** Le tettoie, accessorie alla residenza, aperte su tre lati contenute nei limiti di superficie coperta pari a 8,0 mq.

ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici che modifichi il regime delle aree.

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", da trascrivere a carico del proprietario, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'esecutività della D.I.A, avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiari delle proprietà confinanti **o derivanti dallo spostamento di volumi da altri lotti edificabili all'interno del territorio comunale come meglio di seguito precisato e comunque nel rispetto delle vigenti NTA del PTC del Parco Valle del Lambro**, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa zona omogenea, tra loro confinanti, ovvero tra lotti anche non confinanti; l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona. Nell'ambito di un singolo lotto edificabile non è possibile una concentrazione del volume su una porzione dello stesso che vada a snaturare la tipologia architettonica ammessa dalla zona e che determini un indice volumetrico, rispetto alla nuova area di pertinenza dell'edificato superiore al 50% rispetto all'indice ammesso dalla zona. Tale norma entra in vigore alla data di approvazione del P.G.T.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli appartenenti ai territori di Comuni contermini.

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., viene considerata vincolata agli stessi un'area, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria stabilita per la relativa zona omogenea.

ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

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

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

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura sul fronte più alto, misurata al netto della eventuale zoccolatura relativa all'eventuale sostegno della costruzione ovvero a piano seminterrato della stessa con destinazione ad autorimessa o vani accessori, purchè di altezza non superiore a 2,50 m., misurata all'intradosso del solaio, purchè la quota dello stesso, nella posizione a monte, non superi la quota naturale del terreno originario.

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

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

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

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purchè contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,5 m. rispetto alla quota originaria naturale, ove sia giustificata dalla esigenza di livellare una depressione del terreno e adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

La suddetta sopraelevazione della quota del terreno non deve interessare la fascia di ampiezza pari a 5,00 m. lungo il confine della proprietà, salvo diversi accordi tra confinanti.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., così come normato dalla L.R. 20.4.1995 n°26 e successive modifiche ed integrazioni.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza, a condizione che la stessa interessi un tratto complessivo non superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

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

ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI

6.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

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

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di:

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

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n°495 e successive modifiche e integrazioni.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione negli allineamenti stessi, sia uguale al doppio della distanza precedentemente stabilita, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Per il centro storico o nuclei di antica formazione si applicano le specifiche norme di area; per le zone agricole si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n°495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T. , in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, possono essere computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione gratuita al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificamente previsti dal P.G.T. o da piani particolareggiati.

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

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 5,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti nelle zone di centro storico, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

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

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa area al Comune.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n°495 e successive modifiche e integrazioni.

6.2 - DAI CONFINI

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, di un edificio dai confini con i terreni contigui, di proprietà di terzi, misurata come specificato ai precedenti articoli 2.10 e 6.1.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

- a-** 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

- b-** Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n°1444.

Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone omogenee in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, la edificazione deve essere realizzata alla distanza dai confini fissata per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra le costruzioni.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purchè vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

Le costruzioni totalmente interrato non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, quando non comportano alterazione delle quote originarie a confine, salvo accordi tra confinanti.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè nel rispetto delle norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici.

6.3 - TRA GLI EDIFICI

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti, finestrate e non, di due edifici o tra gli spigoli degli stessi, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come specificato ai precedenti articoli 2.11 e 6.1.

Per le zone centro storico o nuclei di antica formazione valgono le disposizioni riportate nelle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti.

Nelle zone tessuto consolidato è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a 12,00 m.

Nelle zone di ampliamento, al fine di consentire la edificazione nel caso di lotti di piccole dimensioni con edifici esistenti nei lotti adiacenti a distanza dal confine inferiore a quello regolamentare, è consentito ridurre a 7,00 m. la distanza minima tra gli edifici, purchè l'altezza degli edifici non sia superiore a 7,00 m. e non vi siano pareti finestrate, ovvero una sola parete sia finestrata e gli edifici si fronteggino per uno sviluppo non superiore a 10,00 m.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 6.1.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, dette distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dello stesso.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute in piani attuativi.

Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata così che vengano a formarsi delle rientranze, tra le pareti di queste debbono essere rispettate le distanze minime sopra precisate ove la profondità della rientranza sia superiore a 5,00 m.

ART. 7 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- a-** Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- b-** Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- c-** Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.
- d-** Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

ART. 8 - DESTINAZIONE D'USO

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse attività insalubri o pericolose, le attività produttive, le attività commerciali di grande distribuzione, gli allevamenti di animali, le discoteche e simili.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e Regolamento edilizio.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee.

Tali mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali o produttive, o ad esse assimilabili, e le funzioni commerciali o direzionali, attraverso la realizzazione di opere edilizie; nel caso in cui il mutamento di destinazione avvenga senza opere edilizie, si ha variazione del fabbisogno di standard solo nel caso di trasformazione in attività terziarie, direzionali e commerciali, diverse dagli esercizi di vicinato.

La dotazione di area standard sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dalla L.R. 12/2005 riferita alla destinazione d'uso preesistente e prevista.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità di spazi idonei; la quota residua potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative agli standard urbanistici.

ART. 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per la utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

- *Art. 4 - legge n°847/1964*

- a - sedi viarie;
- b - spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
- c - rete di fognatura;
- d - rete idrica;
- e - rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f - rete del gas;
- g - pubblica illuminazione;
- h - rete telefonica;
- i - spazi di verde attrezzato

- *Art. 26bis - legge n°38/1990*

- l - attrezzature cimiteriali.

ART. 10- URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla L.R. 9.5.1992 n°20.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO**ART. 11 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante:

A - Strumento urbanistico attuativo

- 1** Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n°1150 e successive modificazioni;
- 2** Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3** Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n°1150, art. 28;
- 4** Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n°865 e successive modificazioni;
- 5** Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art. 28 legge 5.8.1978 n°457;
- 6** Programma integrato di intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17.2.1992 n°179 e L.R. 12.4.1999 n°9;

B - Intervento diretto

- 1** Permesso di costruire;
- 2** Denuncia di inizio attività (D.I.A.).

L'attuazione degli interventi edilizi ed i relativi titoli abilitativi sono disciplinati dalle leggi vigenti in materia, nonché dal Regolamento edilizio e Regolamento di Igiene.

C - Programmi urbanistici

- 1** Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui alla legge n° 493/93 e L.R. 12-2005 e successive modificazioni ed integrazioni
- 2** Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T) di cui al D. Min. LL.PP. 8.10.1998.

ART. 12 - PIANI ATTUATIVI (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Documento di piano del P.G.T.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un piano attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del piano attuativo stesso, con la procedura prevista dalla L.R. 12/2005.

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

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

La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nella tabella di riferimento nel documento di piano e dalla normativa tecnica di attuazione delle aree ed edifici pubblici.

12.1 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

I piani di lottizzazione sono piani attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpare i volumi da edificare ed a curare il loro inserimento nelle caratteristiche ambientali ed urbane.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le indicazioni contenute nella scheda relativa al comparto contenuta nel Documento di Piano del P.G.T.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, alla stipulazione tra il Comune e i lottizzanti di una convenzione, conformemente a quanto previsto dalla L.R. 12/2005.

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

- dai proprietari per iniziativa privata spontanea;
- dai proprietari, su invito del Sindaco ai sensi dell'art. 28 della L. 17.8.1942 n° 1150;
- dall'Amministrazione Comunale, d'ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure relative ai piani di lottizzazione sono specificati dalle disposizioni legislative vigenti.

ART. 12.2 - ACCORDI DI PROGRAMMA

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L. 8.6.1990 n. 142 e L.R. 15.5.1993 n. 14.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**ART. 13 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI**

L'intero territorio comunale, con esclusione degli ambiti di espansione e di trasformazione urbanistica è suddiviso in zone urbanistiche funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola di progetto del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascuna zona, oltre che nel rispetto delle altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CS	-	Centro storico
VS	-	Ville storiche con parco
NC	-	Cascine e nuclei di impianto storico
VV 1	-	Ville con verde di pregio
VV 2	-	Ville e/o ampi contesti a verde di pregio
R1	-	Residenziale intensivo
R2	-	Residenziale esistente e di completamento
I	-	Industriale
A	-	Artigianale
C	-	Commerciale

AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

AP	-	Aree ed attrezzature di uso pubblico
P	-	Parcheggio
I	-	Istruzione
AC	-	Attrezzature comuni
V	-	Verde/gioco/sport
IT	-	Impianti tecnologici

AMBITI AGRICOLI

AA	-	Aree per lo svolgimento dell'attività agricola
AT	-	Aree agricole tutelate ambientalmente
AU	-	Ambito aree umide
AB	-	Ambiti boscati

VIABILITA'

- Collegamenti CO-VA e Albese S.S. 36 (tracciati da definire – P.T.C.P. provinciale)
- Strada Provinciale da riqualificare S.P. 40
- Strada comunale da riqualificare
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi pedonali in progetto
- Percorsi ciclabili in progetto
- Linea di arretramento all'edificazione

PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE

- Connessione del verde con elementi di continuità
- Connessione del verde con elementi di discontinuità
- Connessione lineare di pianificazione urbanistica
- Coni di visuale paesaggistica
- Viali alberati esistenti ed in progetto
- Fascia arborea o siepe agreste in progetto
- Terrazzamenti identificativi della zona collinare

ART. 14 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

ART. 15 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alla funzione principale rappresentata dalla residenza e funzioni complementari con essa compatibili, definite dalle norme di ciascuna zona omogenea, quali uffici, studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo e lo svago, sedi di associazioni, botteghe di artigianato di servizio, purchè non molesti e compatibili con il contesto ambientale e prevalentemente residenziale della zona.

Fatto salvo quanto eventualmente stabilito nelle norme delle singole zone, negli edifici ricadenti nelle zone residenziali, la destinazione a funzioni complementari (negozi, uffici, ecc.), ove è ammessa, sarà contenuta in un massimo pari al 40% della superficie lorda di pavimento complessiva; tale limite deve essere verificato per singoli lotti di intervento ovvero, nel caso di pianificazione attuativa, per l'ambito complessivo.

Nelle zone residenziali sono escluse le industrie, le attività artigianali di produzione, le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali, i macelli, le stalle, gli allevamenti di animali e tutte quelle attività e destinazioni d'uso che risultino in contrasto con l'assetto della viabilità e con il carattere residenziale della zona, fatto salvo quanto stabilito nelle norme delle singole zone.

Con apposita simbologia grafica sulla tavola del piano delle regole , sono individuati gli edifici meritevoli di conservazione, per i quali è ammesso il recupero mediante intervento di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza demolizione.

ART. 16- PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

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

ART. 17 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**ART. 17.1 - CS - CENTRO STORICO****NC – CASCINE E NUCLEI DI IMPIANTO STORICO****Descrizione**

Gli ambiti di centro storico comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Appartengono al centro storico anche i complessi agricoli (cascine storiche, con relative pertinenze), che conservano connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, meritevoli di tutela.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona A sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per i titoli abilitativi.

La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione.

Nel caso di ambiti oggetto di piano attuativo, il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto.

La introduzione di nuove attività commerciali nella zona A è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale a residenza della zona e l'attività da inserire, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture di cui al successivo art. 37.

Edificazione – Modalità di intervento

Nel centro storico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola “ Modalità di intervento ”:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

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

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

I **titoli abilitativi** per gli interventi sono i seguenti :

Gli interventi ammessi nelle zone A1 sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo art. 24, con riferimento alle modalità di intervento indicate sulla apposita tavola:

- a - sono assoggettate a **permesso di costruire o D.I.A.** le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

b - gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopracitata, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di **piani attuativi** per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al **permesso di costruire convenzionato** per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico.

Indici edificatori

Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente; nel caso di pianificazione attuativa, la volumetria non deve superare più del 20% quella preesistente complessivamente nell'ambito di riferimento.

Per le eventuali nuove costruzioni su aree libere, che non siano già di pertinenza storica dell'edificazione esistente, la densità edilizia non deve superare il 50% della densità edilizia media della zona, con un massimo di 2,5 mc./mq.

Altezze

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore a 9,50 m.

Distanze

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

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

Prescrizioni particolari – Sistema vegetazionale urbano

Il verde del centro storico è da considerarsi parte integrante dell'edificato ed elemento di pregio e qualità paesaggistica funzionale e visiva degli edifici.

I criteri e le modalità di intervento ammesse rispondono al principio della valorizzazione e pertanto si applicano le presenti disposizioni:

1. Tutela ed integrità attraverso la conservazione degli elementi vegetazionali di pregio.
2. Sono ammessi di regola gli interventi manutentivi e di messa in sicurezza
3. L'inserimento di nuovi elementi arborei deve essere compatibile con la struttura storica dell'edificato e del giardino.

ART. 17.1a - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n°457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di recupero (P.R.), i quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nei centri storici e cascine e nuclei di impianto storico e sono indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Gli ambiti di centro storico e cascine e nuclei di impianto storico ove è obbligatorio il P.R., sono indicati sulle tavole delle Modalità d'intervento; per le altre zone l'obbligo del piano di recupero è indicato sulla tavola delle modalità di intervento e nelle norme di zona.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. n°457/78 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- a- per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l' A.L.E.R.) o di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con i privati);
- b- per adeguamento delle urbanizzazioni;
- c- per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.G.T

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

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

Modalità d'intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di intervento; per altri casi in cui ciò si rende necessario, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale provvederà ad individuare gli ulteriori ambiti da assoggettare a piano attuativo, all'interno della zona di recupero.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

I piani attuativi di recupero si attuano per unità minime di intervento, che gli stessi provvedono a definire in relazione alla unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici o loro porzioni.

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato.

Categorie di intervento :

1 - Restauro (REs)

Edifici di valore storico, architettonico e ambientale, per i quali è prescritta la conservazione, con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero e valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico, architettonico o ambientale, anche con materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti ai caratteri degli edifici, previa un'analisi tipologica dei valori estetico e originali degli stessi.

Negli interventi edilizi previsti non deve essere alterata la struttura originale dell'edificio. E' ammesso l'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso adeguato alle esigenze attuali dell'edificio, compatibilmente con i suoi caratteri strutturali e distributivi, limitatamente alle parti interne.

Le parti esterne, prospicienti gli spazi pubblici e privati, dovranno mantenere i caratteri architettonici e la tessitura dei rapporti vuoti-pieni, oltre alle proporzioni generali dell'edificio originario.

Sono consentite, in particolare, le seguenti opere :

- a)** ripristino degli elementi architettonici alterati e ammalorati (prospetti esterni e interni, ambienti interni);
- b)** consolidamento delle strutture o sostituzione delle parti non recuperabili, con materiali analoghi o strutturalmente compatibili con quelli esistenti, senza modificare posizione e quote delle murature portanti, dei solai e delle volte, degli elementi di connessione verticale e dei tetti;
- c)** eliminazione degli elementi estranei che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità, riconoscibilità architettonica dell'assetto distributivo originario;
- d)** inserimento degli impianti tecnologici ed igienici, limitatamente a quelli essenziali.

Non è consentito :

- l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti, le cui caratteristiche siano estranee a quelle degli elementi e dei materiali originali;
- aumenti consistenti del peso delle strutture portanti e dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi alla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte.

2-Risanamento conservativo (Rc)

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane.

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, nè la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Non è consentito costruire elementi di carattere precario e superfetativo, quali volumi a sbalzo, scale esterne e pensiline, la chiusura di spazi aperti esistenti, come portici e pensiline; dovranno essere eliminati elementi superfetativi esistenti in contrasto con i caratteri originari.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

3 - Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione edilizia riguarda gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione parziale delle pareti perimetrali dell'edificio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

3.1 - Ristrutturazione edilizia (RE1)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

3.2 - Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso (RE2)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b) conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstiti;
- c) è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;
- d) conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- e) conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli incongruenti di recente costruzione;

- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- g) conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;
- h) possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza alterare le quote esistenti di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde di copertura;
- i) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areoilluminazione dei vani abitabili o agibili, purchè collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza rispettivamente non superiori a 2,00 m. e 1,50 m.;
- m) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- n) obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia, è ammesso procedere con la demolizione e ricostruzione, previa perizia redatta da tecnico abilitato, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di un recupero dell'esistente.

4 - Demolizione senza ricostruzione (D)

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perchè la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica in oggetto;
- a seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 17.1 b - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

1. Case a corte

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

E' da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; dei loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

Devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali, come lastricati, acciottolati o cubetti di porfido.

Nei nuovi interventi è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato; tali pavimentazioni dovranno preferibilmente essere posate su sabbia, garantendo la semipermeabilità del suolo.

2. Ballatoi, portici e loggiati

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

3. Edifici di valore storico - architettonico

Sono gli edifici il cui valore è determinato dalla progettazione strutturale dell'edificio e dalla composizione architettonica dei prospetti.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

4. Edifici di rilievo ambientale

Sono gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico e ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

5. Elementi di valore artistico o architettonico

Sono gli elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

6. Edifici di epoca contemporanea in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli edifici, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, con soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico.

Per tali edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti.

7. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico

Sono gli elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate nel prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

8. Orti e giardini

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poichè testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

9. Percorsi pedonali

E' obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.

Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione dei nuovi percorsi pedonali.

Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

10. Pavimentazioni e arredo

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da :

- acciottolato : pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;
- lastricato : pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipedica o cubica, disposti secondo corsi continui normali o obliqui rispetto all'asse stradale;
- selciato : formato da selci a forma di tronco di piramide, con lieve rastremazione.

E' vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del precedente materiale asportato.

In caso di degrado, è previsto il restauro della pavimentazione originaria; non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento o asfalto.

11. Cortine edilizie significative da conservare

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

12. Composizione delle facciate

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiani e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Nei casi di demolizione e ricostruzione va rispettata la sporgenza, l'inclinazione e il filo di gronda di copertura degli edifici adiacenti esistenti; ove non è possibile avere dei parametri di riferimento, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere compresa tra il 30 e il 40% e le gronde devono avere una sporgenza massima di 90 cm.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm., salvo la conferma delle altezze preesistenti.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare (giallo Milano, giallo ocra, senape, rosa antico, sabbia).

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

13. Balconi

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in beola, pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Nel rifacimento dei balconi è consentita la realizzazione di solette in cemento armato, ove le condizioni statiche lo rendano necessario, purché aventi spessori contenuti.

14. Sottotetti

Negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo non dovrà essere alterato il profilo originario dei prospetti, dovrà essere mantenuta l'altezza di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde.

Le aperture nelle coperture tipo velux devono essere inserite in modo ordinato e allineato.

L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1,50 m. di altezza e di larghezza complessiva.

15. Esercizi commerciali

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

ART. 17.2 . VS - VILLE STORICHE CON PARCO**Descrizione**

La zona di ville storiche con parco e contesti di pregio ambientale (villa Tassera e Cà Lupo), comprende le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici residenziali di pregio, dotati di giardini e parchi, meritevoli di essere salvaguardati per il loro rilievo ambientale.

Edificazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore artistico e storico, nonché di ristrutturazione edilizia per gli edifici privi di tali caratteri.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

Indici edificatori

Per interventi di tipo conservativo, ristrutturazione edilizia o sostituzione, gli indici di densità edilizia, altezza e rapporto di copertura non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Densità edilizia	De = esistente.
Altezza	H = esistente.
Piani fuori terra	Pft = esistente.
Rapporto di copertura	Rc = esistente.
Distanze	D = esistenti.

Disposizioni particolari

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno avvenire in conformità alle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al successivo articolo; in caso di ristrutturazione edilizia e recupero del sottotetto ai fini abitativi, non è ammesso sopraelevare le quote di imposta e di colmo del tetto e aumentare la relativa pendenza delle falde.

Sono comunque fatte salve le disposizioni contenute nelle norme del P.T.C.P. del Parco Valle Lambro.

Prescrizioni agronomiche

Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di interventi ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.
2. Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.
Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

**ART. 18 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI
NELLE ZONE RESIDENZIALI**

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

Non sono ammesse attività classificate insalubri di 1^a classe.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti.

Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata la convenienza dell'intervento stesso sotto l'aspetto economico, in relazione allo stato generale dell'edificio e degli impianti, nonché la mancanza di precisi motivi urbanistici ed igienici che rendano necessario il trasferimento di detta attività.

E' ammesso l'ampliamento di volume o di superficie coperta, una tantum e nel limite massimo del 20% dell'esistente, purchè nel rispetto dei limiti stabiliti per la zona relativo all'indice di densità edilizia ed a condizione che gli interventi:

- vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente alla data di adozione del P.G.T. ;
- non pregiudichino la sistemazione della zona in relazione alle previsioni urbanistiche e non aggravino la situazione di fatto in rapporto all'uso previsto per la zona;
- vengano attuati gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;
- non riguardino attività classificate insalubri di 1^a classe;
- l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed igienico sanitari, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro e sia prevista la realizzazione di idonei impianti di depurazione.

Eventuali ristrutturazioni o ampliamenti sono subordinati alla presentazione di un apposito rilievo dello stato di fatto e relativa relazione, attraverso i quali possa essere verificata la situazione urbanistica dell'area interessata, la dotazione di standard, le condizioni ambientali all'interno ed all'esterno degli edifici e la compatibilità con il contesto urbanistico circostante.

In ogni caso deve essere verificata la compatibilità con la normativa del Regolamento locale di Igiene.

ART. 18.1 - V V 1 - VILLE CON VERDE DI PREGIO**Descrizione**

Le zone con ville con verde di pregio, sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente alle residenze con ambiti pertinenziali a verde con elementi arborei di pregio ambientale

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T. .

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive.

Indici edificatori

Densità edilizia D = 0,2 mq./mq.

Altezza massima H = 6,50 m.

Piani fuori terra Pft = n°2

Rapporto di copertura Rc = 25%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera

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

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Prescrizioni agronomiche

Il verde delle aree a giardino di villa deve essere tutelato e mantenuto in quanto considerato parte integrante dell'impianto dell'edificio con funzioni di qualificazione dell'edificio, ma anche come elemento ecologico- ambientale, inserito nel sistema della rete ecologica provinciale e non solo rispetto all'edificio.

Si applicano le seguenti disposizioni:

1. Tutela dell'integrità del verde arboreo nella singola differenziazione tipologica arborea del contesto di villa.
2. Sono compatibili con il contesto del verde gli impianti di specie ornamentale ed arborea da frutta, esistenti ed in progetto anche di provenienza- origine non autoctone purchè compatibili rispetto al sistema climatico e del suolo esistente.
3. Sono ammessi interventi di manutenzione conservativa del verde con particolare attenzione dell'impianto arboreo curandone la conservazione ed eventuale sostituzione in caso di deperimento o moria.

ART. 18.2 - V V 2 - VILLE E/O AMPI CONTESTI A VERDE DI PREGIO**Descrizione**

Le zone con ville con verde di pregio, sono costituite dalle parti del territorio comunale destinate prevalentemente alle residenze e o ambiti pertinenziali con ampia presenza di aree a verde.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T. .

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive.

Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	prive di capacità edificatoria , salvo adeguamenti funzionali nel limite del 20% della s.l.p. esistente
------------------	---	---	---

Altezza massima	H	=	6,50 m.
-----------------	---	---	---------

Piani fuori terra	Pft	=	n°2
-------------------	-----	---	-----

Rapporto di copertura	Rc	=	25%
-----------------------	----	---	-----

Distanze

- dai confini	Dc	=	5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
---------------	----	---	---

- tra edifici	De	=	10,00 m.
---------------	----	---	----------

- dal ciglio stradale	Ds	=	5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m. = 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.
-----------------------	----	---	---

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera

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

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

Prescrizioni agronomiche

Gli ambiti sono composte da ville o contesti ambientali di villa con vaste aree a verde e relative pertinenze a giardino e verde estensivo di pertinenza.

Tali ambiti costituiscono elementi di importanza e di tutela nel contesto paesaggistico ed ecologico- ambientale del territorio – caratterizzata dalla presenza di piu' elementi strettamente interconnessi con la rete ecologica provinciale.

Criteri e modalità di intervento:

1. Principio della conservazione in toto degli spazi verdi vista la funzione di polmone verde di interconnessione.
2. Valorizzazione e mantenimento orientata al rispetto e valorizzazione dell'impianto arboreo e dei contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico- ambientali nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto tra aree edificate e territorio libero.
3. Sono ammessi interventi di risanamento conservativo e sostituzione nel caso di impianti deperiti o morti.

ART. 18.3 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO**Descrizione**

Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprende le parti del territorio comunale edificate con destinazione residenziale che costituiscono la prima edificazione residenziale del centro storico.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, , esercizi commerciali di vicinato, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le medie e grandi strutture di vendita, le discoteche e simili; sono fatte salve le attività esistenti che non presentino le incompatibilità suddette.

Indici edificatori

Densità edilizia De = 0,4 mq./mq.

Altezza massima H = 7,50 m.

Piani fuori terra Pft = n° 2

Rapporto di copertura Rc = 30%

Verde alberato Va = 35%

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
 - tra edifici De = 10,00 m. tra pareti finestrate
 = 6,00 m. tra pareti non finestrate
 - dal confine stradale Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
 = 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
- e nel rispetto di quanto indicato nella tavola di azionamento e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati e abbinati.

Le forme architettoniche, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire il rispetto della tradizione locale ed un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale.

La periodica manutenzione conservativa degli impianti esistenti in caso di moria è prevista la sostituzione.

ART. 18.4. R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione

Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione, comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato, composta in prevalenza da edificazione di ville con giardino di pertinenza.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T. , nonchè a mezzo di preventivi piani attuativi già approvati e rappresentati nel piano delle regole.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, servizi collettivi o sociali, commercio al minuto, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purchè non molesto, autorimesse pubbliche e private.

Sono escluse le attività che risultino incompatibili col carattere prevalentemente residenziale della zona.

Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	0,3	mq./mq.
Altezza massima	H	=	7,00	m.
Rapporto di copertura	Rc	=	30%	
Piani fuori terra	Pft	=	n°2	

Distanze

- | | | |
|-----------------------|----|---|
| - dai confini | Dc | = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti |
| - tra edifici | De | = 10,00 m. |
| - dal ciglio stradale | Ds | = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7 m.
= 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992. |

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

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

Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie non coperta, al fine di un miglior inserimento ambientale.

P.L. 1 – P.L. 2 - GIA' APPROVATI

Per i piani attuativi vigenti alla data di adozione del P.G.T. , si applicano gli indici edificatori ed i parametri urbanistici previsti dagli stessi piani.

Ai piani attuativi possono essere apportate varianti nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici originari nell'ambito della casistica prevista dalla L.R. 23/97.

L'incremento volumetrico del 10% rispetto alla volumetria prevista dal piano è ammesso una tantum, qualora si sia già usufruito dello stesso l'incremento non può essere ripetuto.

Norma particolare

I terreni di cui ai mappali catastali n° 301 subA, 908, 912 foglio 4/6 ed i mappali catastali 1188-1186-1185 foglio n°9, sono edificabili come da previsioni urbanistiche di P.R.G. pre-vigente. Si applicano gli indici edificatori e le norme del presente articolo.

Prescrizioni agronomiche

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di villette con spazi a giardino, orto e frutteto e relative pertinenze, strettamente interconnesse con l'edificato.

In aree circoscritte e di media piccola superficie in cui l'impianto vegetazionale risponde alle esigenze delle singole proprietà al fine della loro qualificazione tutela, mascheramento e qualità visiva.

In tali aree sono ammessi impianti con specie sia autoctone che ornamentali, fatto salvo le N.T.A. del parco per gli ambiti in esso compresi.

ART. 19. - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione svolta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività commerciale di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone.

La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori.

Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.

Nei casi di pratiche interessanti gli insediamenti produttivi, sia a carattere artigianale che industriale, la domanda di concessione, dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dal Regolamento edilizio e dal Regolamento di igiene, ed in particolare da una relazione tecnica sul tipo di attività da svolgere, sui materiali usati e prodotti, sul procedimento di lavorazione, sulle caratteristiche degli impianti di produzione e di servizio, compresi quelli previsti per la bonifica ambientale.

Nella relazione dovranno essere date sufficienti indicazioni in ordine alla quantità e caratteristiche delle eventuali emissioni, scarti e reflui ed ai loro sistemi di smaltimento, con particolare riferimento alle specifiche norme vigenti in materia.

Nel caso di particolari impianti o processi di produzione dovranno essere dichiarati i livelli di rumorosità, di temperatura, di umidità, di alterazione dell'aria contenuta nell'ambiente e le precauzioni o provvedimenti da attuare per la salvaguardia della salute degli addetti, precisandone le relative caratteristiche tecniche.

La relazione dovrà inoltre contenere indicazioni in ordine al piano di sviluppo aziendale, con dati sul numero degli addetti esistenti e insediabili, la superficie destinata al processo produttivo e quella per magazzinaggio e commercializzazione, nonché gli obiettivi occupazionali.

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, il collegamento ai depuratori consortili o idonei impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

La rumorosità dell'insediamento dovrà rispettare le norme di legge e dei regolamenti vigenti in materia.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso ai sensi delle norme vigenti in materia; inoltre, l'inizio, l'ampliamento o modifica delle attività lavorative è subordinato al nulla osta per l'esercizio di attività lavorativa prescritto dal Regolamento di Igiene.

ART. 19.1. I / A – INDUSTRIALE - ARTIGIANALE**Descrizione**

Le zone per attività produttive industriali ed artigianali , comprendono le parti del territorio comunale sul quale esistono attività in prevalenza produttive, che si intendono confermare.

Edificazione

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

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

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

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

Le funzioni complementari non devono superare il 30% della s.l.p. ammessa.

E' ammessa la residenza per custode o titolare della azienda, con un massimo di slp. pari a 150 mq., nel caso di aziende sino a 600 mq. di slp. adibita all'attività, e del 20% della slp. destinata all'attività, con un massimo do 200 mq., nel caso di aziende con slp. maggiore di 600 mq.

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto al successivo articolo.

Sono escluse le destinazioni d'uso che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, quali in particolare grandi strutture di vendita, centri espositivi, locali di intrattenimento, discoteche e simili.

Le attività classificate insalubri di 1^a classe sono ammesse nelle aree esterne all'abitato secondo le disposizioni e limitazioni di cui al Regolamento di Igiene.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is	= 0,5 mq./mq.
Altezza	H	= 8,00 m., fatte salve particolari strutture tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	= n°2
Rapporto di copertura	Rc	= 50%
Distanze		
- dai confini	Dc	= 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione tra confinanti = 8,00 m. dalle zone residenziali - vedasi disposizioni particolari
- tra edifici	De	= 10,00 m.
- dal ciglio strada	Ds	= 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m. 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Edificazione esistente :

Per gli edifici industriali esistenti è ammesso l'ampliamento del 10% della superficie coperta, la quale deve essere realizzata nell'ambito della sagoma dell'edificio.

Tipologia edilizia

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

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

Disposizioni particolari

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

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

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

Nel caso di piano attuativo devono essere previste le aree standard di cui all'art. 22 L.R. 51/1975, in relazione alle varie destinazioni previste.

Negli ambiti, appositamente perimetrati nell'Azzonamento, comprendenti edifici relativi ad attività produttive dismesse, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con destinazione a funzioni complementari, nel limite degli indici della edificazione esistente.

Prescrizioni agronomiche

Ogni area di tipo industriale, artigianale e commerciale dovrà individuare nel proprio interno spazi da destinare all'impianto vegetazionale mediante inserimento di alberi singoli o gruppi, macchie, filari, fasce arboree e siepi naturali.

Le aree da rinverdire saranno recuperate, principalmente lungo i perimetri e/o in spazi ed aiuole di sufficiente ampiezza e/o in aree di parcheggio.

Lungo la via Milano dovranno essere individuati gli impianti arborei al fine di costituire un filare alberato, utilizzando specie ornamentali compatibili con i luoghi e con l'ambiente urbanizzato.

ART. 19.1. C - ATTIVITA' COMMERCIALI**Descrizione**

Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessata da insediamenti di attività commerciali e direzionali.

Edificazione

E' possibile l'edificazione a mezzo di atto abilitativo diretto, nei limiti delle previsioni del P.G.T.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività turistica ricettiva, attività commerciale, direzionale e servizi, uffici, artigianato di servizio.
- funzioni complementari : bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali, autorimesse pubbliche e private.

Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto prescritto al successivo articolo

Sono escluse le destinazioni d'uso che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, quali in particolare grandi strutture di vendita, centri espositivi, locali di intrattenimento, discoteche e simili.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento Is = 0,5 mq./mq.

Altezza H = 6,50 m.

Piani fuori terra Pft = n°2

Rapporto di coperta Rc = 50%

Distanze come alla zona D1.

Tipologie edilizie

Edifici isolati.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dovranno garantire un corretto ed armonioso inserimento nell'ambiente circostante.

Disposizioni particolari

Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sono specificamente indicate sulla tavola del piano delle regole. Per la dotazione delle aree a parcheggio vedasi successivo articolo.

Gli interventi di trasformazione d'uso dell'esistente sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato con obbligo di verificare la dotazione di parcheggi di uso pubblico connessi alle funzioni da insediare.

ART. 19.2 - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 " Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della L. 15.3.1997, n° 59 ", nonché della L.R. 23.7.1999 n° 14 " Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. n° 114/98 " e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative, nonché ai contenuti stabiliti nell'art. 56 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi dell'art. 6 L.R. n° 14/99, secondo le seguenti **tipologie distributive**:

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS1** - medie strutture con superficie di vendita da 151 a 600 mq.
- **MS2** - medie strutture con superficie di vendita da 601 a 1.500 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: 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

I **settori merceologici** in cui sono articolate dette attività sono :

- alimentare;
- non alimentare.

La **superficie di vendita** è definita all'art. 4 della L. n° 114/98.

Le norme delle singole zone omogenee indicano ove sono ammesse le attività commerciali; ove indicata in modo generico la previsione commerciale, si intendono ammessi solo gli esercizi di vicinato, salvo quanto di seguito specificato.

Su tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita o centri commerciali.

Ne gli ambiti per attività produttive sono ammesse le attività commerciali, nei limiti specificati nella relativa norma di zona.

Sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Gli interventi edilizi nelle zone residenziali, e in particolare nei centri storici, ove sono ammesse le funzioni commerciali, devono evitare la eccessiva caratterizzazione delle costruzioni e dei manufatti, delle insegne pubblicitarie, dell'arredo urbano e cromatismi a forte impatto, ed estranei al contesto ambientale in cui si inseriscono.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è subordinato alla preventiva approvazione di piano attuativo, attraverso cui definire l'assetto urbanistico, gli accessi al comparto dalla viabilità esterna, i percorsi veicolari e pedonali interni, l'arredo urbano, le aree di parcheggio di uso pubblico, gli indirizzi per la qualità architettonica ed ambientale, la realizzazione di arredo verde e gli accorgimenti per la mitigazione dell'impatto paesistico ambientale.

Alle nuove strutture di vendita aventi superficie superiore a 150 mq. è necessario garantire accessi e uscite rispetto alla viabilità ordinaria, tali da non creare intralcio o pericolo alla circolazione, prevedendo adeguate opere di raccordo con la stessa, ove necessario.

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005.

I parcheggi a raso dovranno prevedere un'adeguata alberatura ai fini del corretto inserimento ambientale.

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 14/99, e relative disposizioni attuative.

ART. 20 - AMBITI AGRICOLI

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa rinnovabile, anche per la collettività.

In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:

- Deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo.
- Deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica.
- Nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico-paesistico ed ambientale.
- Le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica.

ART. 20.1 - AMBITI PER LO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA

Descrizione

Le zone agricole sono costituite dalla parte di territorio a prato, seminativo e pascolo, destinato all'attività agricola.

Edificazione-Destinazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. , è ammessa esclusivamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nonché alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda in quanto strettamente funzionali all'esercizio della stessa secondo i criteri e modalità di seguito specificati.

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza	D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.
	D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.
	D = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono computate le attrezzature e le infrastrutture produttive ammesse dalla destinazione di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, bensì alla verifica del rapporto di copertura.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 20%	dell'intera superficie aziendale per serre
Rc = 10%	dell'intera superficie aziendale per altri casi ammessi

Ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti al territorio di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Altezza - residenza	H = 6,00 m.
- strutture agricole	H = 7,00 m. salvo maggiori altezze per strutture tecnologiche, compatibili con l'ambiente circostante.

Piani fuori terra	Pft = n°2
-------------------	-----------

Distanze	
- dai confini	Dc = 5,00 m.
- tra edifici	De = 10,00 m.
- dal ciglio strada	Ds = 10,00 m.

fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola dell'Azzonamento o prescritti dal D.M. 1.4.1968, modificato con D.P.R. 16.12.1992 n° 495, nonché dal successivo art. 36.

La distanza delle nuove stalle e allevamenti di animali dalle zone edificabili (residenziali, servizi collettivi, insediamenti commerciale e produttivi) previste dall'Azzonamento del P.R.G. non deve essere inferiore a 300 m., fatte salve norme più restrittive previste dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

Gli allevamenti di animali sono inoltre soggetti alle prescrizioni del Piano di Sviluppo agricolo della Comunità Montana, nonché alle prescrizioni del Piano Urbanistico della stessa.

Tipologie edilizie

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essicatori, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc., nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipologiche e materiali di finitura tipici dell'ambiente rurale e della tradizione locale.

Titoli per il rilascio della concessione edilizia

La concessione edilizia in zona agricola può essere rilasciata esclusivamente:

- a-** all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla L.R. 13.4.1974 n° 18, per tutti gli interventi ammessi.
- b-** al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione.
- c-** ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 L. 10.5.1976 n° 352, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione.

La concessione è tuttavia subordinata:

- a-** alla presentazione al Sindaco di un atto impegnativo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del concessionario sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b-** all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento della azienda agricola;

- c- limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste e Alimentazione competente, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nel provvedimento di concessione deve essere fatta specifica menzione dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui sopra.

Contestualmente all'atto di concessione, il Sindaco rilascia un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" sopra specificato.

Per quanto non specificato valgono le norme di cui alla L.R. 7.6.1980 n° 93 e relative modifiche e integrazioni.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- SERRE E STRUTTURE FLOROVIVAISTICHE

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali, limitate ad una sola parte dell'anno, e quindi con copertura solo stagionale, non sono subordinate nè a concessione nè ad autorizzazione, a condizione che abbiano le seguenti caratteristiche:

- altezza massima al colmo non superiore a 3,50 m.;
- struttura leggera amovibile e superficie trasparente;
- distanze come sopra specificato.

- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

E' prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati, nonchè dei con di visuale paesaggistica e delle zone agricole meritevoli di tutela per i valori ambientali e paesaggistici, così come definiti da piani sovracomunali e provvedimenti regionali, nonchè dalle fasce di rispetto ecologico previste nell'Azzonamento.

E' fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno al di fuori delle normali pratiche colturali.

- EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma dei volumi esistenti, nonchè adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simile, con un massimo di 100 mc.

Ai fini dell'ampliamento di cui sopra non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistente, le porzioni di fabbricato eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ampliamento ammesso deve intendersi al lordo della volumetria già realizzata in sanatoria.

In ogni caso gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.

Gli interventi suddetti devono avvenire nel rispetto degli indici di altezza e distanza previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R 2.

L'esecuzione di interventi edilizi su detti edifici è subordinata all'assunzione da parte del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni mancanti.

- AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA NEL PARCO VALLE LAMBRO

Gli interventi nelle aree destinate all'attività agricola inseriti nell'ambito del Parco Valle Lambro sono regolamentate dalle N.T.A. del P.T.C.P. del Parco.

Nel sistema delle aree fluviali e lacustri disciplinato dall'art. 10 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro sono da consentirsi gli ampliamenti nella misura del 10% una tantum degli edifici legittimamente insediati alla data di adozione del P.T.C.

ART. 20.2 - AMBITI BOSCATI

Descrizione

L'ambito boscato comprende la parte del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di aree boschive, la quale presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle.

Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

Destinazione d'uso

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

Interventi ammessi

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

E' ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.

Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mq./mq., ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola edificabile.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI**- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.

E' vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

- EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio.

- AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA NEL PARCO VALLE LAMBRO

Gli interventi nelle aree destinate all'attività agricola inseriti nell'ambito del Parco Valle Lambro sono regolamentate dalle N.T.A. del P.T.C.P. del Parco.

ART. 21 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE**Descrizione**

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse comunale, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- A** - attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
 - insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
 - attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
 - biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
 - parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
 - attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- B** - attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

Nell'ambito delle aree pubblica o di uso pubblico o generale sono inoltre individuate, con apposita simbologia AR riportata sulla tavola del piano dei servizi, le aree destinate alle attrezzature di interesse comune.

Edificazione

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.R.G., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione.

Indici edificatori

Densità edilizia	D	= 3,00 mc./mq.
Altezza	H	= 9,00 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	= max n°3
Rapporto di copertura	Rc	= 50%.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Tipologie Edilizie

Tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscano un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Zone a parcheggio

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale.

Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

NORME PARTICOLARI

Area a parcheggio antistante il cimitero – via Don Guanella

L'area pubblica e di interesse pubblico e generale da destinarsi a parcheggio, antistante il cimitero, a nord della via Don Guanella verrà meglio individuata, nella sua effettiva consistenza, a seguito di redazione di progetto preliminare ed è localizzata in corrispondenza del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 917.

La realizzazione dell'area a parcheggio dovrà rispettare le prescrizioni espressamente indicate all'art. 35 parcheggi delle N.T.A. del vigente P.T.C.P. del Parco Regionale della Valle del Lambro.

La realizzazione dell'area a parcheggio dovrà essere rispettare le prescrizioni espressamente indicate all'art. 35 “ parcheggi” delle N.T.A. del vigente P.T.C. del Parco Regionale Valle del Lambro

Area a nord via Don Guanella con destinazione - verde

In tale ambito zona è ammessa la sola realizzazione di interventi espressamente previsti dall'art. 11 delle N.T.A. del vigente P.T.C. del Parco Valle Lambro.

Ambito con destinazione AC adiacente al cimitero

In tale ambito la realizzazione degli interventi espressamente previsti dovranno essere conformità a quanto previsto dall'art. 11 “ sistema delle aree prevalentemente agricole e dall'art. 33 “ impianti incompatibili” del vigente P.T.C. del Parco Valle Lambro.

Giardino a lago

In tale ambito sono ammessi esclusivamente gli interventi espressamente previsti dall'art.10 sistema delle aree fluviali e lacustri delle N.T.A. del vigente P. T.C. del Parco Valle Lambro.

Valutazione di incidenza sul SIC

I progetti definitivi concernenti gli interventi relativi al nuovo parcheggio antistante il cimitero e agli impianti sportivi di via Don Guanella, nonché quelli relativi ad altri eventuali interventi ubicati in presenza di habitat prioritari del SIC, andranno sottoposti abch'essi a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza, di competenza dell'ente gestore del SIC(Parco Regionale Valle Lambro)

Piani esecutivi

Il parametro da utilizzare, nei piani attuativi, per il calcolo delle aree standard di competenza degli insediamenti residenziali è pari a 18,00 mq./abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq./abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.G.T. per aree standard di maggiori dimensioni.

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive-standard urbanistici.

Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree pubblico o di uso pubblico o generale è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti.

Regime delle aree

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad esse assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose (A.R.), essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti.

Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica, e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto.

E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

ART. 22 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO**Descrizione - Destinazione**

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti urbani, ecc.).

Modalità di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento degli impianti esistenti, nonché costruzione di nuovi impianti sulla base di comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

ART. 23 AMBITI SPECIALI**ART. 23.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Queste zone comprendono le aree destinate a costituire l'area di rispetto cimiteriale e le aree di rispetto per l'allontanamento delle costruzioni dalle linee di traffico.

In dette zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, cimiteri di automezzi e quant'altro non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc., purchè realizzate in materiale leggero e facilmente amovibile, imponendo in ogni caso il vincolo di precarietà.

Nelle tavole di piano è rappresentata la nuova fascia di rispetto cimiteriale, la quale diventerà esecutiva solo al momento di approvazione da parte dell'ente competente del Piano Cimiteriale

ART. 23.2 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n°152/1999, come modificato dal D. Lgs. n°258/2000, nonché dalla delibera G.R. n°7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

E' considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione, essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

ART. 23.3- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, emissari ed immissari del Lago di Alserio, per cui è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed ideologici.

In dette zone non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n° 1175/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904; in particolare sono vietate:

- entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, nonché di recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano campagna e gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti sopra definiti, le piantagioni e lo smovimento del terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m. dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili, formate da pali di sostegno 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.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste agli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

Le normative relative alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in fascia di rispetto vengono dettate dallo studio geologico e del reticolo idrico minore comunali.

ART. 24 - VIABILITA'

Il P.G.T. definisce nella tavola della Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

ART. 24.1 - AREE PER LA VIABILITÀ

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non possono essere computate nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva.

La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., e non indicata nella planimetria di Piano, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.

Si richiama inoltre la disposizione della L. 28.6.1991 n°208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n°495 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 24.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano e nel Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dal piano viario e dai progetti esecutivi.

In carenza di tali specifiche indicazioni valgono le seguenti prescrizioni.

L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola dell'Azzonamento, oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.

Negli altri casi l'edificazione dovrà risultare arretrata dal confine stradale, come di seguito indicato, in conformità al D.M. 2 aprile 1968 :

strada con larghezza	arretramento
sino a 7,00 m.	m. 5
oltre 7,00 m. sino a 15,00 m.	m. 7,50
oltre 15,00 m.	m. 10

Le recinzioni dovranno risultare arretrate dal confine stradale di almeno 50 cm., salvo diverse previsioni del P.G.T., ovvero dei progetti di adeguamento o formazione delle strade.

L'edificazione dovrà essere arretrata di almeno 6,00 m. dall'asse delle mulattiere esistenti e di 5,00 m. dai sentieri pedonali.

ART. 24.3 . ALBERATURE STRADALI

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

ART. 24.4 . PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

Le tavole del Piano delle Regole indicano i percorsi pedonali e/o ciclabili previsti.

Attraverso un apposito progetto verranno definiti ulteriori percorsi pedonali oltre a percorsi ciclabili di collegamento tra le varie località.

I percorsi ciclabili dovranno avere una sola sede stradale di larghezza pari a 2,50 m., con adeguata alberatura su almeno un lato, fatto salvo diverse indicazioni progettuali contenute nelle tavole di progetto; per i percorsi da realizzare nelle aree agricole la finitura della pavimentazione deve essere di tipo permeabile ed in armonia con l'ambiente nel quale si inserisce, fatte salve diverse prescrizioni, in relazione alla morfologia dei luoghi, che saranno definite negli appositi progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione comunale.

ART. 24.5 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

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

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

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

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

Per le strade ricadenti nel centro storico e nuclei di antica formazione vale la specifica normativa di zona per arretramenti, allineamenti, ecc.

ART. 24.6 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di P.G.T.

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

L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

E' ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione: in tale fascia di rispetto sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti.

La realizzazione di impianti di distribuzione carburanti è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica prevista nel P.T.C. P.

ART. 25- SPAZI PER IL PARCHEGGIO

Nelle nuove costruzioni e nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Una parte degli spazi suddetti deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile; detti spazi devono essere in misura non inferiore a:

- n° 1 posto auto per ogni unità residenziale;
- 20% della dotazione suddetta per attività produttive, commerciali, direzionali e simili.

Ai fini del dimensionamento degli spazi di cui al comma precedente, il volume di vani per attività produttive e/o terziarie aventi altezza utile interna superiore a 3,50 m. potrà essere calcolato moltiplicando la superficie di pavimento per un'altezza virtuale pari a 3,50 m.

Per la realizzazione degli spazi a parcheggio si applicano le disposizioni di cui alla legge 24.3.1989 n°122 e successive modifiche e integrazioni.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m. x 2,50 m. = 12,50 mq., al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalla presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo.

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

Per destinazione d'uso diversa dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, devono essere previste le seguenti dotazioni di aree per parcheggio di uso pubblico:

- edifici commerciali e direzionali, banche, negozi:
1 posto auto ogni 20 mq. di s.l.p.
- edifici per attività produttive:
1 posto auto ogni 100 mq. di s.l.p. destinata alla attività produttiva e servizi comuni.
- edifici per attività ricettiva o sanitaria, alberghi, cliniche e simili:
1 posto auto ogni 3 posti letto.

- edifici per il culto, spettacolo, cultura, ristorazione:
1 posto auto ogni 15 posti a sedere.

Le aree a parcheggio, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata per esigenze di sicurezza, previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il Comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

Le prescrizioni di cui al presente articolo per la dotazione di aree a parcheggio, al di fuori della recinzione dei lotti, non si applicano alla edificazione inserita nei piani attuativi, ove la dotazione dei parcheggi sia già assicurata nell'ambito delle aree standard di cui alla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, all'interno delle relative zone di recupero, qualora non sia possibile reperire gli spazi a parcheggio, nella misura sopra indicata, negli edifici interessati o nelle relative aree di pertinenza, detti spazi dovranno essere previsti nella quantità massima consentita dalla situazione strutturale degli edifici, in base a comprovate esigenze tecnico-costruttive, nonché dalla dimensione e conformazione dell'area di pertinenza o da eventuali vincoli di carattere ambientale.

Ai fini di cui sopra possono essere utilizzate anche aree non contigue a quelle oggetto di intervento, a condizione che le stesse siano ubicate entro un raggio di 100 m. dalla stessa, non siano comprese in aree classificate dal P.G.T. quale zona per attrezzature collettive – ed interesse pubblico o generale, salvo specifici progetti approvati dal Comune per l'utilizzo di queste aree con tipologia multipiano, e vengano vincolate a tale funzione mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari, a cura dell'operatore interessato.

Per la eventuale quota parte di area a parcheggio non reperibile come sopra indicato, si dovrà procedere mediante convenzionamento per l'utilizzo di strutture di sosta private o pubbliche, esistenti o da realizzare.

Nei piani di recupero gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sono esclusi dal calcolo del volume ai fini degli standard urbanistici.

ART.26 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI - IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

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

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta.

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

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

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

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, ed in particolare alla L. n°36/2001 del 23.2.2003 e relativo decreto di attuazione D.P.C.M. 8.7.2003 in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n°52.

ART. 27 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

ART. 27.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO

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

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

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione del Sindaco e con previsione di reimpianto arboreo.

In tutte le zone è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale.

Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Norme specifiche sono indicate nelle singole zone per quanto riguarda la piantumazione delle aree libere di pertinenza della edificazione.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. 5.4.1976 n° 8 e successive modifiche e integrazioni.

E' vietato modificare l'andamento naturale del terreno se non nei casi in cui si rende necessario il livellamento dello stesso e nei casi connessi agli interventi edificatori, nei limiti specificati nelle presenti norme.

ART. 27.2 AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE

Agli ambiti interessati ai vincoli paesistico-ambientale di cui alla L. n° 1497/39, D.M. 15.9.1973 e L. n° 431/85, ora D. Lgs. n° 42/2004, si applicano le disposizioni previste dalle suddette leggi e dai provvedimenti in attuazione delle stesse.

ART. 27.3 AMBITI SOTTOPOSTI ALLA PIANIFICAZIONE DEL PARCO VALLE DEL LAMBRO

Agli ambiti interessati alla pianificazione del Parco Valle Lambro si applicano le norme previste per le singole zone nelle N.T. A. del P.T.C.P. .

NORME PARTICOLARI

Nella fascia di 500 metri è tassativamente vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti tossici, nocivi e speciali e solidi urbani , nonché la realizzazione di inceneritori, nonché è inibita l'apertura di nuovi impianti per l'ammasso ed il trattamento di carcasse di autoveicoli

Nell'ambito della progettazione dei giardini verdi privati deve essere considerato lo studio delle architetture vegetali , relativo alle presenze di parchi e giardini verdi dal Parco Regionale della Valle del Lambro e posto agli atti del comune.

ART. 27.4 PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE

Il P.G.T. prevede , all'interno del documento di piano e del piano delle regole un progetto urbano di interconnessione paesistica con gli ambiti di rete ecologica.

Vengono pertanto identificate in cartografia le seguenti connessioni :

- Connessione del verde con elementi di continuità

Sono costituiti dai collegamenti diretti tra aree verdi esistenti di diversa importanza e valenza

- Connessione del verde con elementi di discontinuità

Sono costituiti dai collegamenti interrotti, dalla presenza di una strada, di un percorso , tra aree verdi , per cui il progetto di piano presuppone azioni di collegamento tra i diversi ambiti.

- Connessione lineare di pianificazione urbanistica

Lo studio del territorio comunale ha evidenziato l'importanza delle connessioni con la rete ecologica non solo esterna al territorio urbanizzato ma anche i rapporti con il territorio urbanizzato.

Pertanto i parchi urbani, le aree vaste aree di pertinenza di ville , i viali alberati ecc... diventano elementi di connessioni interne con la rete ecologica.

Ad integrazione degli elementi ambientali urbani si è introdotto nelle norme degli ambiti interessati delle disposizioni particolari e degli elementi progettuali quali viali alberati e fasce arboree o siepe agreste in progetto

Parchi urbani ed aree per la fruizione – elementi di connessione del verde urbano con aree pubbliche

Sono parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale i quali, per dimensione e bacino d'utenza, hanno valenza a scala sovracomunale nonché aree private per la fruizione destinate anche ad attività sportive. Essi sono funzionali alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali, corridoi ecologici ed interventi paesistici che mettano in relazione le aree tra di loro e con il Parco Valle Lambro

Sono previsti interventi di manutenzione conservativa di tipo naturalistico e di sostituzione degli impianti arborei o arbustivi deperiti o morti.

Percorsi di interesse paesistico , greenways

Sono individuati e valorizzati i percorsi (greenways) che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore.

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati quei tratti o i luoghi dai quali si godono ampie viste, che permettono di cogliere in modo sintetico, i caratteri distintivo del paesaggio.

Terrazzamenti identificativi della zona collinare

Sulla tavola del piano delle regole sono individuati con apposita simbologia grafica i terrazzamenti di particolare valore ambientale e paesaggistico presenti sul territorio comunale, in prevalenza nella zona a nord, nei quali non sono ammessi nuovi interventi edificatori o di trasformazione dello stato dei luoghi che possono comportare alterazioni incompatibili con la tutela suddetta.

Coni di visuale paesaggistica

Alcuni punti panoramici significativi sono stati evidenziati nel piano con una specifica simbologia, come “ coni di visuale paesaggistica”, con apposito riferimento normativo finalizzato alla salvaguardia della visuale che si percepisce da quella posizione.

Pertanto la nuova edificazione, ma anche la vegetazione nelle adiacenze di tali coni visuali, dovrà prestare una particolare attenzione e non dovrà in alcun modo porre ostacoli alla percezione del paesaggio.

Corridoio ecologico

Il corridoio ecologico costituisce una fascia di territorio che, presentando una continuità territoriale, è in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra loro, agevolando lo spostamento della fauna.

In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per la larghezza idonea a garantirne la continuità.

Zone umide

Costituiscono un ecosistema caratterizzato da acque lentiche basse, contraddistinte da elevata produttività primaria e rivestono un ruolo importante in termini di biodiversità

A tali elementi si applicano le seguenti disposizioni

- E' vietata la loro soppressione, nonché qualsiasi intervento che ne depauperi il grado di naturalità
- Sono ammessi interventi di naturalizzazione
- Deve essere incentivata la fruibilità dei luoghi, con modalità non impattanti sugli equilibri ecologici.

ART. 27.5 VALUTAZIONE DI INCIDENZA SULSIC

I progetti definitivi concernenti gli interventi relativi al nuovo parcheggio antistante il cimitero e agli impianti sportivi di via Don Guanella, nonché quelli relativi ad altri eventuali interventi ubicati in presenza di habitat prioritari del SIC, andranno sottoposti abch'essi a specifica procedura di Valutazione d'Incidenza, di competenza dell'ente gestore del SIC(Parco Regionale Valle Lambro)

ART. 27.6 INGEGNERIA NATURALISTICA

Gli interventi che interessano i laghi, gli stagni, le torbiere , corsi d'acqua, prati magri, brughiere ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sul territorio dovranno essere realizzati secondo interventi di ingegneria naturalistica , avendo come riferimento i contenuti dell'art. 31 delle N.T.A. del P.T.C.P. Provinciale, la Direttiva concernenti i criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di Ingegneria Naturalistica sul territorio della Regione – D.G.R. n° 6/6586 del 19.12.1995 oltre che del “ Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica” approvato dalla Regione Lombardia con D.G.R. 6/48740 del 27.02.2000.

A titolo esemplificativo si allega un fascicolo, che costituisce parte integrante delle presenti norme, con contenuti e schemi grafici illustrative delle metodologie applicative delle opere da realizzarsi con interventi di ingegneria naturalistica.

In ogni caso dovranno essere impiegate prioritariamente le specie arboree ed arbustive comprese in apposito elenco allegato alla relazione del P.T.C.P. e per quanto riguarda gli ambiti compresi nel Parco Valle Lambro, le essenze segnalate nelle N.T.A. del P.T.C.

ART. 28 - DEROGHE

Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12 /2005, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita solo esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

ART. 29 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Le concessioni per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali.

Specifiche annotazioni dovranno essere riportate anche sul relativo atto di concessione.

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per i progetti riguardanti interventi edilizi presentati al protocollo comunale prima dell'adozione del presente P.G.T. è ammesso utilizzare l'indice di densità edilizia previsto dal P.R.G. vigente a tale data.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge per il governo del territorio n°12/2005.

In attesa della suddivisione del territorio comunale in zone acustiche, si applicano i limiti di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 1.3.1991.

ART. 30 - AMBITI SOTTOPOSTI A NORME TECNICHE SPECIALI**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI****A1****A1 - DITTA CERAZIT**

Il comparto interessato dall'insediamento della ditta Cerazit ha accesso dalla viabilità Provinciale n° 40 - Arosio - Canzo - via Milanese . L'attività industriale insediata ha l'esigenza di meglio usufruire del proprio patrimonio immobiliare e dare una risposta alla criticità posta in essere dalla carenza di spazi con destinazione a parcheggio , oggi in parte già presenti lungo la viabilità interna di arroccamento di via Milanese.

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto di tessuto urbano consolidato che vede la presenza del capannone industriale e di una edificazione esistente posta nell'ambito dell'area di pertinenza dello stesso. La parte antistante l'edificio è oggi un'area di risulta sterrata ed abbandonata.

Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente :

L'area è classificata dal P.G.T vigente in parte in zona industriale ed in minima parte a nord in zona R2- residenziale . L'ambito posto in prosecuzione agli spazi a parcheggi esistenti è zona bianca di risulta rispetto al sistema viario di arroccamento della S.P. n° 40- Arosio- Canzo.

Progetto variante di P.G.T. :

Il progetto di piano prevede la classificazione in zona I- Industriale , anche della porzione posta a nord con destinazione residenziale con la finalità per la ditta di poter disporre del patrimonio immobiliare esistente e con lo scopo di organizzare meglio il layout interno della stessa. In considerazione del fatto che, rispetto al confine nord il comparto confina con il corridoio ecologico , in prosecuzione rispetto alla previsione già contenuta nel P.G.T. per l'ambito di espansione Es1c , si indica in progetto una barriera verde della medesima profondità lungo il perimetro del comparto a tutela dell'area in corridoio ecologico.

Parametri edilizio – urbanistici

Valgono i disposti di cui all'art. art. 19.1. I / A – Industriale - Artigianale delle N.T.A. del Piano delle Regole- Zona I -Industriale.

Prescrizioni Paesaggistiche :

Qualora venga effettuato un riordino all'interno del comparto dovrà essere realizzata la barriera verde verso l'area a corridoio ecologico con essenze autoctone che si integrino rispetto all'ecosistema presente nell'ambito sottoposto a tutela.

• Aree di interesse pubblico o generale

A titolo di perequazione e compensazione urbanistica la ditta Cerazit dovrà realizzare l'area a parcheggio, in prosecuzione rispetto a quella già esistente per una superficie pari a mq. 1.066,00. E' posto a carico della stessa anche la progettazione degli interventi secondo le modalità previste dal D.lgs n° 163/2006 e s.m.i. e l'onere del collaudo dell'opera pubbliche che verrà effettuato dal tecnico comunale o da un Tecnico Esterno indicato dall'Amministrazione Comunale.

La disponibilità dell'area verrà data al Comune di Alserio da parte della proprietà confinante Previero.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78 - Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio. D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89; esterno al centro abitato; esterno al centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: ambito in trasformazione a zona industriale classe di fattibilità 3 Con consistenti limitazioni (sottoclasse 3A), industriale esistente classe 2 con modeste limitazioni
- Studio Acustico: classe IV aree di intensa attività umana
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : ambiti urbanizzati
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'intervento regolamentato da norma speciale di dettaglio non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS poiché già oggetto di esame nella presente variante urbanistica al P.G.T.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica proposta è sostenibile da un punto di vista economico poiché consente ad un'azienda già insediata e ben funzionante, in un periodo economico critico, di meglio utilizzare le proprie risorse, già peraltro disponibili, poiché trattasi di edificazione esistenti ed aree di pertinenza già utilizzate dalla medesima ai fini di una migliore funzionalità dell'azienda. L'accorgimento della salvaguardia attraverso l'inserimento di una barriera verde, rispetto al sistema del corridoio ecologico porta una ulteriore sostenibilità degli interventi.

Di significativa importanza sociale ed ambientale la realizzazione di nuove aree a parcheggio pubblico, in aggiunta di quelle già esistenti. La realizzazione dell'opera pubblica è sicuramente migliorativa rispetto ad un'area di arroccamento dismessa e già oggi impropriamente utilizzata per parcheggio, in considerazione della carenza di tali aree nella zona.

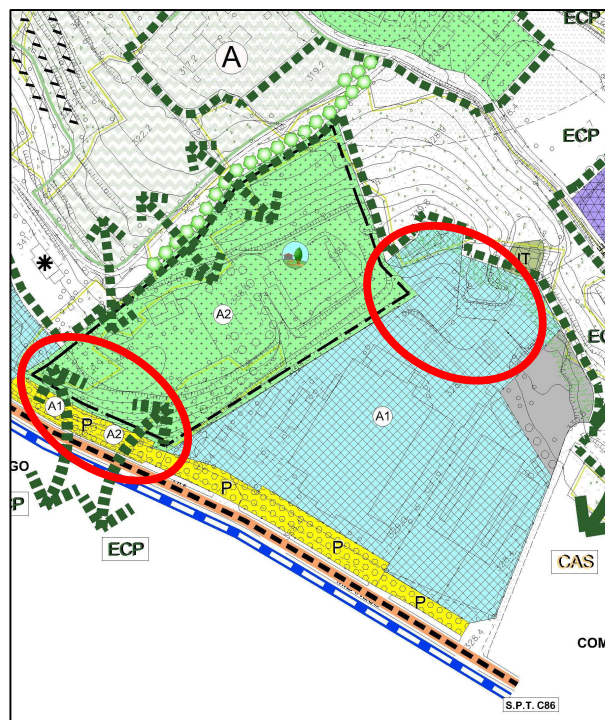
La soluzione proposta consente di poter risistemare un ambito, comunque in sicurezza rispetto alla viabilità principale, con una funzionalità volta alla risoluzione di una esigenza significativa di aree a parcheggio sempre a sostegno ed utilizzo delle attività insediate.

Di non secondaria importanza l'aspetto paesaggistico che consentirà di avere rispetto ad una viabilità ad alta percorrenza una visuale migliorativa rispetto all'attuale degrado dell'area.

Vista aerea con individuazione del comparto N.T.A. speciale A1



Stralcio Piano delle Regole vigente
con ambito oggetto d'intervento



Stralcio Piano delle Regole variante
con ambito oggetto d'intervento

Documentazione fotografica **N.T.A. speciale A1**



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**A2****A2 - PREVIERO**

Il comparto interessato da un insediamento residenziale in un contesto di villa con vasto parco a verde posto in adiacenza della ditta Ceratiz ed una porzione di proprietà, antistante la recinzione quale area di arroccamento della strada provinciale S.P. n° 40 Arosio - Canzo.

Descrizione dell'area

L'ambito interessa un comparto di tessuto urbano consolidato in un contesto residenziale con vaste aree a verde con presenza di alberature di pregio ambientale, confinante ad est con un ambito industriale ed a nord con ambiti di corridoio ecologico.

Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente :

L'area è classificata dal P.G.T. vigente in parte in zona residenziale R2- residenziale con contesti di villa. L'ambito posto in prosecuzione agli spazi a parcheggi esistenti è zona bianca di risulta rispetto al sistema viario di arroccamento della S.P. n° 40- Arosio- Canzo.

Progetto variante di P.G.T. :

La variante urbanistica, prevede la possibilità di realizzare nell'ambito del parco della villa un volume pari a 600 mc. quale compensazione per le cessioni di aree antistanti la proprietà al comune funzionali alla realizzazione dell'opera pubblica consistente nella realizzazione del parcheggio pubblico, in prosecuzione rispetto a quello esistente. La nuova edificazione dovrà essere con tipologia a villa con l'opportunità al suo interno di suddivisione in più unità immobiliari. Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un progetto agronomico al fine di poter meglio valutare l'inserimento del nuovo volume rispetto al parco esistente.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Volumi assegnato : 600 mc.
- Piani Fuori Terra - Altezza : due oltre a sottotetto - h. m. 8,50
- Modalità d'intervento - prescrizioni urbanistiche : tipologia a villa
- Destinazioni ammesse : residenziale

Prescrizioni Agronomico- Paesaggistiche : Ai fini di un corretto inserimento della nuova edificazione rispetto al contesto in cui lo stesso è inserito si prescrive, unitamente alla presentazione del progetto, un rilievo della piantumazione esistente ed un progetto di sistemazione del verde rispetto alla situazione esistente.

Aree di interesse pubblico o generale - spazi a parcheggi privati:

Si prevede la cessione al comune dell'area di proprietà oggi in parte dismessa, di arroccamento rispetto alla S.P. n° 40 - Arosio- Canzo con lo scopo di consentire alla ditta Ceratiz di poter realizzare gli spazi a parcheggio di cui necessita la zona. Sono a carico delle proprietà la redazione ed il costo del frazionamento ed il costo dell'atto di cessione dell'area al Comune di Alserio.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78 - Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio. D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89; esterno al centro abitato; esterno al centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: classe di fattibilità 3 Con consistenti limitazioni (sottoclasse 3A)
- Studio Acustico: classe IV aree di intensa attività umana, una piccola parte in classe III aree di tipo misto
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale: ambiti urbanizzati
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: ambito a parcheggio è esterno alla Rete Ecologica Regionale, ambito residenziale è in elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'intervento regolamentato da norma speciale di dettaglio non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS poiché già oggetto di esame nella presente variante urbanistica al P.G.T.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

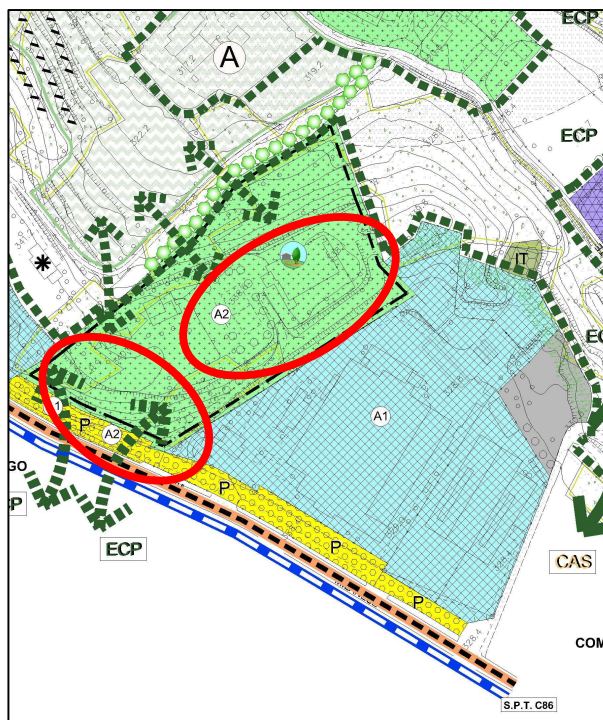
La previsione urbanistica ammette la possibilità di realizzazione di un volume residenziale di consistenza minore rispetto al vasto contesto a verde in cui è inserito. Le attenzioni esplicitate nella norma per l'attuazione rispetto alla tipologia di intervento e alle indagini preliminari e progettuali agronomiche rendono sostenibile l'attuazione degli interventi da un punto di vista ambientale e paesaggistico. La realizzazione dei nuovi volumi è comunque in un ambito di tessuto consolidato, posto in adiacenza di un'area industriale, diversamente si è prestato una particolare attenzione al contesto di corridoio ecologico retrostante, salvaguardando l'aspetto ecologico ambientale.

L'attribuzione del volume è comunque diretto ad una compensazione ambientale per la cessione dell'area antistante la proprietà e volta alla risoluzione di una significativa problematica derivante dall'esigenza della realizzazione di spazi per il parcheggio di cui la zona lungo via Milanese mostra una significativa carenza.

Vista aerea con individuazione del comparto N.T.A. speciale A2



Stralcio Piano delle Regole vigente
con ambito oggetto d'intervento



Stralcio Piano delle Regole variante
con ambito oggetto d'intervento

Documentazione fotografica **N.T.A. speciale A2**





NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**B****B - VIA BELVEDERE**

L'area interessata dalla modifica urbanistica è un lotto ineditato ed abbandonato ubicato lungo via Belvedere il quale si configura come lotto intercluso, di un'area residenziale di completamento sottoposta a piano di lottizzazione residenziale già approvato e convenzionato.

Descrizione dell'area

L'ambito totalmente urbanizzato con accesso dalla via Belvedere è oggi sterrato, con presenza di sterpaglie ai margini e deposito di materiale di risulta.

Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente :

L'area è destinata dal P.G.T. vigente alla realizzazione di un parco pubblico ed è previsto un collegamento della rete ecologica interna al tessuto urbano consolidato.

Progetto variante di P.G.T. :

Constatato dalla redazione del P.G.T. ad oggi che la destinazione attribuita all'area, nell'ambito del piano dei servizi, non appare funzionale alle esigenze della popolazione, ma soprattutto la realizzazione di un parco pubblico sarebbe ricettacolo di incuria e di situazione di poca sicurezza, si prevede una variante di previsione urbanistica, maggiormente coerente al contesto ambientale circostante. In particolare viene attribuito un volume edificatorio pari a

2.700 mc. da realizzarsi nella porzione centrale del lotto

A titolo perequativo, per la mancata realizzazione del servizio pubblico con destinazione a parco pubblico si richiede il versamento al comune di un contributo pari ad €/mq. edificabile 50,00 per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano triennale delle opere pubbliche o nel Piano dei Servizi.

Al fine di conservare il progetto degli spazi verdi, all'interno del tessuto urbano consolidato previsto dal P.G.T. l'intervento avrà a proprio carico la realizzazione di un viale alberato lungo via Belvedere e la creazione sul lato est ed ovest del lotto di due barriere verdi queste ultime di natura privata, che dovranno costituire parte integrante del progetto architettonico, con indicazioni fornite da un agronomo in fase progettuale esecutiva.

Parametri edilizio – urbanistici- compensazioni

- Superficie territoriale- fondiaria :2.240,00 mq
- Spazi a verde privato :800,00 mq.
- Volumi assegnati : 2.700 mc.
- Piani Fuori Terra - Altezza : 2 piani oltre a sottotetto abitabile - H max 8,50 metri
- Modalità d'intervento - prescrizioni urbanistiche : villette a schiera, edifici in linea.
- Destinazioni ammesse : residenziale

L'edificabilità dell'area si concretizza solo successivamente all'acquisizione da parte del comune di Alserio della porzione contraddistinta catastalmente al mappale n° 1555, di cui si prevede la cessione nella apposita convenzione sottoscritta dalla M.A.G.A. COSTRUZIONI s.r.l. con il comune medesimo.

Il volume assegnato dovrà essere interamente realizzato all'interno del terreno contraddistinto catastalmente al mappale n° 1555 e nell'ambito della realizzazione degli interventi si dovrà mantenere uno spazio a verde alberato ad est del comparto.

L'area residuale ad ovest contraddistinta catastalmente come parte del mappale n° 1557 potrà essere utilizzata come spazio da destinare a giardino verde privato, con il vincolo di inedificabilità, quale pertinenza dell'ambito di trasformazione Es2

La natura privata degli spazi a verde ad est ed ovest del comparto oggetto di variante non dovrà disattendere alla funzione conferita dal piano di collegamento verde all'interno del tessuto urbano consolidato.

Prescrizioni Paesaggistiche :

La progettazione architettonica dovrà essere accompagnata da un progetto del verde che interessa la porzione est ed ovest del comparto che pur mantenendo la natura di verde privato dovranno conservare la funzione di collegamento verde del sistema del verde interno al tessuto urbanizzato, oltre che il viale alberato lungo via Belvedere.

• Aree di interesse pubblico o generale - spazi a parcheggi privati:

In alternativa alla realizzazione del parco pubblico dovrà essere versata al comune una somma pari ad €/mq. edificabile 50,00 per la realizzazione di opere pubbliche previste nel piano triennale delle opere pubbliche o nel Piano dei Servizi.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78 - Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio. D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89; esterno al centro abitato; esterno al centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: classe 2 con modeste limitazioni
- Studio Acustico: classe II aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : ambiti urbanizzati
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: esterno alla Rete Ecologica Regionale

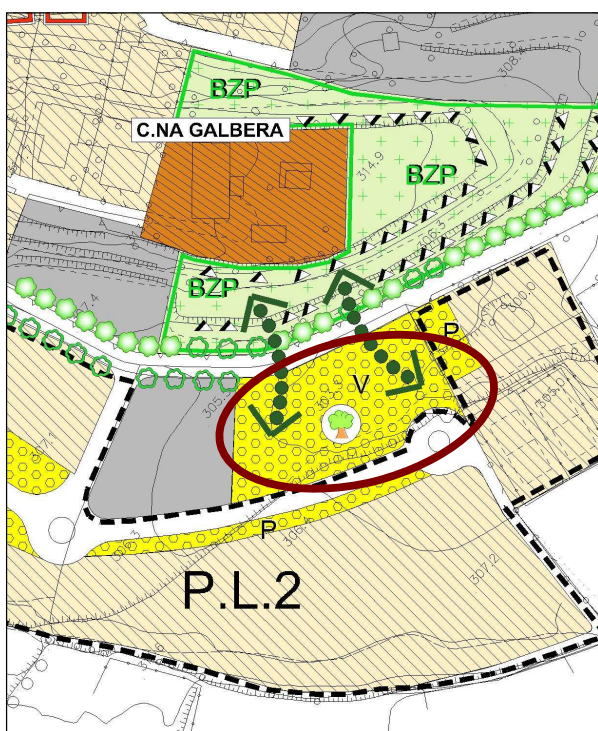
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'intervento regolamentato da norma speciale di dettaglio non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS poiché già oggetto di esame nella presente variante urbanistica al P.G.T.

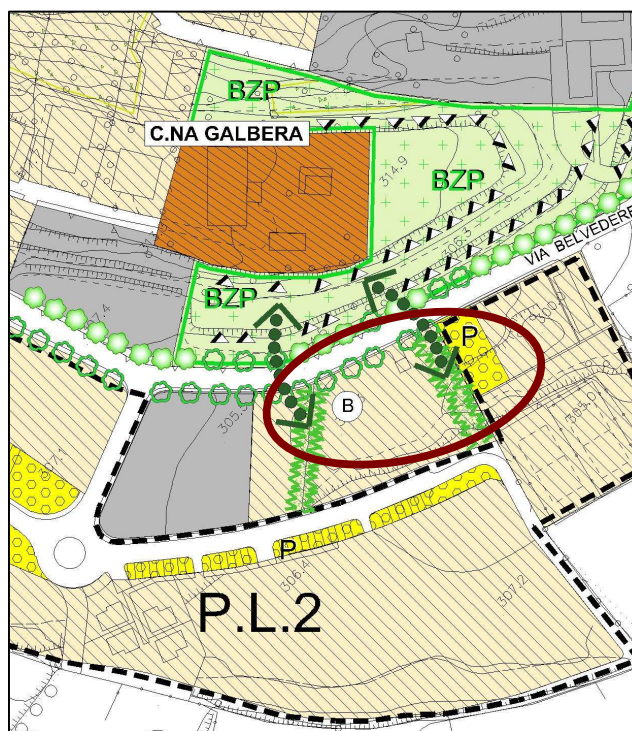
SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica prevede una modifica di destinazione d'uso di aree nell'ambito di un contesto residenziale già in parte edificato e dotato di tutti i servizi ed opere di urbanizzazione. La scelta operata deriva da una criticità emersa da un monitoraggio rispetto a quanto previsto nel P.G.T. . L'attuazione della previsione di piano avrebbe portato ad un servizio pubblico alla popolazione con delle significative criticità . La modifica operata pur conservando il progetto ambientale di Piano del Governo del Territorio , porta comunque ad un miglioramento dei servizi attraverso un contributo economico , diversamente viene attribuita all'area una capacità edificatoria residenziale maggiormente consona al contesto ambientale circostante.

Vista aerea con individuazione del comparto N.T.A. speciale B



Stralcio Piano delle Regole vigente
con ambito oggetto d'intervento



Stralcio Piano delle Regole variante
con ambito oggetto d'intervento

Documentazione fotografica **N.T.A. speciale B**



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE SPECIALI**D****D - VIA MILANESE**

Il comparto in oggetto è ubicato nell'ambito del corridoio ecologico ECP , con accesso da via Milanese - S.P. n° 40 ed è ubicato in prossimità di ambiti urbanizzati del P.T.C.P. e del P.G.T.

Descrizione dell'area

L'accesso all'ambito oggetto di variante urbanistica avviene da una strada asfaltata ubicata ai margini dell'area industriale di via Milanese , che poi prosegue sempre nella porzione retrostante del contesto industriale sterrata , sino a raggiungere la sommità della collina.

L'area in oggetto appartiene ad un contesto che è classificato dal P.G.T. vigente in ambito boscato, mentre nella proposta di piano di indirizzo forestale PIF è individuata come area a bosco incolto , non ad alto fusto, ma di formazione recente.

Dall'analisi dello stato dei luoghi, come risulta dagli appositi approfondimenti agronomici riportati in apposite schede e dalla documentazione fotografica allegata, l'area si presenta spoglia , caratterizzata in prevalenza dalla presenza di rovi e di alberature isolate .

Definizione urbanistica attuale dell'area secondo il P.G.T. vigente :

L'area è classificata dal P.G.T. vigente in ambito boscato e corridoio ecologico. La viabilità di accesso asfaltata è esterna al corridoio ecologico , mentre la viabilità interna esistente, interna al corridoio ecologico è sterrata. In prossimità alla porzione di area oggetto di variante urbanistica vi sono già edificazione esistente ed accessori.

Progetto variante di P.G.T. :

Il progetto di variante urbanistica prevede la realizzazione di un volume residenziale pari a 600 mc. da allocarsi in prossimità del tessuto urbano consolidato esistente con le indicazioni costruttive dettate dalla scheda tecnica volumetrica e dalle indicazioni agronomiche.

L'accesso alla nuova edificazione avviene dalla viabilità esistente nella prima porzione in asfalto e , nella seconda parte la viabilità esistente in terra battuta verrà realizzata in ghiaia e verrà integrata in prosecuzione per un breve tratto, per poi proseguire interrata.

Il nuovo volume avrà una porzione interrata , mentre fuori terra avrà una sagoma rettangolare con 1 piano fuori terra. L'ubicazione della nuova edificazione è posta in prossimità del costruito esistente. Il progetto agronomico , riportato in apposita scheda, prevede il rimboschimento della porzione di territorio posta tra la zona industriale e la nuova edificazione e della porzione antistante l'edificio.

A compensazione ambientale per la nuova edificazione , oltre alla riqualificazione dell'area di corridoio ecologico, è posto a carico dell'intervento la progettazione e risistemazione arborea del viale Tassera , alberatura sottoposta a tutela del Parco Regionale della Valle del Lambro, attualmente in pessime condizioni come risulta dal rilievo agronomico , dal progetto preliminare e computo metrico allegati .

Il rilievo e progetto agronomico riportati nelle schede urbanistiche sono state redatte dall'agronomo Ettore Frigerio.

Parametri edilizio – urbanistici

- Volumi assegnati : 600 mc.
- Piani Fuori Terra - Altezza :1 piano fuori terra - **1 piano seminterrato qualora su tutti i lati lo stesso abbia una porzione seminterrata , ovvero in funzione della composizione architettonica progettuale non sia possibile la lettura in nessun lato di due piani fuori terra**
- Modalità d'intervento : vedi scheda normativa urbanistica- architettonica e agronomica
- Destinazioni ammesse : residenza

Prescrizioni edilizio - urbanistiche Provincia di Como (espresse nel parere VAS) ::

Il nuovo fabbricato (circa mq. 200 in pianta) è identificato come “ edificio residenziale isolato” ed individuato nella cartografia del Piano delle Regole con il simbolo “asterisco”. Si esclude la possibilità di eventuali ulteriori ampliamenti oltre al volume ammesso . L'area di pertinenza trova riscontro normativo nell'art. 11 delle N.T.A. del P.T.C.P. - rete ecologica

Prescrizioni Paesaggistiche :

La progettazione architettonica dovrà seguire le indicazioni vincolanti e prescritti ove inserite nell'apposita scheda planivolumetrica ed agronomica

Compensazioni ambientali :

Si prevede la ricostruzione e la riqualificazione dell'ambito boscato , ora degradato, posto in adiacenza della nuova edificazione oltre al progetto agronomico e alla ricostruzione con nuova piantumazione e sostituzione delle alberature danneggiate del viale Tassera . Quanto sopra come da scheda agronomica di dettaglio.

L'intervento compensativo di recupero delle alberature di Viale Tassera dovrà preventivamente acquisire le autorizzazioni previste per legge.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: D.M. 16.02.1970 - G.U. n°78 - Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Alserio. D.Lgs n°42/2004, art 136 ex L.1497/89; esterno al centro abitato; esterno al centro edificato
- Classe di fattibilità geologica: classe di fattibilità 3 Con consistenti limitazioni (sottoclasse 3A)
- Studio Acustico: classe IV di intensa attività umana
- Piano Territoriale Paesistico Provinciale : corridoio ecologico di I° livello ECP
- Piano Territoriale Paesistico Regionale: elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale

ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'intervento regolamentato da norma speciale di dettaglio non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS poiché già oggetto di esame nella presente variante urbanistica al P.G.T.

SOSTENIBILITÀ ECONOMICA – SOCIALE ED AMBIENTALE VAS

La variante urbanistica prevede un nuovo intervento edilizio nell'ambito del corridoio ecologico. Dato atto della qualificazione e funzionalità del corridoio ecologico : “ hanno il compito di consentire la diffusione spaziale di specie altrimenti incapaci di rinnovare le proprie popolazioni locali, e piu' in generale di meglio governare i flussi di organismi, acqua e sostanze critiche. E' da rimarcare che non necessariamente aree di pregio di biodiversità devono essere servite da corridoi di collegamento ecologico, in qualche caso una corretta individuazione o realizzazione di corridoi ecologici potrebbe al contrario favorire la diffusione di specie indesiderate

“ L'area come corridoio è funzionale per l'avifauna, soprattutto per il foraggiamento e la nidificazione di specie sia in fase di riproduzione che durante il passaggio migratorio. per piccoli mammiferi (mustelidi, lagomorfi, roditori) Può avere una funzione di foraggiamento e riproduzione, escludendo a priori un interesse come corridoio per mammiferi di maggiori dimensioni quali ungulati. Non è valutabile l'efficienza dell'area come corridoio per lo spostamento della fauna terrestre, anche se tale funzione non può essere a priori esclusa. L'area non ha un gran valore sotto il profilo vegetale. “ Dott. Agronomo Ettore Frigerio.

In considerazione dello stato di degrado in cui versano le aree appartenenti al corridoio ecologico, chiaramente visibile dalla documentazione fotografica allegata , si valuta che l'intervento proposto possa essere migliorativo rispetto alla situazione rilevata. La soluzione progettuale architettonica- paesaggista ed ecologica con il progetto agronomico di rimboschimento e riqualificazione del corridoio conferisce allo stesso la funzionalità oggi persa. La nuova edificazione integrata poiché utilizza un accesso già esistente ed è ubicata in prossimità di edificazione già esistente non disturba la interconnessione ecologica e non crea impatti visivi rispetto ad eventuali visuali sensibili , diversamente la realizzazione degli interventi consente la riqualificazione del corridoio ecologico per una profondità di 30 metri tra l'edificazione esistente industriale posta lungo via milanese e conserva un profondità di 50 metri tra la nuova edificazione e l'edificazione esistente lungo via Cascinette.

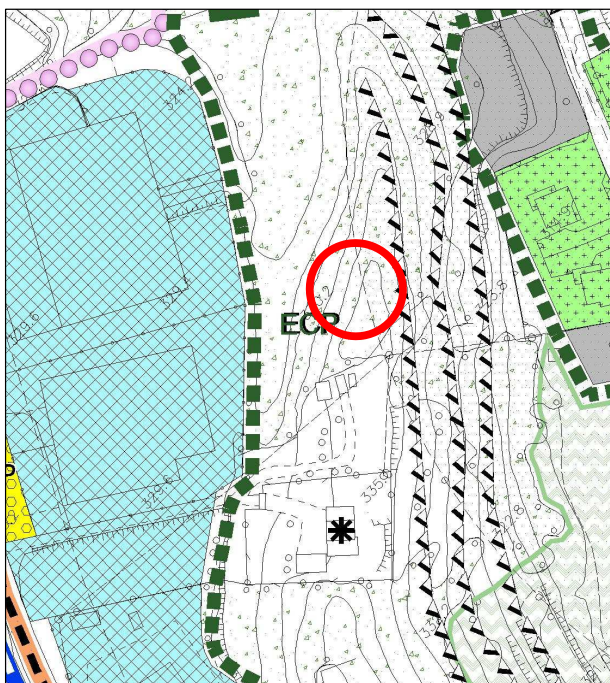
Si valuta pertanto la realizzazione dell'intervento edilizio con la conseguente riqualificazione ambientale positiva e migliorativa della funzionalità del corridoio ecologico poiché conserva inalterata la profondità dello stesso, riqualificandolo da un punto di vista agronomico e paesaggistico, sia riproponendo una barriera verde verso l'area industriale esistente che con una riqualifica della zona oggi brulla e con presenza di vegetazione spontanea invasiva caratterizzata da cespugli e rovi.

Da un punto di vista paesistico ed ambientale non sono interessati dall'intervento i terrazzamenti identificativi della zona collinare , a sud di via Cascinette, secondo le indicazioni fornite dal Piano Paesistico Regionale già individuati in sede di redazione del P.G.T.

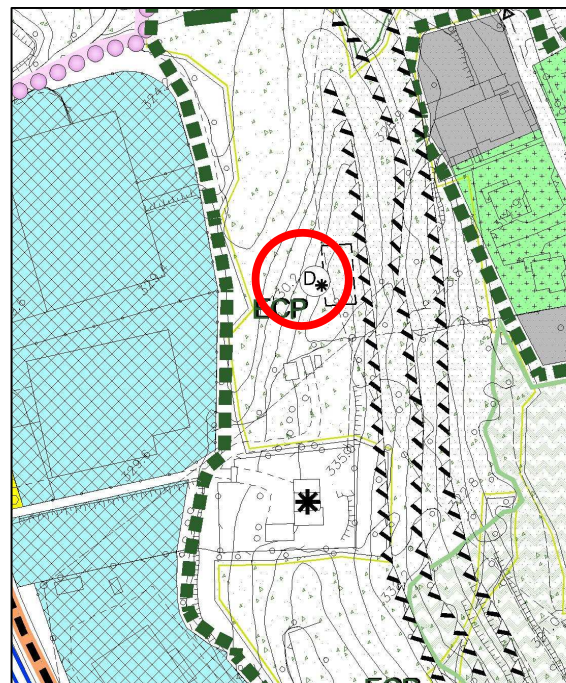
Riveste inoltre una significativa importanza anche l'intervento compensativo richiesto consistente nella recupero ed integrazione dell'impianto arboreo del Viale Tassera di elevato valore ambientale e storico.

Come risulta dal rilievo agronomico, il viale è privo di un significativo numero delle alberature un tempo presenti e quelle esistenti risultano ammalate . La compensazione ambientale prevede l'integrazione dell'impianto arboreo attraverso l'integrazione di quelle mancanti e la sostituzione di quelle ammalate esistenti con lo scopo di ottenere il viale nell'impianto arboreo originario , attribuendo nuovamente allo stesso anche il ruolo paesistico ed ambientale di un tempo.

Vista aerea con individuazione del comparto **N.T.A. speciale D**



Stralcio Piano delle Regole vigente
con ambito oggetto d'intervento



Stralcio Piano delle Regole variante
con ambito oggetto d'intervento

Documentazione fotografica **N.T.A. speciale D**

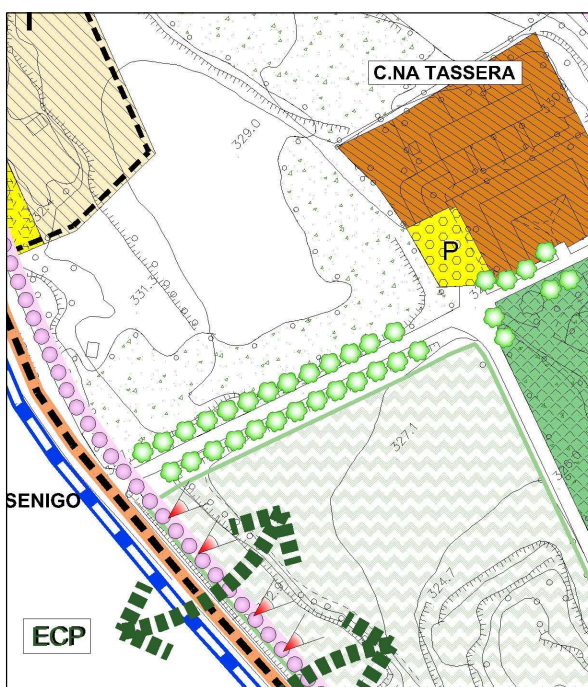
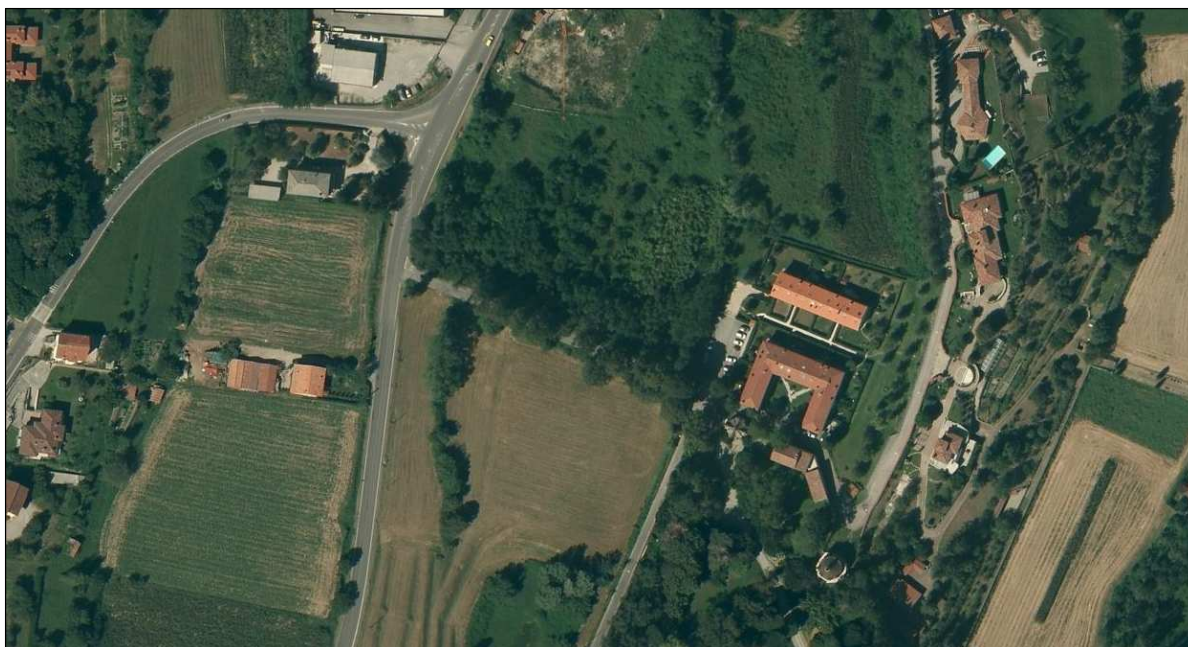




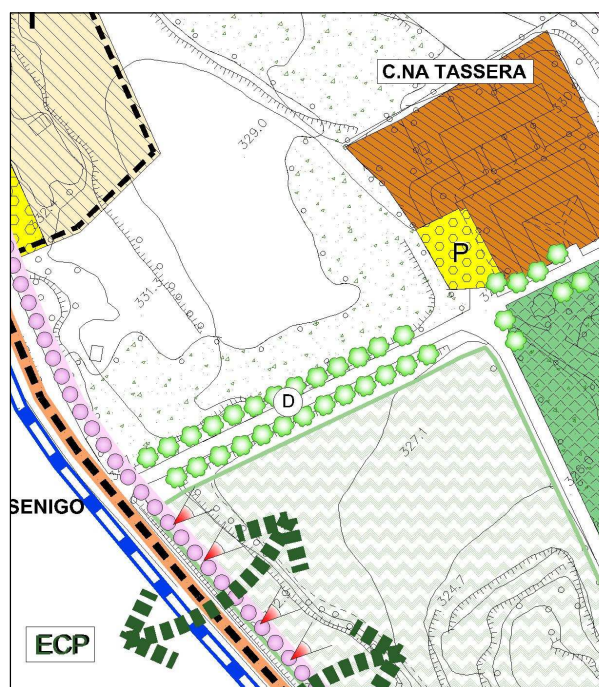




Vista aerea con individuazione del comparto N.T.A. speciale D - viale Tassera



Stralcio Piano delle Regole vigente
con ambito oggetto d'intervento



Stralcio Piano delle Regole variante
con ambito oggetto d'intervento

Documentazione fotografica **N.T.A. speciale D - viale Tassera**

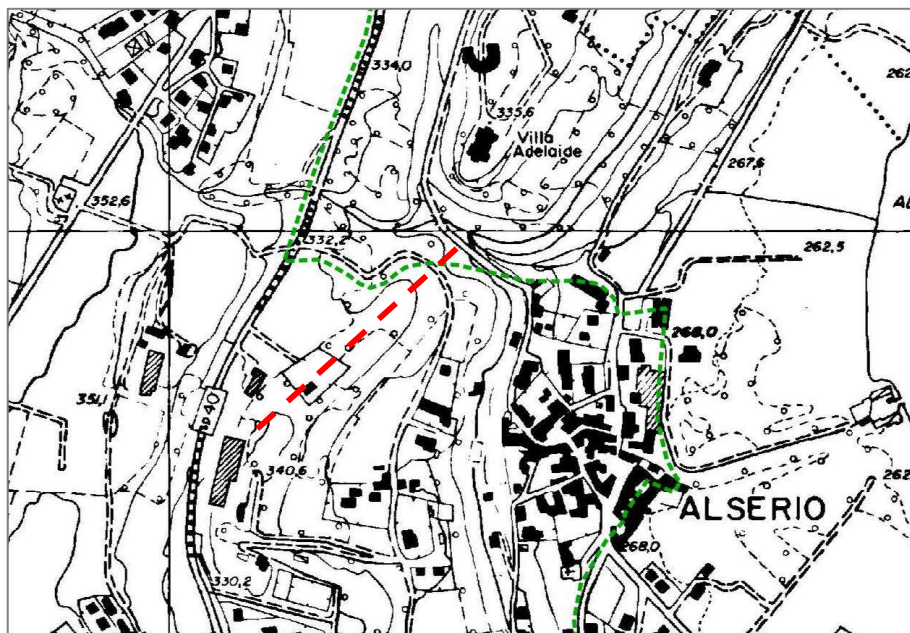


Ambito oggetto di intervento D -

Approfondimenti agronomici a cura del dott. agr. Ettore Frigerio

L'area è compresa tra la SP40 e via Cascinette. La giacitura dell'area è particolare in quanto è caratterizzata da un rilievo con direzione SO-NE che crea un versante principale con esposizione Est, Sud-Est e una vallecola con esposizione Ovest a confine con i capannoni affacciati sulla SP40.

L'area è posta in prossimità del confine del Parco Regionale della Valle del Lambro



Dalle immagini sotto riportate non si esclude che in passato l'area fosse caratterizzata dalla presenza di boschi, ad oggi non riscontrabili, come si evince dalla diversità tra la foto del (2008) e la successiva (2012)





Attualmente l'area è caratterizzata dalla presenza di una vegetazione diffusa principalmente a rovo (*Rubus* spp.), percorrendo la superficie nel suo interno si può notare la presenza di noccioli (*Corylus avellana*) e ligustro (*Ligustrum* spp.) e qualche occasionale robinia (*Robinia pseudoacacia*); queste specie però non possono emergere in quanto soffocate dalla presenza del rovo che ha colonizzato la totalità della superficie, pertanto l'area non ha un gran valore sotto il profilo vegetale.

Le immagini sottostanti evidenziano lo stato di fatto





Per conoscere quali fossero le specie che componevano il bosco originario, risalendo lungo la via Tassera sul medesimo versante, si possono scoprire le associazioni vegetali presenti, cioè quell'insieme di specie arboree, arbustive ed erbacee che caratterizzavano queste aree boschive. Come è noto, ad ogni area geografica corrispondono alcune specie vegetali tipiche, autoctone, dipendenti primariamente dal clima e dal tipo di suolo.

Osservando con una certa attenzione questi boschi possiamo distinguere la farnia (*Quercus robur*), il ciliegio (*Prunus avium*), il carpino bianco (*Carpinus betulus*), l'acero (*Acer campestre*). Anche gli arbusti che vi troviamo appartengono ad un maggior numero di specie. Tra questi il nocciolo (*Corylus avellana*), frangola (*Frangula alnus*), il biancospino (*Crataegus monogyna*), il sanguinello (*Cornus sanguinea*), la fusaggine (*Euonymus europaeus*), il ligustro (*ligustrum vulgare*)

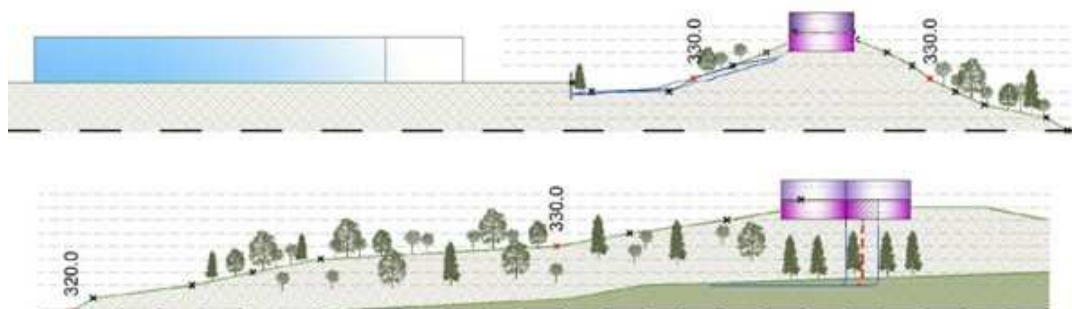
L'obiettivo per la riqualificazione di queste aree dovrà essere l'eliminazione del rovo tipico delle aree abbandonate e prive di vegetazione arborea e la ricostituzione dei boschi originari utilizzando essenze autoctone disposte in modo irregolare cercando di ricucire in futuro lo strappo presente tra il bosco e queste superfici.

Per fare questo sarà indispensabile, una volta eseguita la piantumazione, procedere negli anni successivi con interventi di manutenzione che favoriscano il nuovo insediamento arboreo ed arbustivo controllando l'aggressività del rovo.

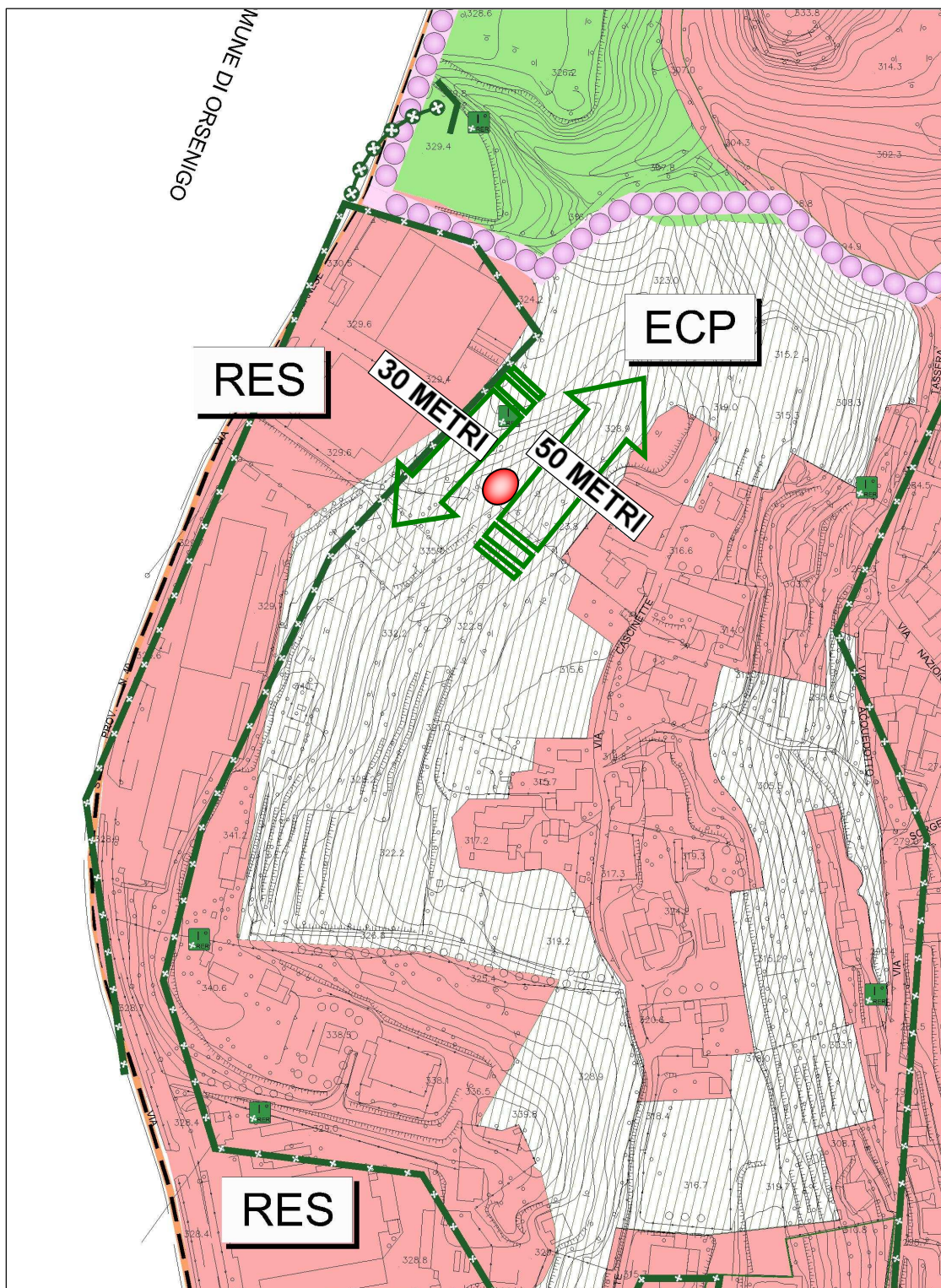
dott. ettore frigerio
agronomo



Individuazione schematica del volume da insediare e dell'area destinata al rimboschimento



Individuazione dell'ambito rispetto alla rete ecologica provinciale



Ambito oggetto di intervento **D** - ambito oggetto di compensazione riqualifica viale

Tassera **Approfondimenti agronomici a cura del dott. agr. Ettore Frigerio**

Arrivando dalla Strada Provinciale n° 40, per raggiungere il centro abitato del comune di Alserio, si percorre via Tassera che in passato si caratterizzava per un bellissimo viale alberato di tigli, composto presumibilmente da 23 soggetti sul lato destro, da 26 sul lato sinistro.



Attualmente, a causa dell' invecchiamento delle piante, di eventi meteorologici avversi che hanno causato la rottura e lo sradicamento di molti soggetti e di interventi di potatura drastici, non rimane molto del vecchio viale: sono presenti 9 soggetti sul lato destro e 12 soggetti sul lato sinistro, peraltro non tutti coetanei; inoltre, a causa di errati interventi di potatura, le piante sono state ripetutamente capitozzate compromettendone la forma e la struttura.

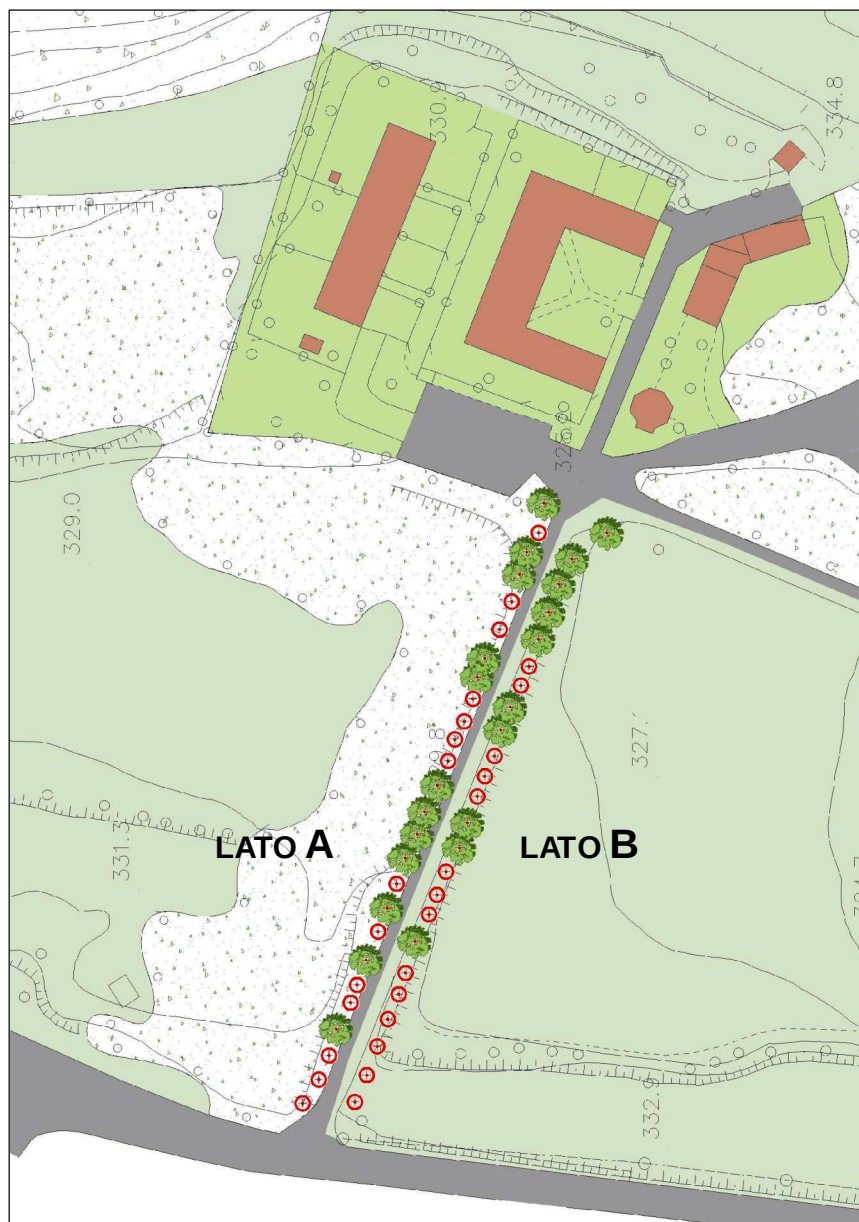




Come si può notare dalle fotografie sopra riportate, il viale risulta notevolmente compromesso; anche ipotizzando l'inserimento dei soggetti mancanti non sarebbe più possibile recuperare il vecchio splendore in quanto, negli ultimi anni, non sono stati eseguiti i necessari interventi di manutenzione ordinaria e molte piante sono rovinate, parte di esse si sono schiantate e/o si sono sradicate. L'attuale sesto d'impianto (che misura mt. 5 lungo la fila) risulta poi eccessivamente ridotto per garantire un regolare sviluppo delle piante

Per poter valorizzare e ridare al viale l'importanza ed il valore che aveva in passato ritengo che l'unica soluzione sia di prevedere l'abbattimento e la ripiantumazione con soggetti, tutti coetanei, di *Tilia cordata* che abbiano circonferenza minima di cm. 25/30 e impalcatura di 3.50 metri.

- rilievo situazione agronomica esistente



piante presenti



piante assenti

Sesto d'impianto: una pianta ogni 5,00 metri

Distanza dal ciglio: asfalto: 1,00 metri

- computo di progetto

**COMPUTO METRICO INTERVENTI DI COMPENSAZIONE PER
RIQUALIFICAZIONE VIALE ALBERATIO VIA TASSERA**

art.	Descrizione	unità di misura	prezzi	quantità	totale
1	Abbattimento di alberi adulti a chioma espansa siti su strada. Intervento comprensivo di ogni onere, macchina operatrice, attrezzatura, raccolta e conferimento del materiale di risulta, incluso l'onere dello smaltimento e della rimozione del ceppo:				
	esemplari di altezza da 6 m a 12 m	cad.	€ 150,00	21	€ 3.150,00
2	Estirpazione o frantumazione di ceppaia con mezzo meccanico, raccolta e conferimento del materiale di risulta, incluso l'onere dello smaltimento:	cad.	€ 82,00	27	€ 2.214,00
3	Fornitura e stesa terra di coltivo, proveniente dallo strato colturale attivo, priva di radici, erbe infestanti, di ciottoli e sassi	mc	€ 35,00	100	€ 3.500,00
4	Fornitura Tilia cordata circ. 25/30 cm	cad.	€ 380,00	36	€ 13.680,00
5	Messa a dimora di alberi a foglia caduca o persistente in aiuole stradali, posti a piè d'opera dall'impresa, compreso il reinterro, la formazione della conca di compluvio (formella), la fornitura ed il collocamento di pali tutori in legno trattato, la legatura con corde idonee, la fornitura e la distribuzione di ammendanti, di concimi e una bagnatura con 50 l di acqua, inclusi gli oneri di manutenzione e garanzia per anni due, esclusa la fornitura delle piante:				
	per piante di circ. da 25/30 cm	cad.	€ 230,00	36	€ 8.280,00

totale	€ 30.824,00
--------	-------------

IVA 21%	€ 6.473,04
---------	------------

totale	€ 37.297,04
---------------	--------------------

dott. ettore frigerio
agronomo

