

**COMUNE DI
AROSIO**
Provincia di Como

**PIANO DI GOVERNO
DEL TERRITORIO**
Legge Regionale 12/2005

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE
(gennaio 2017)

Testo completo a seguito di Variante Parziale 2017

STUDIO AMBIENTE
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Via San Carlo Borromeo, 1
20811 CESANO MADERNO (MB)
Tel. +39 0362 1794210
Fax +39 0362 1794211
info@studioambiente.org

per Variante 2017
RTP Architetto Fabrizio Ottolini

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

Art. 2 - Validità ed efficacia

Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Art. 5.bis – Valutazione di Incidenza degli interventi interferenti con habitat prioritari dei Siti di Importanza comunitaria (SIC)

Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili

Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche

TITOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

Art. 9 - Destinazioni d'uso

Art. 10 - Tipologie d'Intervento Edilizio

TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

PARTE I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

Art. 11 - Generalità

Art. 12 - Nuclei storici (NS) e edifici di interesse storico - testimoniale (ES)

Art. 13 - Modalità di attuazione degli interventi

Art. 14 - Categorie di intervento

Art. 15 - Destinazioni d'uso

Art. 16 - Prescrizioni generali

Sezione II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

AMBITI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 17 - Ambiti urbani consolidati

Art. 17.1 - B - Tessuti urbani di espansione novecentesca

Art. 17.2 - C - Tessuti urbani di formazione recente

Art. 17.2.1 - C - classe 1 - alta densità

Art. 17.2.2 - C - classe 2 - media densità

Art. 17.2.3 - C - classe 3 - verde privato pertinenziale

Art. 17.2.4 - C - classe 4 - filtro ambientale e corridoi ecologici urbani

Art. 17.2.5 - C - classe 5 - interventi in corso di attuazione

Art. 18 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 19 - Articolazione - Destinazioni d'uso e interventi ammessi

Art. 20 - Edifici e complessi produttivi a rischio di incidente rilevante

Art. 21 - APC. i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali

Art. 22 - APC. r - Edifici e complessi produttivi in ambito residenziale

Art. 23 - APC. c - Ambiti per attività produttive commerciali

Art. 24 - APC. t - Ambiti per attività terziario ricettive

Art. 25 - AFA - Ambiti filtro ambientale

Art. 26 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa

Art. 27 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 27.1 - Aree per attrezzature tecnologiche

PARTE II - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE

Art. 28 - Articolazione del sistema rurale - paesistico - ambientale

Art. 28.1 - APA - Ambiti di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale

Art. 28.2 - ARA - Aree di rilevanza locale per l'attività agricola

PARTE III - ALTRI AMBITI E NORME GENERALI

Art. 29 - Aree non soggette a trasformazione

Art. 30 - Parco Regionale della Valle del Lambro

Art. 31 - Ambiti di trasformazione di urbanistica

Art. 32 - Costruzioni accessorie

Art. 33 - Centri di telefonia in sede fissa

Sezione II - DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 34 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

Art. 35 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

Art. 36 - Tutela dei corsi d'acqua

Art. 37 - Efficienza energetica degli edifici

TITOLO 4 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE

Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 38 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

Art. 39 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 40 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano

Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

Art. 41 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

Art. 42 - Illuminazione degli spazi aperti

SEZIONE III - NORME MORFOLOGICHE

Art. 43 - Ambiti morfologici

Art. 44 - Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi

TITOLO 5 - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE

Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 45 - Classificazione delle strade

Art. 46 - Percorsi ciclabili

Art. 47 - Strade in territorio agricolo

Art. 48 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario - distanze dal confine stradale

Art. 49 - Impianti di distribuzione dei carburanti

SEZIONE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI, CIMITERI

Art. 50 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

Art. 51 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Art. 52 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori di telecomunicazione

Art. 53 - Norme finali

ALLEGATI

- Allegato A - Sigle degli usi

- Allegato B – Cartografia

- ***Allegato C - Definizione e descrizione confini di sistema del
Parco Regionale e Naturale della Valle del Lambro***

N T01 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.

Sovrapposizione classi di fattibilità geologica scala 1:5.000

NT 02 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.

Sovrapposizione classi di azionamento acustico scala 1:5.000

NT 03 Classi di sensibilità paesistica

scala 1:10.000

NT 04 Ambiti morfologici
NT 05 Carta del paesaggio

scala 1:10.000

scala 1:5.000

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

Art. 2 - Validità ed efficacia

Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni
urbanistiche ed edilizie

Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili

Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole (di seguito PR) è redatto ai sensi dell'art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.
Il PR riguarda, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato, per il quale sono ammessi interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.
Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
Il PR ha per oggetto la disciplina generale delle modalità attuative di tutti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione degli immobili, delle destinazioni d'uso, nonché le norme attinenti alle attività di costruzione, le norme di carattere edilizio, la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.
2. Il PR, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), attuabili mediante Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), secondo criteri insediativi e morfologici dettati dallo stesso DP, individua e definisce:
 - a) Il tessuto urbano consolidato
 - b) Le aree agricole
 - c) Le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico
 - d) Le aree non soggette a trasformazione

Inoltre, il PR in coordinamento con il Piano dei Servizi (di seguito PS), disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio agricolo.

Art. 2 - Validità ed efficacia

1. Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Dalla data di entrata in vigore del presente PR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso.

Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

1 - Relazione illustrativa

2 - Elaborati grafici:

- | | | |
|----------------------------|---|---------------|
| • PR01 | Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole | scala 1:5.000 |
| • PR01 a - PR01 b - PR01 c | | scala 1:2.000 |
| • PR02 | Assetto di piano: nuclei storici - classi di intervento | scala 1:1.000 |
| • AT01 | Stato di fatto degli insediamenti-nuclei storici:
Numero dei piani fuori terra | scala 1:1.000 |
| • AT02 | Stato di fatto degli insediamenti:
Tipologie edilizie e gradi di obsolescenza | scala 1:1.000 |

- AT03 Stato di fatto degli insediamenti - nuclei storici:
Catalogazione dei valori storici - ambientali, documentari scala 1:1.000

3 - Norme Tecniche di Attuazione

- NT 01 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.
Sovrapposizione classi di fattibilità geologica scala 1:5.000
- NT 02 Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole.
Sovrapposizione classi di azionamento acustico scala 1:5.000
- NT 03 Classi di sensibilità paesistica scala 1:10.000
- NT 04 Ambiti morfologici scala 1:10.000
- NT 05 Carta del paesaggio scala 1:5.000

Costituiscono parte integrante del PR:

- lo studio della "componente geologica, idrogeologica e sismica", ai sensi dell'Art. 57 della LR 12/05.
- la definizione del reticolo minore
- il piano di "azionamento acustico del territorio comunale".

In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PR, si intendono prevalenti:

- elaborati grafici di maggiore dettaglio
- le norme rispetto agli elaborati grafici

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti norme del PR si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune, quale il Regolamento Edilizio. Trovano altresì applicazione in forma integrativa Le presenti disposizioni, sono altresì integrate dal Piano del Colore, dal Regolamento del Verde; dal Piano Urbano del Traffico, se vigenti.
2. Il rilascio di Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni del PR, è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge ed è limitato ad edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nei limiti di legge.
3. I Piani Attuativi - di seguito PA - (P.E.E.P., P.I.P., Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione) e gli interventi di Programmazione Negoziata - Programmi Integrati di Intervento (PII), Programmi di Recupero Urbano, Programmi di Riqualificazione Urbana, ecc. -), definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del PR, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia.
Nel caso in cui i contenuti dei suddetti PA e Programmi, definitivamente approvati e convenzionati, siano difforni rispetto alle prescrizioni del presente PR, le stesse sono da intendersi operanti entro il perimetro degli stessi a far tempo dalla scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle convenzioni.
4. Le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro e del Parco Naturale della Valle del Lambro prevalgono sulle disposizioni del PGT.

Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono attuabili mediante Permesso di Costruire, convenzionato ove previsto (PC), ovvero Denuncia di Inizio Attività (DIA) qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - che l'intervento sia ammesso nel PR in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PS, al di fuori della programmazione del DP;
 - che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli del PS, del PR e, ove previsto, dal DP;

- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, adeguati ai sensi del PS e del DP.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del concessionario all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

2. Nei casi previsti dal PR la presentazione o il rilascio del titolo abilitativi sono subordinati all'approvazione di PA e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

Art. 5.bis – Valutazione di Incidenza degli interventi interferenti con habitat prioritari dei Siti di Importanza comunitaria (SIC)

I progetti concernenti interventi ubicati in presenza di habitat prioritari del SIC andranno sottoposti a specifica procedura di valutazione di incidenza di competenza dell'ente gestore dei SIC medesimi

Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili

1. Gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché mutamento di destinazione d'uso nel rispetto delle specifiche norme di ambito.

Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi superficie lorda di pavimento (SLP), come definita al successivo Art. 8, superiore a quella ammessa dalle presenti Norme, qualora non siano inseriti nel perimetro di un PA ovvero PII, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione qualora quella in atto non sia ammessa dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono d'uso.

2. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT compresi entro il perimetro di PA ovvero PII, in assenza dello stesso, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Sono fatte salve le previsioni dei PA vigenti o approvati, nonché i Permessi di Costruire rilasciati e le DIA con decorrenza antecedente la data di adozione degli atti del PGT, anche se difforni con gli stessi atti. Decorso il termine di validità delle convenzioni dei PA, per i lotti non ancora edificati si applicano le disposizioni del PGT.

Sono altresì fatte salve le DIA presentate dopo la data di adozione del PGT asseveranti modifiche in corso d'opera realizzate anteriormente all'adozione del PGT, purché conformi al previgente PRG.

Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del PR le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla cartografia cartacea, includendo la metà dei segni grafici che dividono tra loro ambiti diversi. In entrambi i casi, la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso a lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50,00 cm inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, confine comunale, confine di Stato, ecc.), le planimetrie del PR riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3. Il perimetro degli ambiti del tessuto consolidato e dei comparti di attuazione dello stesso (PA, PII, ecc.), così come definiti dal PR, è sempre coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

Pertanto, in sede di elaborazione dei progetti, le linee grafiche, che sugli elaborati di PGT delimitano e se-

parano gli ambiti e le aree incluse, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di ambito, fasce di rispetto obbligatorie, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale senza che ciò costituisca variante del PR.

4. La cartografia del PR costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte e riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche aerofotogrammetriche non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

TITOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

Art. 9 - Destinazioni d'uso

Art. 10 - Tipologie d'Intervento Edilizio

TITOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

L'edificazione nei diversi ambiti ed aree del territorio comunale è disciplinata, in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dai seguenti indici e parametri edilizi:

- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- superficie coperta (SC)
- rapporto di copertura (RC)
- superficie lorda di pavimento (SLP)
- volume edificabile (V)
- indice territoriale (IT)
- indice territoriale proprio (ITP)
- indice fondiario (IF)
- indice fondiario proprio (IFP)
- indice di compensazione edificatoria (ICE)
- indice di trasferimento edificatorio (ITE)
- distanza minima degli edifici dai confini (DC)
- distanza minima tra edifici (DE)
- distanza minima degli edifici dalle strade (DS)
- altezza massima delle costruzioni (H)
- verde alberato (VA)
- urbanizzazioni primarie (UP)
- urbanizzazioni secondarie (US)
- parcheggi privati (PP)
- parcheggi pubblici (P)

8.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

1. La superficie territoriale, è costituita dalla totalità delle aree, edificabili e non, comprese all'interno del perimetro dei PA, Permesso di Costruire convenzionato, Programma Integrato di Intervento. Essa comprende: le sedi stradali e dei percorsi ciclabili di progetto, le aree a verde stradale e di rispetto comunque definite, ricadenti nell'ambito dei singoli perimetri.

8.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

1. La superficie fondiaria è l'area costituita da quella parte della superficie territoriale risultante dalla deduzione delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione ed altre eventuali aree di rispetto inedificabili.
2. La superficie fondiaria comprende anche le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di servizio al lotto, oltre che dei percorsi ciclabili e pedonali previsti.

8.3 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

1. Per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dei fabbricati principali, accessori e pertinenziali, delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali ovvero delle strutture verticali di sostegno. Per gli insediamenti produttivi, le medie e grandi strutture di vendita, rientrano nella SC anche le superfici di strutture prefabbricate mobili funzionali all'attività autorizzata.
2. Non sono computabili ai fini della superficie coperta i manufatti più avanti elencati pertinenti alle diverse destinazioni d'uso principali e compatibili.
 - le parti aggettanti aperte, quali gronde, pensiline e balconi, fino alla sporgenza massima di m 1,50; eventuali maggiori sporgenze saranno computate nella superficie coperta, limitatamente alla sola porzione eccedente.
 - le strutture fuori terra aventi carattere temporaneo stabilito da specifico provvedimento comunale nel limite della superficie coperta ammessa per l'ambito o area di riferimento.
 - le costruzioni sotterranee ed interrato, comprese le autorimesse, nel limite del 50% della superficie del lotto, purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di spiccatto del

marciapiede o al piano naturale di campagna e ricoperto con terra di coltivo per almeno cm 50, ovvero con la formazione di "tetti verdi" realizzati secondo le specifiche tecnico-prestazionali correnti o, eventualmente, definite dal Regolamento Edilizio.

- manufatti isolati pertinenziali, riconducibili alla tipologia di pergolati e gazebo, coperti e aperti su tutti i lati, aventi altezza massima non superiore a 2,20 m, superficie coperta inferiore a 1/10 della SLP dell'unità immobiliare di riferimento, nel limite di 10,00 m².
- ribalte di carico e scarico scoperte o con copertura mobile a servizio di attività produttive, di deposito o commerciali.
- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

8.4 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

1. Si intende il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (SC), riferita a tutte le opere realizzate o da realizzare, e la superficie fondiaria (SF) del lotto.
2. L'area non coperta deve essere drenante almeno per il 50% della superficie, assicurando il recapito in perdenti delle acque meteoriche, ovvero il recupero delle stesse a fini irrigui. Nel caso di Piani attuativi, anche in AT o AR del DdP, tale verifica può essere effettuata con riferimento all'intera ST.

8.5 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

1. Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di chiusura e delle strutture verticali di sostegno, delle superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi, qualora siano agibili.
2. Non sono computabili nella SLP:
 - le superfici non computabili nella superficie coperta.
 - porticati, portici, logge, manufatti esterni all'edificio principale, anche rispondenti ai requisiti di cui alla LR 39/2004 e s.m.i. ovvero stabiliti dal Regolamento Edilizio.
 - le cantine e gli spazi accessori interrati e/o seminterrati, con altezza interna massima non superiore a m 2,40, misurato tra strutture portanti orizzontali. Si considerano seminterrati i volumi sporgenti fino ad un massimo di 1/3 dell'altezza netta interna dalla quota del terreno naturale di riferimento ai fini della misura dell'altezza.
 - i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474
 - le autorimesse secondo la dotazione richiesta dal Piano dei Servizi ed i relativi spazi di manovra e di accesso, purché con altezza interna massima inferiore a m 2,40.
 - i sottotetti non agibili, né abitabili aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05, inferiore a m 1,80.
I sottotetti degli edifici mono e bifamigliari, accessibili, ma dotati di un RA e/o di un RI non superiore a 1/30, aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05, non superiore a m 1,80.
3. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT corrisponde a quella legittimamente autorizzata riferita alle modalità di calcolo allora vigenti, ovvero, nel caso di edifici per i quali non sia documentabile il titolo autorizzativo, alla SLP calcolata con le modalità di cui al presente c. 8.5 con l'esclusione dei sottotetti, comprese le parti oggetto di condono edilizio, salvo quanto diversamente disposto dalle norme d'ambito
4. Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali agibili con permanenza di persone.
5. La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto alla data di adozione del PGT, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta a proprietari confinanti a mezzo di apposite convenzioni costitutive di servitus non aedificandi, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.
6. Prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero delle decorrenza della Denuncia di Inizio Attività, deve essere costituito, mediante atto trascritto nei pubblici registri immobiliari e depositato presso il Comune, vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato, secondo gli indici edificatori in vigore.
Tale vincolo può essere cancellato e modificato solo in caso di demolizione di quanto edificato o di

incremento degli indici edificatori.

L'eventuale frazionamento del lotto vincolato, effettuato successivamente alla data di adozione del PGT, non consente l'autonomo computo a fini edificatori della porzione frazionata, laddove nel suo complesso il lotto originario abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria.

7. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT si considera vincolata come area di pertinenza quella necessaria, secondo gli indici edificatori definiti dal PGT, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere.
E' fatta salva ogni diversa dimostrazione effettuata sulla base di documentazione probante.
8. E' ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà, confinanti o prospettanti, appartenenti al medesimo ambito urbano definito dal PR, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi sia regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari e depositata presso gli uffici comunali.

8.6 - VOLUME (V)

1. Il volume degli edifici di nuova costruzione, computato al metro cubo vuoto per pieno, si calcola come sommatoria delle SLP moltiplicata per le altezze effettive di interpiano.
Ai fini della verifica della dotazione di aree a standard ove richiesto e della dotazione di parcheggi privati, il volume corrisponde alla sommatoria del prodotto della SLP moltiplicata per la relativa altezza virtuale stabilita pari a m 3,00.
2. Il volume degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT corrisponde a quello legittimamente autorizzato, ovvero, nel caso di edifici per i quali non sia documentabile il titolo autorizzativo, alla SLP calcolata con le modalità di cui al presente punto 8.5 con l'esclusione dei sottotetti, comprese le parti oggetto di condono edilizio, moltiplicata per le altezze effettive di interpiano, salvo quanto diversamente disposto dalle norme d'ambito.
3. Negli ambiti agricoli produttivi, per la verifica degli indici edificatori, possono essere computate anche aree aziendali non contermini, ivi comprese quelle appartenenti a territori di comuni confinanti, in conformità al disposto dall'Art. 59 c. 5 della LR. 12/05 e secondo quanto specificamente prescritto nelle norme dell'ambito di riferimento.

8.7 - INDICE TERRITORIALE (IT)

1. L'indice territoriale esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST) facente parte dell'ambito consolidato, di trasformazione.
2. Per gli ambiti di trasformazione, il trasferimento di capacità edificatoria generata da aree esterne secondo le disposizioni del DP e del PS, è verificato dall'IT riferito all'area fondiaria di concentrazione edificatoria specificamente indicata nelle schede di indirizzo progettuale.

8.8 - INDICE TERRITORIALE PROPRIO (ITP)

1. L'indice territoriale proprio, esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto minimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST), facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

8.9 - INDICE FONDIARIO (IF)

1. L'indice fondiario esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato.

8.10 - INDICE FONDIARIO PROPRIO (IFP)

1. L'indice di edificabilità fondiaria proprio esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), il rapporto tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato.

8.11.1 - INDICE DI COMPENSAZIONE EDIFICATORIA (ICE)

1. L'indice di compensazione edificatoria esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria trasferibile nelle aree specificamente destinate all'edificazione, riconosciuta al Proprietario di un'area destinata ad usi diversi da quello edificatorio, all'atto della cessione della stessa al Comune di Arosio.

8.11.2 - INDICE DI TRASFERIMENTO EDIFICATORIO (ITE)

1. L'indice di trasferimento edificatorio esprime, in metri quadri per metro quadro (m^2/m^2), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria trasferibile nelle aree specificamente destinate all'edificazione, riconosciuta al Proprietario di un'area edificata, destinata in tutto o in parte ad usi diversi da quello edificatorio, all'atto della cessione della stessa al Comune di Arosio, ovvero riconosciuta al Proprietario di aree e immobili ricadenti in:
 - ambiti interessati dall'applicazione di incentivi qualitativi, all'atto della sottoscrizione degli impegni specificamente prescritti dalle norme d'ambito.
 - ambiti di trasformazione urbanistica relativamente alla SLP esistente eccedente gli indici di edificazione ammessi.

8.12 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI (DC)

1. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà definisce, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra il fabbricato ed i confini di proprietà.
La distanza dai confini si misura sulle normali tra la linea di confine ed i singoli punti fuori terra del fabbricato, nella proiezione orizzontale, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte fino alla sporgenza massima di m 1,50.
I manufatti completamente interrati secondo quanto definito per la SC, non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.
Le costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, anche in deroga alle norme sulle distanze dei fabbricati dai confini, fermo restando il rispetto della disciplina relativa agli ambiti morfologici e del Codice Civile.
2. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle successive norme sugli ambiti morfologici, le distanze minime dai confini debbono risultare:
 - in tutte gli ambiti ed aree non inferiore a m 5,00.
 - negli ambiti di completamento residenziale e produttivo, oltre che negli ambiti di espansione e di riqualificazione, non inferiore alla metà dell'altezza del nuovo fabbricato e, in ogni caso, non inferiori a m 5,00.
 - m. 0,00 in tutte le aree, laddove venga trascritta una convenzione tra i proprietari confinanti che preveda l'impegno reciproco all'edificazione, anche in tempi successivi, in aderenza o, qualora sul confine già insista il fabbricato del lotto adiacente, con il quale il nuovo edificio dovrà integrarsi armoniosamente mediante opportuni allineamenti orizzontali e verticali rispetto agli spazi pubblici.
3. Le costruzioni accessorie, intese come modeste edificazioni poste a servizio e complemento dell'edificio principale (autorimesse, depositi, serre, ecc.) possono essere realizzate, fatte salve disposizioni più restrittive relative a singoli ambiti urbani e agli ambiti morfologici, nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo Art. 32.
4. In tutte le zone, mediante la trascrizione di apposita convenzione costitutiva di servitus non aedificandi, il proprietario di un fondo può autorizzare il proprietario del fondo limitrofo ad edificare sul confine di proprietà, ovvero a distanza inferiore a 5,00 m, impegnandosi ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze tra edifici, a condizione che non si creino frontespizi nudi lungo gli spazi pubblici e di uso pubblico.
5. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PR.

6. Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva manifatturiera e destinazione residenziale o qualora questi ultimi siano localizzati in fregio a strade extraurbane, dovranno essere realizzate idonee fasce alberate di filtro ambientale, a tutela degli insediamenti residenziali. Per tali fasce, qualora non siano specificamente riportate nella cartografia del PGT, è prescritta la larghezza di almeno m. 10,00 complessivi (m 5,00 + 5,00 m), oltre alla distanza da strade e confini da riportare precisamente negli elaborati di progetto urbanistico ed edilizio. Le fasce alberate, da realizzare su entrambi i lotti confinanti, nel caso di contiguità tra destinazione produttiva e destinazione residenziale, dovranno essere piantumate e realizzare una quinta costituita da alberature di alto medio - fusto e da arbusti a foglia persistente scelte tra quelle elencate nel Piano dei Servizi.

8.13 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI (DE)

1. La distanza minima tra gli edifici, espressa in metri lineari, determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le proiezioni delle SC di due o più costruzioni, anche se edificate nel medesimo fondo.
Per le costruzioni accessorie si rinvia alle definizioni di cui all'Art. 32.
2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai punti singoli della parete prospiciente, nella proiezione orizzontale, con l'inclusione delle parti aggettanti aperte.
3. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle successive norme degli ambiti morfologici, negli ambiti di interesse storico - ambientale (NS, ES, di cui al successivo Art. 12) la distanza minima tra edifici deve rispettare quella preesistente.

Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti in ambiti diversi da NS e ES, è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti e, comunque, non inferiore al rapporto 1/1 rispetto all'altezza del nuovo fabbricato.

4. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PR.
5. Per parete finestrata si intende la parete nella quale insistano una o più vedute. La distanza deve essere verificata tra gli allineamenti delle pareti finestrate tra loro più vicine.
6. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi edilizi compresi in Piano Attuativo e PII.
7. Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi di sopraelevazione e trasformazione dei sottotetti ai sensi degli Articoli 63 e seguenti della LR. 12/05 ove ammessi dalle presenti norme.

8.14 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DALLA STRADE (DS)

1. La distanza minima degli edifici dalle strade esprime, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità così come individuati nella cartografia del PGT.
2. La distanza di cui al punto 1, si misura sulla normale, in proiezione orizzontale, tra gli elementi che si considerano (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m. 1,50) così come precisati al successivo punto 4.
3. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle norme degli ambiti morfologici definite dal PR, negli ambiti dei NS, ES di cui all'Art. 12, B di cui all'Art. 17.1, la distanza minima degli edifici dalla strade corrisponde a quella esistente.
Negli altri casi, qualora non vi sia un allineamento consolidato prevalente del fronte edificato, la distanza minima delle fronti dei fabbricati dai confini stradali, fatte salve e prevalenti eventuali diverse disposizioni contenute nei PA e PII, deve essere pari a:

m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00
m. 7,50 per strade di larghezza da m. 7,00 a m. 15,00
m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00

Nel caso di edifici pubblici esistenti, ovvero di altri edifici che erogino servizi pubblici o insediamenti di interesse generale, anche se privati, censiti sulla tavola PS1 del Piano dei Servizi, sono ammessi ampliamenti a una distanza inferiore di quella indicata al precedente comma, fatto comunque salvo il rispetto della distanza minima di 10 ml dagli edifici antistanti, con il limite minimo di distanza di 1,50 ml dal bordo esterno del marciapiede esistente o di progetto. La stessa distanza minima di 10 ml deve essere rispettata anche nei confronti del limite teorico di edificazione ammesso sui terreni antistanti e prospicienti la strada, ivi individuabile applicando i dettati di cui al precedente comma.

4. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale individuata dal PR, costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, dal filo esterno della banchina o del marciapiede, rispetto alle diverse condizioni della strada.
All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclo-pedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune.

Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PR, è facoltà del Comune, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

In tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

5. E' ammesso il sopralzo di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, nel rispetto del Regolamento d'Igiene.
6. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione vigenti.

8.15 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H)

1. L'altezza, è la distanza misurata dalla quota naturale del terreno o dal piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto, dal piano stradale, fino all'intradosso dell'ultima soletta delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto, ovvero del piano sottotetto con altezza media ponderale > di 1,80 m, o dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore.

Quando l'area sia in pendenza affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle medie delle quote del terreno o del marciapiede lungo ciascun lato del fabbricato.

Quando l'area affacci su strade, pubbliche e private, il cui piano viabile è posto a quota superiore ovvero inferiore rispetto alla quota naturale del terreno o del piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto, la quota di riferimento per i fabbricati posti entro 7,50 m. di distanza dal ciglio stradale è quella stradale ovvero del marciapiede.

Per quota naturale del terreno si intende quella esistente e, in caso di terreno accidentato, quella prevalente dell'area di intervento.

Nel caso in cui l'ultimo piano avente i requisiti di abitabilità abbia solaio inclinato, l'altezza si calcola operando la media aritmetica tra le quote della linea di gronda e della linea di colmo, identificata come intersezione del piano di intradosso delle falde di copertura.

Nel caso la copertura abbia pendenza => 40%, l'altezza è misurata al colmo, con esclusione di volumi tecnici.

2. L'altezza massima delle costruzioni esprime il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi. Nel caso di edifici contigui, l'altezza deve essere verificata per ogni singolo edificio, mentre per gli edifici a gradoni, l'altezza deve essere verificata per ciascun corpo di fabbricato.

3. Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, escluso i sottotetti ed i soppalchi non agibili.
4. Nel caso di edifici a destinazione produttiva del secondario e del terziario commerciale (medie strutture di vendita), l'altezza è misurata all'estradosso della trave o del solaio di copertura, qualunque sia la forma geometrica; ovvero dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore, i volumi tecnici, gli impianti tecnologici, quali torri di raffreddamento, silos, serbatoi, ecc, non concorrono alla verifica dell'altezza, salvo diverse prescrizione stabilite dalle norme d'ambito funzionale o morfologico.

Per le costruzioni accessorie di cui all'Art. 32, l'altezza massima esterna, misurata all'estradosso della copertura, non deve essere superiore a m 2,50 e comunque non superiore all'altezza della recinzione esistente ovvero ammessa dalle presenti norme, con esclusione degli immobili ricadenti in ambito NS, ES di cui al successivo Art. 12.

8.16 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

1. La dotazione di spazi per parcheggi pubblici e privati è normata dagli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del Piano dei Servizi cui si rinvia.

8.17 - VERDE ALBERATO (VA)

1. Per verde alberato si intende la superficie, definita rispetto alla SF, caratterizzata da assoluta permeabilità e non destinata ad altro uso (parcheggi, deposito, ecc.), con esclusione di qualsiasi costruzione e con la dotazione di essenze arboree, nella proporzione minima di un esemplare ogni m2 40,00. Nel caso di Piani attuativi, anche in AT o AR del DdP, tale verifica può essere effettuata con riferimento all'intera ST.

8.18 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

1. Le opere di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US) sono quelle elencate all'art. 44 della LR 12/05 e s.m.i..

8.19 - COMPONENTE ENERGETICA

1. Per gli interventi di contenimento di consumi energetici da realizzare in applicazione delle disposizioni della LR. 26/1995 e s.m.i. e del Decreto della Regione Lombardia n. 8935 del 7/08/2008, si intendono derogati i parametri specificamente definiti dalle disposizioni richiamate, integrate dall'Art. 11 del D. Lgs. 115/2008 relativamente alle distanze minime.

Art. 9 - Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio s'intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme.
2. Le destinazioni d'uso principali qualificanti sono:
 - a - residenziale
 - b - terziario direzionale, commerciale, di servizio e assimilabili
 - c - produttiva manifatturiera e assimilabili
 - d - agricolo
 - e - ricettivo
3. Sono destinazioni d'uso complementari quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, ovvero definite dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia, riferite alle sigle degli usi di cui all'allegato A.
4. Le destinazioni d'uso complementari alla residenza, ammissibili nei diversi ambiti del PR, salvo eventuali diverse e specifiche prescrizioni stabilite dalle singole norme d'ambito, sono:
 U 4 , U 5, U 8, U 11, U 12 (esempio: sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, elettricista, idraulico, imbianchino, tappezziere, muratore, piastrellista, tecnico radio-tv, falegname, vetraio, mecca-

nico, riparazione biciclette, gommista, elettrauto, laboratori d'incisione, fotocopiatrice, fotografia),
U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 26, U 40, U 41, U 49, U 51.

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili con quella residenziale sono quelle di cui al comma 2 lettere c, d.

5. Le destinazioni d'uso complementari ammissibili e non ammissibili con le destinazioni principali di cui al c. 2 lettere b, c, d, e, sono definite dalle specifiche norme d'ambito.
6. Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:
 - abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva
 - ufficio connesso ad attività commerciale
 - esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo
 - attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricolaLa superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata sotto ogni profilo alla funzione principale cui è correlata. Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico perdendo i connotati della pertinenzialità, qualora sussista una delle seguenti condizioni:
 - occupi una superficie superiore al 20% della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio.
 - l'ambito fisico - edilizio nel quale è insediata assuma autonomia.
7. Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati devono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste di Permesso di Costruire ovvero Denuncia di Inizio Attività, sia con riferimento allo stato di fatto, che alla soluzione progettuale.
Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, il Comune si avvale della documentazione esistente agli atti o, in mancanza, degli accertamenti e delle indagini compiute dai pubblici ufficiali ovvero d'altri riscontri possibili, degli atti di notorietà provenienti dagli interessati ivi compresa quella fiscale ICI.
Per i soli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al c. 1 dell'Art. 51 della LR. 12/05 come modificato dalla LR. 4/2008.
8. Il certificato di agibilità, deve essere richiesto e rilasciato prima dell'avvio dell'attività o dell'occupazione dell'immobile, nel rispetto delle vigenti normative in materia.
9. Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, dei modi d'utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte di esso, tale da assumere rilievo giuridico, poiché idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente punto 2.
Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Art. 52 della LR 12/05, come modificato dalla LR. 4/2008.
La cessione delle aree per standard urbanistici, ovvero la monetizzazione delle stesse commisurata al valore economico dell'area, deve essere effettuata secondo le disposizioni del PS.

Art. 10 - Tipologie di Intervento Edilizio

1. Le tipologie degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione, contenute nelle presenti Norme, sono riferite alle definizioni di cui all'art. 27 della LR. 12/05:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
 - b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

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

d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
 - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. A seguito dell'ultimazione dei lavori si applicano le disposizioni di cui al c. 4 bis della LR 12/05 e smi.

TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

PARTE I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

Art. 11 - Generalità

Art. 12 - Nuclei storici (NS) e edifici di interesse storico - testimoniale (ES)

Art. 13 - Modalità di attuazione degli interventi

Art. 14 - Categorie di intervento

Art. 15 - Destinazioni d'uso

Art. 16 - Prescrizioni generali

Sezione II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 17 - Ambiti urbani consolidati

Art. 17.1 - B - Tessuti urbani di espansione novecentesca

Art. 17.2 - C - Tessuti urbani di formazione recente

Art. 17.2.1 - C - classe 1 - alta densità

Art. 17.2.2 - C - classe 2 - media densità

Art. 17.2.3 - C - classe 3 - verde privato pertinenziale

Art. 17.2.4 - C - classe 4 - filtro ambientale e corridoi ecologici

Art. 17.2.5 - C - classe 5 - interventi in corso di attuazione

Art. 18 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 19 - Articolazione - Destinazioni d'uso e interventi ammessi

Art. 20 - Edifici e complessi produttivi a rischio di incidente rilevante

Art. 21 - APC. i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali

Art. 22 - APC. r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale

Art. 23 - APC. c - Ambiti per attività produttive commerciali

Art. 24 - APC. t - Ambiti per attività terziario ricettive

Art. 25 - AFA - Ambiti filtro ambientale

Art. 26 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa

Art. 27 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 27.1 - Aree per attrezzature tecnologiche

TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 11 - Generalità

1. Il PR individua un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendente isolati, singoli edifici, pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, oppure originatisi come elementi singoli (edifici e complessi edilizi, di interesse storico, architettonico e ambientale, impianti vegetali di interesse storico e paesaggistico) che, per quanto modificato nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.
2. Gli ambiti di interesse storico - ambientale, riferiti alla cartografia IGM del 1888 e del 1939, sono:
 - Nuclei storici (NS).
 - Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale, interni ed esterni tessuto urbano consolidato (ES).
 - Spazi e aperti, parchi e giardini di impianto storico
 - Impianti vegetali di rilevanza storica e/o paesaggistica e ambientale
3. La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. I beni culturali costituenti il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati dalle disposizioni del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". La richiesta dei titoli autorizzativi per l'attuazione di interventi edilizi di qualunque natura è subordinata alla preventiva approvazione del progetto da parte della competente Soprintendenza.
Gli edifici, i manufatti, gli impianti vegetali, di cui alle lettere a), b) individuati nell'elaborato AT 3, ovvero segnalati nella cartografia del PR sono beni tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004 in coerenza a quanto definito dal PTCP.
5. I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 c. 1 e 50 c. 1 del D. Lgs 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II dello stesso D. Lgs 42/2004. E' prescritto che tali opere e manufatti non possano essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Art. 12 - Nuclei Storici (NS) e edifici di interesse storico - testimoniale (ES)

1. Sono definiti "Nuclei storici" (NS), gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella cartografia IGM (prima levatura) e nei catasti storici, con integrazioni e aggiornamenti derivati dalle mappe catastali fino al 1930.
2. Gli interventi nei NS devono essere volti a:
 - conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.
 - recuperare e valorizzare gli impianti vegetali comunque configurati, di giardini e parchi storici, in aderenza alla "Carta dei giardini storici", detta di Firenze.
3. Nei NS e per gli edifici ES non è consentito l'incremento del volume edificato esistente alla data di adozione del PGT. E' consentito l'incremento della SLP ricavabile all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT, entro i limiti prescritti dalle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.
Per "volume edificato" si intende, ai fini dell'applicazione del presente articolo e a precisazione del precedente Art. 8.6, il volume dell'involucro edilizio entro e fuori terra, degli edifici antecedenti al 1942 (entrata in vigore della L. 1150/42).
Per gli edifici costruiti successivamente al 1942 si applica la disposizione di cui al precedente Art. 8.6.
4. Il rilascio o la presentazione della richiesta del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, sono subordinati alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato o storicamente consolidato antecedente-

mente al 1942.

5. Negli ambiti interessati da Piani di Recupero vigenti alla data di adozione del PGT si attuano gli interventi previsti dallo stesso.
6. Gli interventi sull'edificato sono disciplinati definendo:
 - gli ambiti e le unità edilizie, quali unità minime di intervento, corrispondenti a edifici o complessi edilizi e alle relative aree di pertinenza;
 - le categorie di intervento prescritte per ciascun ambito o unità edilizia;
 - gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di Permesso di Costruire convenzionato.

Art. 13 - Modalità di attuazione degli interventi

1. Il PR, nell'ambito dei NS e degli ES, definisce le modalità di intervento:
 - a. diretto, per la singola unità immobiliare o per l'intera unità edilizia.
 - b. convenzionato, esteso ad ambiti funzionalmente e urbanisticamente compiuti (corte, isolato, cortina, unità edilizia autonoma, ecc.).
2. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi degli involucri edilizi entro e fuori terra) e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
3. Gli interventi possono contemplare le casistiche di seguito elencate, attuabili ai sensi dell'Art. 13 lettera b., con le modalità di cui al c. 4:
 - a) la SLP esistente e legittimamente autorizzata, di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi, non appartenenti all'impianto originario, anche con destinazioni diverse dalle disposizioni del PR, può essere trasferita negli ambiti di trasformazione (AR e AT), ovvero in aree appartenenti agli ambiti consolidato (AC), di cui all'Art. 17, salvo diverse disposizioni delle norme del PR, ad una delle seguenti condizioni:
 - obbligo di riqualificazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni, anche per la realizzazione di parcheggi privati.
 - cessione gratuita, al Comune di Arosio, dei sedimi relativi a spazi risultanti dalle demolizioni.
 - b) alle aree ed immobili (edifici e relative pertinenze) costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione dei Piani di Recupero attuati ai sensi del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE) di 0,10 m²/m², riferito alla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia considerata, la cui capacità edificatoria deve essere trasferita nelle aree consolidate (AC) o negli ambiti di trasformazione (AR e AT), alle seguenti condizioni:
 - obbligo di riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati, preferibilmente interrati, recupero delle facciate, fronte pubblico e privato e parti comuni degli edifici.
 - applicazione dei contenuti e delle disposizioni di cui all'Art. 9 c. 13 delle Norme del DP per il recupero degli edifici esistenti.
 - applicazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio in materia di risparmio energetico.
 - c) la SLP e la superficie coperta (SC) esistente e legittimamente autorizzata, di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi, oltre che di eventuali corpi incongrui esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, che anche storicamente sono da considerare estranei, aggiunte improprie all'impianto edilizio principale, possono essere riutilizzati, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, esteso ad un ambito funzionalmente e urbanisticamente compiuto, finalizzato a:
 - ricomporre l'impianto morfologico delle corti e degli affacci su spazi pubblici;
 - riqualificare gli spazi pertinenziali risultanti, dotazione di parcheggi privati preferibilmente interrati.
 - d) agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), pari al 50% della SLP esistente, da trasferire nelle aree consolidate (AC) o negli ambiti di trasformazione (AR e AT), alle seguenti condizioni:
 - compatibilità con le prescrizioni del PR relativamente alla destinazione delle aree;
 - recupero dell'edificio e riuso residenziale e per funzioni compatibili;
 - riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati secondo le disposizioni del PS.

- applicazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio in materia di risparmio energetico.

4. I benefici di cui al precedente c. 3, concedibili da parte del Comune di Arosio per la riqualificazione delle corti e parti comuni degli edifici, sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- a - per l'ambito o area di intervento deve essere presentato un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso;
- b - il progetto di intervento, configurato quale Permesso di Costruire Convenzionato ovvero PA o PII nei casi contemplati dalle Norme del DP e del PR, perfeziona le modalità di cui la precedente c. 3 lettere a, b, c (trasferimento volumetrico, ristrutturazione urbanistica) a fronte della prestazione di idonee garanzie reali, corrispondenti al valore della capacità insediativa trasferita, prestate dagli Attuatori, ovvero dai Proprietari;
- c - il progetto esecutivo di intervento, deve essere redatto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici e documentare i costi di realizzazione mediante computo metrico estimativo.
- d - la Convenzione deve essere sottoscritta entro un anno dall'approvazione dei progetti di intervento, pena la decadenza dell'intervento approvato con le modalità di cui all'Art. 93 c. 4 della LR. 12/05; la realizzazione degli interventi approvati, deve essere completata entro un anno dalla sottoscrizione della Convenzione.

5. La trasformazione dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT, in coerenza con il c. 3 dell'Art. 12, è ammessa esclusivamente entro la sagoma della copertura esistente senza apportare alcuna modifica alle caratteristiche geometriche della copertura esistente.

Tali interventi non sono comunque ammessi su edifici tutelati ai sensi del D. Lgs 42/04, ovvero quelli di cui alle lettere a) e b) della Tav. AT 03.

Art. 14 - Categorie di intervento

Con riferimento alla catalogazione dei valori storici e ambientali presenti, sono state definite le seguenti classi di edifici, cui corrispondono specifiche tipologie di intervento edilizio.

1. **CLASSE 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, quali:
 - restauro o ripristino delle fronti esterne ed interne, e degli spazi interni;
 - ricomposizione filologica attraverso l'integrazione di parti dell'edificio demolite o crollate;
 - rispetto dell'impianto tipologico - distributivo originale: conservazione o ripristino;
 - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti, secondo l'assetto originale;
 - conservazione o ripristino;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota dei seguenti elementi:
 - murature portanti esterne e interne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - copertura (compreso l'eventuale ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro e delle finalità di cui ai punti precedenti.

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

2. **CLASSE 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

- **Unità classificate 2.1** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico - documentario significativo

Finalità degli interventi di recupero:

- a) valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, attraverso:
 - il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - il restauro e il ripristino degli spazi interni di interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione dei seguenti elementi:
 - murature portanti esterne e interne; - solai e volte; - scale; - copertura (compreso il ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura caratterizzanti o comunque congruenti con la tipologia originaria se conservata o documentata (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni).

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.2** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici, attraverso:
 - il risanamento o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - il risanamento degli spazi interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, fermo restando l'obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto; che conservino interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia anche con demolizione e ricostruzione, Demolizione (per le superfetazioni).

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.3** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi privi di valore storico – documentario, con evidenti trasformazioni

Finalità degli interventi di recupero:

- a) Ripristino delle fronti principali e secondarie con eventuali nuove aperture;
- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, così come dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta;
- c) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria

(colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

- f) ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (con le modifiche indispensabili in relazione agli usi a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria Ristrutturazione Edilizia anche con demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.4** - Edifici o porzioni di edifici incongrue con la struttura dell'insediamento storico

Finalità degli interventi:

Recupero dell'identità dei luoghi.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, Demolizione.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.5** - Spazi aperti, parchi, giardini e unità fondiari storicamente non edificate:

Finalità degli interventi di recupero:

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici e dei manufatti esistenti in aderenza alla "Carta dei giardini" di Firenze.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.6** - Edifici di interesse testimoniale

Finalità degli interventi di recupero:

a) Valorizzazione degli aspetti urbanistico - architettonici, attraverso:

- la conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali;
- il restauro e il ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo tuttavia nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originari;
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale;
- l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione (per le superfetazioni).

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

- **Unità classificate 2.7** - Edifici recenti o estesamente trasformati, privi di interesse storico-ambientale

Finalità degli interventi di recupero:

Miglioramento delle condizioni di compatibilità con il contesto storico - ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati.

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo,

Ristrutturazione Edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

Gli interventi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica si attuano mediante piano attuativo.

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

Art. 15 - Destinazioni d'uso

1. I Nuclei storici (NS), sono ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale U1. Il PR persegue l'obiettivo della tutela e consolidamento della residenza, della equilibrata integrazione con essa delle funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso in atto (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del Piano Generale Urbano del Traffico, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
3. Con riferimento al precedente Art. 9 e all'allegato A alle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e quelle non ammissibili.

Destinazioni ammissibili

- principale: U1 - residenza.

- complementari: U 2, U 4 , U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 12, U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 26, U 40, U 41, U49, U 51.

Destinazioni non ammissibili

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili sono quelle di cui all'Art. 9 c. 2 lettere c, d, e.

Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono le seguenti:

U3 - Attività direzionali - Attività terziarie ad elevato carico urbanistico

U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 6.3 MS1 tra 600 e 1.500 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 tra 600 e 1.500 m² - Medie strutture di vendita del settore non alimentare

U 7 - Centri di telefonia in sede fissa

U 9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

U 10 - Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

da U 32 a U39 (funzioni agricole)

da U 26 a U 31e (funzioni produttive manifatturiere e assimilabili).

4. I locali destinati ad unità di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, private o di uso pubblico; l'attività commerciale è ammessa anche al primo piano degli edifici.
5. E' sempre consentito il passaggio da altro uso alla destinazione residenziale, salvo il caso di edifici storici monumentali non residenziali.
6. Specificazioni agli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi del PGT (Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, i Programmi di Riqualificazione Urbana, i Programmi Integrati Commerciali - PIC -); questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'ambito di intervento e potenziare il servizio commerciale presente.

Art. 16 - Prescrizioni generali

1. In relazione alla estensione dell'intervento diretto (unità edilizia) si applicano le seguenti prescrizioni:
 - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
 - gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edili-

zia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento dell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:

- l'intervento parziale non contrasta con quanto realizzabile per le parti di unità edilizia non coinvolte;
- l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali, ma costituisce un'organica anticipazione;
- l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, riferite all'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente.

2. Tutti gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuare in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale.
3. Per la dotazione di parcheggi pubblici e privati si rinvia agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del PS.
4. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PGT, così come rilevabile dagli elaborati di indagine oppure da idonea documentazione da presentare all'atto della DIA, della richiesta di PC o PA, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato.
5. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie degli spazi liberi individuati nelle tavole del PR, salvo nei seguenti casi:
 - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non catalogati dal PR di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
 - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
 - realizzazione di manufatti tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche norme di legge.
6. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PGT potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solamente a seguito di specifico accertamento documentale. Qualora, nel corso di interventi su edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, le stesse dovranno essere ripristinate in conformità al progetto approvato, previo il rilascio di nuovo PC ovvero decorrenza DIA.
7. Tra i requisiti qualitativi degli interventi è richiesto che le nuove unità abitative non possano avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali inferiore a 50,00 m².

Sezione II - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 17 - Ambiti urbani consolidati

Art. 17.1 - B - Tessuti urbani di espansione novecentesca

Art. 17.2 - C - Tessuti urbani di formazione recente

Art. 17.2.1 - C - classe 1 - alta densità

Art. 17.2.2 - C - classe 2 - media densità

Art. 17.2.3 - C - classe 3 - verde privato pertinenziale

Art. 17.2.4 - C - classe 4 - filtro ambientale e corridoi ecologici

Art. 17.2.5 - C - classe 5 - interventi in corso di attuazione

Art. 18 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 19 - Articolazione - Destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale

Art. 20 - Edifici e complessi produttivi a rischio di incidente rilevante

Art. 21 - APC. i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali

Art. 22 - APC. r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale

Art. 23 - APC. c - Ambiti per attività produttive commerciali

Art. 24 - APC. t - Ambiti per attività ricettive

Art. 25 - AFA - Ambiti filtro ambientale

Art. 26 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa

Art. 27 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 27.1 - Aree per attrezzature tecnologiche

Art. 17 - Ambiti urbani consolidati

1. Entro gli ambiti urbani consolidati, comprendenti le parti del tessuto edificato di cui al precedente Art. 1, sono definite le prescrizioni, gli obiettivi da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare.
2. Il PR, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati, individua i seguenti sub-ambiti e classi:
 - B: - Tessuti urbani di espansione novecentesca.
Sono da considerare saturi e di norma da non addensare in quanto presentano una morfologia dell'impianto urbano consolidato, pur non presentando una continuità con elementi di interesse storico architettonico.
 - C - Tessuti urbani di formazione recente:
 - Classe 1 - alta densità
 - Classe 2 - media densità
 - Classe 3 - verde privato pertinenziale
 - Classe 4 - filtro ambientale e corridoi ecologici urbani
 - Classe 5 - interventi in corso di attuazione
3. Negli ambiti urbani di tipo C, per la realizzazione di nuovi edifici è richiesto il lotto minimo avente una superficie fondiaria > di 500,00 m². Le nuove unità abitative non possano avere SLP inferiore a 50,00 m².
- 3.1 Nelle aree contigue agli ambiti ARA e APA di cui al successivo Art. 28, le nuove edificazioni, se ammesse ai sensi delle presenti norme, non possono essere realizzate a distanza inferiore a 100,00 m dalle strutture agricole preesistenti funzionali all'allevamento di animali.
4. Negli ambiti urbani consolidati non sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 9 c. 2 lettere c, d, e, salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche norme d'ambito.
Non sono altresì ammesse le seguenti destinazioni complementari di cui all'allegato A :
U 3, U 6.2, U 6.3, U 6.4, U 9, U 10, U 14, U 15, U 18, U 25, da U 26 a U 31, da U 32 a U 39, U 42.
- 4.1 Negli ambiti urbani consolidati sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 9, c. 2 lettere a, b, oltre alle destinazioni complementari, di cui all'allegato A, di seguito elencate, salvo specifiche prescrizioni delle norme d'ambito:
 - U 2 Residenza collettiva
 - U 4 Studi professionali e uffici in genere
 - U 5 Esercizi commerciali di vicinato
 - U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto
 - U 7 Centri di telefonia in sede fissa
 - U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
 - U 11 Pubblici esercizi
 - U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
 - U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
 - U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggiatori
 - U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
 - U 19 Attività sanitarie e assistenziali;
 - U 20 Attività di parcheggio
 - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
 - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
 - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
 - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
 - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
 - U 47 Mobilità veicolare
 - U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
 - U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
5. Sono altresì ammesse, se già legittimamente in essere alla data di adozione del PGT, le seguenti le destinazioni compatibili:

U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano.
U 19 Attività sanitarie e assistenziali.
U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie).
U 31.d Magazzinaggio e deposito coperto.

Art. 17.1 - B - Tessuti urbani di espansione novecentesca

1. Comprende le parti del centro urbano, caratterizzate da un'edilizia consolidata a raggiunto equilibrio insediativo, ma con diverse densità e destinazioni d'uso polifunzionali, con prevalenti tipologie edilizie tipiche della prima metà del novecento, e aree libere attrezzate a giardino.

2. **Destinazione d'uso**

Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non sono ammesse le destinazioni principali di cui all'Art. 9, c. 2 lettere c, d, e.

Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

U 2 Residenza collettiva
U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto
U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare
U 6.3 MS1 > 600 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto
U 6.4 MS2 > 600 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare
U 7. Centri di telefonia in sede fissa
U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

Sono confermate le destinazioni d'uso diverse, in atto alla data d'adozione del PGT.

3. **Tipi di intervento**

Tutti i tipi d'intervento di cui all'Art. 10. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

4. **Indici urbanistici**

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IFP = esistente; IF = 0,67 m²/m²; RC = 40%, H = esistente e comunque non superiore all'edificio adiacente più alto.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP esistente e regolarmente assentita.

5. **Prescrizioni generali**

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16; le autorimesse devono essere comprese nella sagoma dell'edificio, con esclusione dell'accesso diretto dalla strada, ovvero opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza. I manufatti isolati esistenti destinati ad autorimessa, in contrasto con le finalità di cui sopra, devono essere demoliti in concomitanza con gli interventi autorizzati ai sensi della presente articolo.

Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo all'interno dei cortili appartenenti all'impianto originario.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie.

Ove le situazioni preesistenti del contesto lo richiedano, è consentita la realizzazione di muri pieni intonacati secondo la tradizione locale.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie.

6. **Strumento attuativo**

Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.

7. **Prescrizioni particolari**

Per gli edifici e relative aree di pertinenza aventi valore ambientale, documentario o tipologico per la specifica connotazione dei caratteri paesistici, architettonici o edilizi, rilevabili in sede di progetto o specificati nella cartografia del PR, si applicano le disposizioni di cui all'Articolo 14.

Art. 17.2 - C - Tessuti urbani di formazione recente

1. Si tratta delle parti tessuto consolidato di recente edificazione, esterne al centro storico e al tessuto novecentesco, che si caratterizzano per l'edificazione con densità disomogenee corrispondenti a diverse classi funzionali e morfologiche, nelle quali può essere ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito NS di cui all'Art. 12, ambito C classe 6 di cui all'Art. 17.2.4 e SR, MV, IA di cui all'Art. 27, in aggiunta alla capacità edificatoria propria nel rispetto dell'IT - F ammesso.
2. Gli edifici e le relative aree pertinenziali asservite ad attività produttive in atto o dismesse alla data di adozione del PGT, sono definiti "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e s.m.i.

3. Destinazione d'uso

Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non sono ammesse le destinazioni principali di cui all'Art. 9 c. 2 lettera c, d, e.

Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

U 2 Residenza collettiva

U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 6.3 MS1 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare

U 7. Centri di telefonia in sede fissa

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

4. Strumento attuativo

Piano di Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato per interventi in aree libere non pertinenti di edifici esistenti alla data di adozione del previgente PRG, Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.

5. Prescrizioni particolari

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16, le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrato o esterne purché opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie.

Per le nuove costruzioni da realizzare in adiacenza ad attività produttive APC.i e APC.r deve essere verificata la distanza di m. 10,00 dal limite di ambito di cui all'Art. 8.12 c. 6.

Art. 17.2.1 - C - classe 1 - alta densità

1. Si tratta di parti del tessuto consolidato, che si caratterizzano per l'edificazione con densità più elevata rispetto al restante contesto urbano. Non sono ammessi incrementi volumetrici, fatta eccezione per le aree libere, non costituenti pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del previgente PRG, e per il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito NS di cui all'Art. 12, ambito C classe 4 di cui all'Art. 17.2.4 e SR, MV di cui all'Art. 27, in aggiunta alla capacità edificatoria propria nel rispetto dell'IF ammesso.
2. **Destinazione d'uso**
Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non sono ammesse le destinazioni principali di cui all'Art. 9 c. 2 lettera c, d, e.

Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

- U 2 Residenza collettiva
- U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto
- U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare
- U 6.3 MS1 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto
- U 6.4 MS2 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare
- U 7. Centri di telefonia in sede fissa
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

3. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

4. Indici urbanistici

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IFP - ITP = esistente, ovvero 0,35 m²/m² per le aree libere non pertinenziali di edifici esistenti alla data di adozione e per gli edifici di cui al c. 2 dell'Art. 17.2; IT - IF = 0,60 m²/m²; RC = 30%; H = 9,50.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP esistente regolarmente assentita.

5. Prescrizioni particolari

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16, le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrato o esterne purché opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie.

Per le nuove costruzioni da realizzare in adiacenza ad attività produttive APC. i e APC. r deve essere verificata la distanza di m. 10,00 dal limite di ambito di cui all'Art. 8.12 c. 6.

Art. 17.2.2 - C - classe 2 - media densità

1. Si tratta di parti del tessuto urbano consolidato del capoluogo, a prevalente destinazione residenziale, edificato con densità non omogenee, nelle quali sono ammessi interventi di completamento.
2. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese in ambito NS di cui all'Art. 12, ambito C classe 4 di cui all'Art. 17.2.4 e SR, MV, di cui all'Art. 27, in aggiunta alla capacità edificatoria propria nel rispetto dell'IF ammesso. Nella tavola del Piano delle Regole (assetto di Piano) è individuato, con apposita simbologia grafica, l'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato (C - classe 2 - media densità di cui al successivo articolo 17.2.2) posto all'incrocio di via Gramsci e via Corridoni. L'attuazione di questo PdC convenzionato potrà avvenire previo trasferimento obbligatorio della capacità edificatoria generata da aree SR e MV di cui all'Art. 27. Le eventuali aree per servizi pubblici di pertinenza all'intervento potranno essere comunque monetizzate, se ritenuto ammissibile dall'A.C.
Per tale ambito, pertanto, sono date le seguenti quantità:

PdC convenzionato via Gramsci/Corridoni

ST	1,947 m ²	
ITP	0,35 m ² /m ²	
SLP	681 m ²	
IT		0,45 m ² /m ²
SLP		747 m ²
volume edificabile	2,043 m ³	2,241 m ³
ab. insediabili	14	15
parcheggi (6 m ² ab.)	84 m ²	90 m ²
verde pubblico	202 m ²	196 m ²
SF	1.661 m ²	
SC (max 30% Sf)	499 m ²	
H max edifici	9,50 ml	9,50 ml

In sede di attuazione il calcolo sarà comunque da riferirsi alla dimensione reale dell'ambito come risultante da apposito rilievo topografico.

3. Destinazione d'uso

Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non sono ammesse le destinazioni principali di cui all'Art. 9 c. 2 lettera c, d, e.

Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

U 2 Residenza collettiva

U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 6.3 MS1 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

4. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

5. Indici urbanistici

Per gli interventi di completamento e nuova costruzione:

IFP - ITP = 0,35 m²/m²; IT - IF = 0,45 m²/m²; Rc max = 30%; H max = 9,50.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT confermata la SLP regolarmente assentita superiore a IF.

6. Prescrizioni particolari

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16, realizzati preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrate o esterne purché opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie.

Per le nuove costruzioni adiacenti a zone produttive APC. i e APC. r, deve essere verificata la distanza di m. 10,00 dal limite di ambito, di cui all'Art. 8.12 c. 6.

Art. 17.2.3 - C - classe 3 - verde privato pertinenziale

1. Si tratta di aree edificate in vari periodi e con densità non omogenee, caratterizzate dalla presenza di ville ed edifici, le cui dirette pertinenze sono attrezzate a parco e giardino che, nel complesso, rivestono un interesse ambientale.
2. Gli interventi ammessi debbono documentare le caratteristiche tipologiche, architettoniche o documentarie degli edifici.
3. Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli elementi presenti di interesse ambientale; in particolare è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico, del sistema del verde in generale, integrando o sostituendo le alberature.

4. Destinazione d'uso

Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non è ammessa la destinazione principale di cui all'Art. 9 c. 2 lettera b, c, d, e.

Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

U 2 Residenza collettiva

U 7. Centri di telefonia in sede fissa

U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 6.3 MS1 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggiatori

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

5. Tipi di intervento

Manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione ad esclusione degli edifici che rivestono valore architettonico o documentario, nuova costruzione.

6. Indici urbanistici

IFP = IF = 0,20 m²/m²; Rc max = 20%; H max = 7,50.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP regolarmente assentita.

7. Prescrizioni generali

Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi in coerenza con l'impianto dell'area attrezzata a parco e giardino.

Le autorimesse private possono essere realizzate nella misura stabilita dall'Art. 8.16, purché siano salvaguardate le alberature esistenti e, in generale, i valori ambientali presenti;

Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche:

altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 60 cm.; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie.

Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,00 m opaca per l'intera superficie.

Art. 17.2.4 - C - classe 4 - filtro ambientale e corridoi ecologici urbani

1. Le aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani, comprendono le aree di valenza ecologico - ambientale specificamente campite nella cartografia del PR e le aree IA specificamente campite nella cartografia del PS.
2. Tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico, da parte del Comune di Arosio, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale:
 - può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a ITE = 0,15 m²/m², negli ambiti consolidati e di trasformazione;
 - può essere autorizzato l'incremento della SC ammessa negli ambiti edificabili APC a fronte della ces-

sione di aree della superficie fondiaria equivalente necessaria per generare la superficie coperta.

3. La capacità edificatoria assegnata di cui c. 2, si intende aggiuntiva alla SLP degli eventuali edifici esistenti, che dovranno essere demoliti all'atto del trasferimento della stessa.
4. Qualora tali aree siano già nella disponibilità del Comune, la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale di valore equivalente a quello di mercato per l'ITE assegnato ovvero per la SF generatrice equivalente.
5. Sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione ambientale delle aree ed alla conservazione degli componenti del paesaggio agrario ancora presenti. Gli interventi di attrezzatura a verde (rimboschimento, filtro ambientale, ecc.) devono essere realizzati contestualmente all'attuazione degli interventi privati cui è stata assegnata la capacità volumetrica di cui al precedente c. 2.
6. L' area del "Castello" è inedificabile, anche per finalità di interesse pubblico, al fine di salvaguardare l'ambito di "Casa Olgiati".

Art. 17.2.5 - C - classe 5 - interventi in corso di attuazione

1. Si tratta di ambiti interessati da Piani Attuativi, la cui Convenzione è stata sottoscritta dalle parti, a destinazione prevalentemente residenziale, per i quali sono confermati i parametri ed i contenuti stabiliti dalla convenzione stipulata.
2. Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla Convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, i parametri dimensionali e relative modalità di misura e le prescrizioni contenute nel PA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.
3. Allo scadere dell'efficacia del PA e della relativa Convenzione, qualora gli interventi ammessi siano stati completati e collaudati, sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle presenti norme per la specifica classe di riferimento.
4. Qualora, entro i termini della Convenzione, non siano stati completati gli interventi privati, ma siano state completate le opere di urbanizzazione, sono ammessi interventi edilizi privati nel rispetto dei medesimi limiti e prescrizioni del PA.
5. Nel caso in cui sia scaduta la Convenzione senza che siano state completate le opere di urbanizzazione in progetto, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

6. Destinazioni d'uso

Con riferimento all'Art. 17 c. 4, non è ammessa la destinazione principale di cui all'Art. 9 c. 2 lettera b, c, d, e.

Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate, salvo quanto già autorizzato:

U 2 Residenza collettiva

U 7. Centri di telefonia in sede fissa

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 6.3 MS1 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare

U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale

U 15 Fiere temporanee e spettacoli viaggianti

Sono confermate le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

Art. 18 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi

1. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 non è ammessa nei seguenti ambiti urbani e tipologie edilizie, ad esclusione dei casi evidenziati al comma 2:
 - edifici compresi nei Nuclei storici, NS e edifici di interesse tipologico - documentario, ES.
 - edifici inseriti in ambito C - classe 4 e classe 5 -.
 - edifici aventi destinazione diversa dalla residenza.
 - edifici inseriti in ambiti APC, APA, ARA.
 - edifici realizzati negli ambiti di trasformazione di espansione AT e di riqualificazione AR.
2. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 e s.m.i è ammessa nei seguenti ambiti urbani e tipologie edilizie:
 - a) edifici esistenti ricadenti in ambito B; l'altezza massima d'ambito è elevata di 2,00 m. rispetto all'esistente.
 - b) edifici esistenti ricadenti in ambito C - classi 1, 2 e 3.
3. Per gli interventi di cui al c. 2, che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, è richiesta la dotazione di parcheggi privati e pubblici, secondo le disposizioni delle norme del Piano dei Servizi.

AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Art. 19 - Articolazione - Destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale

1. Gli ambiti specializzati per attività produttive di livello comunale - APC -, si articolano in:
 - APC. i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali
 - APC. r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale
 - APC. c - Ambiti per attività produttive commerciali
 - APC. t - Ambiti per attività terziario ricettive
 - AFA - Ambiti di filtro ambientale, corridoi ecologici
2. Sono ammessi gli interventi edilizi di cui all'Art. 10.
4. Negli ambiti specializzati per attività produttive non sono ammesse le destinazioni d'uso principali e complementari di cui all'Art. 9, c. 2 lettere a, d, e, oltre alle destinazioni e attività complementari di seguito elencate, salvo quanto diversamente specificato nelle norme d'ambito:
 - U 4 Studi professionali e uffici in genere
 - U 7 Centri di telefonia in sede fissa
 - U 19 Attività sanitarie e assistenziali
 - U 20 Attività di parcheggio
 - U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
 - U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
 - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
 - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
 - U 25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale
 - U 40 Attività ricettive alberghiere
 - U 41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
 - U 42 Campeggi
 - U 50 Attrezzature cimiteriali
 - U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
 - U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
4. Gli interventi che comportano incremento della SC e/o della SLP rispetto alla situazione esistente alla data di adozione del PGT, sono ammessi in conformità alle disposizioni di cui agli Articoli 17.2.4 e 25, come precisato nelle specifiche norme d'ambito.
5. **Prescrizioni generali**

Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 2,00 e dovranno essere trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie, con possibilità di motivate deroghe per ragioni di sicurezza e riservatezza.

Art. 20 - Edifici e complessi a rischio di incidente rilevante

1. Per le aree ed i complessi produttivi classificati, ai sensi delle vigenti disposizioni della direttiva Seveso, "a rischio di incidente rilevante" risultanti dagli elenchi regionali, qualora ricorrano le condizioni, si applicano le disposizioni di cui all'Art. 4 del DM. Lavori Pubblici del 9/05/2001.
2. Per le stesse aree si applicano le specifiche prescrizioni normative dell'ambito in cui i complessi produttivi sono inseriti.

Art. 21 - APC. i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti

1. Gli ambiti APC i, totalmente o prevalentemente edificati, comprendono le parti di territorio occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto, soggetti a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici.
2. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, ampliamento, sono attuabili mediante intervento diretto.
Gli interventi di nuova edificazione in lotti liberi, di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione che configurano un nuovo assetto morfologico - funzionale, sono subordinati alla preventiva approvazione di PA ovvero di PII.

3. Parametri urbanistici

Per gli interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione:

$$ITP = IFP = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$IT = IF = 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$RC = 50\%$$

$$H = 10,00 \text{ m (altezze maggiori ammesse per volumi tecnici e impianti tecnologici)}$$

$$VA = 10\% \text{ della SF}$$

Nelle aree verificate sature rispetto all'applicazione dei parametri di cui al c. 3, è ammesso:

- l'incremento della superficie coperta e impermeabilizzata esistente, nel limite del 10%, con le modalità stabilite al successivo Art. 25;
- il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese negli ambiti, C classe 4 con le modalità di cui all'Art. 17.2.4 SP, SR e MV con le modalità di cui all'Art. 27, in aggiunta alla capacità edificatoria propria, nel rispetto dell'IT e IF ammesso.

4. Destinazioni d'uso

Oltre a quanto prescritto dall'Art. 19 c. 3, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U 3 Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U 9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi connessi

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (a,b,c,d)

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 31 Attività per la logistica delle merci (a,b,c,d,e)

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti

U 44 Impianti per l'ambiente

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 7 dell'Art. 9, nei limiti di 120,00 m² di SLP per ogni azienda installata ed operante avente SLP > 1.000,00 m²

5. Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.
Dopo tale scadenza, alle parti attuate e non attuate si applica la disciplina del presente articolo.

6. Prescrizioni generali

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

Art. 22 - APC. r - Edifici e complessi produttivi in ambiti residenziali

1. Gli ambiti APC r comprendono parti del tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto, soggette a interventi di modificazione funzionale, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici.
2. Gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto; gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto convenzionato; gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione che configurano un nuovo assetto morfologico - funzionale, sono subordinati alla preventiva approvazione di PA ovvero di PII.

3. Parametri urbanistici

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione:

ITP = IFP = 0,50 m²/m²

IT e IF = 0,60 m²/m²

RC = 50%

H = 7,00 m

VA = 10% della SF

Nelle aree verificate sature rispetto all'applicazione dei parametri di cui al c. 3, è ammesso:

- l'incremento della superficie coperta e impermeabilizzata esistente, nel limite del 10%, con le modalità stabilite al successivo Art. 25;
- il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese negli ambiti, C classe 4 con le modalità di cui all'Art. 17.2.4 SP, SR e MV con le modalità di cui all'Art. 27, in aggiunta alla capacità edificatoria propria, nel rispetto dell'IT e IF ammesso.

4. Destinazioni d'uso

Oltre a quanto prescritto dall'Art. 19 c. 3, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

U 9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi connessi

U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 31 Attività per la logistica delle merci

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

U 44 Impianti per l'ambiente

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U 5 Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita < a m² 150 (OSS. N. 13 e N. 14)

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (a,b,c,d)

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività classificate come insalubri di I° classe, ai sensi dell'Art. 216 del TU delle leggi sanitarie - DM. 05/09/1994.

Limitatamente agli insediamenti produttivi esistenti, è ammesso l'insediamento di lavorazioni esclusivamente appartenenti esclusivamente alla filiera produttiva del mobile, classificate insalubri di I° classe, ai sensi dell'Art. 216 del TU delle leggi sanitarie - DM. 05/09/1994, con l'esclusione del trattamento dei metalli.

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 7 dell'Art. 9, nei limiti di 120,00 m² di SLP per ogni azienda installata con SLP > 1.000,00 m².

Sono confermate le destinazioni ad alloggio eccedenti i limiti sopraindicati regolarmente autorizzate.

5. Per le parti di territorio interessate da PA vigenti alla data di adozione del PGT, sono confermate la disciplina attuativa in vigore ed i contenuti convenzionali, fino alla scadenza della convenzione.

Dopo tale scadenza, alle parti attuate e non attuate si applica la disciplina del presente articolo.

6. Prescrizioni generali

Per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 37.

7. Prescrizioni particolari

Per l'area di Via Oberdan catastalmente individuata al Fg. 9 mappale 1771 sub c, si applicano le disposizioni del presente articolo salvo quanto di seguito specificato:

Parametri urbanistici: ITP e IFP = 0,20 m²/m²; IT = 0,40 m²/m²; RC = 40%; H = 5,00 m; VA = 10% SF

Art. 23 - APC. c - Ambiti per attività prevalentemente commerciali

1. Si tratta di edifici esistenti per i quali sono confermate le destinazioni in atto e gli indici urbanistici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT.
2. Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, sono attuabili mediante intervento edilizio diretto.
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento, di demolizione e ricostruzione che configurano un nuovo assetto morfologico - funzionale, sono subordinati alla preventiva approvazione di PA ovvero di PII.

3. Parametri urbanistici

Per gli interventi di nuova costruzione in lotti liberi, ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica:

ITP e ITF = 0,4 m²/m²

IT e IF = 0,5 m²/m²

RC = 40%

H = 9,00 m

VA = 10% della SF

Nelle aree verificate sature rispetto all'applicazione dei parametri di cui al c. 3, è ammesso:

- l'incremento della superficie coperta e impermeabilizzata esistente, nel limite del 10%, con le modalità stabilite al successivo Art. 25;
- il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese negli ambiti, C classe 4 con le modalità di cui all'Art. 17.2.4 SP, SR e MV con le modalità di cui all'Art. 27, in aggiunta alla capacità edificatoria propria, nel rispetto dell'IT e IF ammesso.

4. Destinazioni d'uso

Oltre a quanto prescritto dall'Art. 19 c. 3, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U 4. Studi professionali e uffici in genere

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 31 Attività per la logistica delle merci

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
U 44 Impianti per l'ambiente
U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
U 47 Mobilità veicolare
U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

U 5. Unità commerciali di vicinato
U 9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi
Connessi

U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione (OSS. N. 9)

U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto
U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m² - Medie strutture di vendita del settore non alimentare
U 6.3 MS1 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto
U 6.4 MS2 tra 600 e 1500 m² - Medie strutture di vendita del settore non alimentare
U 11. Pubblici esercizi
U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
U 14. Attività espositive, fieristiche e congressuali

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 7 dell'Art. 9, nei limiti di 120,00 m² di SLP per ogni azienda operante con SLP > 400,00 m²

Art. 24 - APC. t - Ambiti per attività terziario ricettive

1. Gli ambiti APC. t, comprendono parti del tessuto consolidato interessate da insediamenti del settore ricettivo cui si applicano le disposizioni della LR. 10/2007, per le quali è confermata la destinazione in atto, soggette a interventi di modificazione funzionale, ristrutturazione edilizia, manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici, da attuare mediante intervento edilizio diretto;

2. **Strumento attuativo:** Permesso di Costruire o DIA.

3. **Tipi di intervento:** tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10.

4. Indici urbanistici:

Per gli interventi di completamento nuova costruzione:

ITP - IFP = 0,50 m²/m²

IT - IF = 0,60 m²/m²

RC max = 40%

H max = 9,00 m

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, è confermata la SLP regolarmente assentita > all'IF stabilito dalle presente Articolo.

Nelle aree verificate sature rispetto all'applicazione dei parametri di cui al c. 3, è ammesso:

- l'incremento della superficie coperta e impermeabilizzata esistente, nel limite del 10%, con le modalità stabilite al successivo Art. 25;
- il trasferimento della capacità edificatoria generata dalle aree comprese negli ambiti, C classe 4 con le modalità di cui all'Art. 17.2.4 SP, SR e MV con le modalità di cui all'Art. 27, in aggiunta alla capacità edificatoria propria, nel rispetto dell'IT e IF ammesso.

5. Prescrizioni particolari

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16, le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrato o esterne purchè opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

Le recinzioni dovranno essere trasparenti e senza zoccolature per i fronti prospicienti spazi pubblici e spazi resi non edificabili, ed avere un'altezza massima di m. 2,00.

6. Destinazioni d'uso:

Oltre a quanto prescritto dall'Art. 19 c. 4, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
 U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero
 U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
 U 31 Attività per la logistica delle merci
 U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
 U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
 U 44 Impianti per l'ambiente
 U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
 U 47 Mobilità veicolare

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

U 5. Unità commerciali di vicinato
 U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
 U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
 U 40. Attività ricettive alberghiere

Art. 25 - AFA - Ambiti di filtro ambientale

1. Comprendono le aree libere di valenza ecologico - ambientale specificamente campite nella cartografia del PR.
2. Tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico da parte del Comune di Arosio, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale:
 - può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a $ITE = 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$, negli ambiti edificabili APC;
 - può essere autorizzato l'incremento della SC ammessa negli ambiti edificabili APC a fronte della cessione di superficie fondiaria generatrice equivalente di AFA.
3. Qualora tali aree siano già nella disponibilità del Comune, la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale di valore equivalente a quello di mercato per ITE ovvero a SF generatrice equivalente. Nel caso in cui tali aree siano localizzate all'interno di insediamenti produttivi esistenti, devono essere attrezzate a verde ai sensi dell'Art. 8.12 comma 6, ma non sono soggette alla cessione al Comune di Arosio.
4. Negli AFA sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione paesaggistica e ambientale delle aree, ovvero alla conservazione degli componenti del paesaggio agrario ancora presenti.
5. Nell'AFA posta in prossimità di "Casa Olgiati", corrispondente all'area non soggetta a trasformazione urbanistica indicata dalla cartografia PR1 del PdR, non sono ammessi anche gli interventi di cui al comma precedente.

Art. 26 - Attività di commercio al dettaglio in sede fissa

1. Ai fini della disciplina in materia di urbanistica commerciale, Arosio è inserito nella zona critica di Como di cui alla D.g.r. n. 8/5054 del 4 Luglio 2007.
2. Per la definizione e classificazione degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni di cui ai punti 2 c. 1 e 4 c. 4.2.1 della D.g.r. n. 8/5054 del 4 Luglio 2007. Per superficie di vendita (SV) s'intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
3. Ai sensi dell'Art 4 della L. 114/1998, l'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare;
 - non alimentare.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

Tipologia

Sigla

Superficie vendita (m^2)

Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Media struttura di vendita "1"	MS1	tra 151 e 600
Media struttura di vendita "2"	MS2	tra 601 e 1.500

4. Per le grandi superfici di vendita si fa riferimento ai disposti di cui al c. 2 del presente articolo.
5. Nei casi in cui in un ambito di PA sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150,00 m² di superficie di vendita, l'approvazione del PA ovvero PII non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.
6. La verifica d'ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale, è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale ai sensi di quanto disposto al punto 3 c. 3.2 della DGR. n. 8/5054 del 4 Luglio 2007; i termini per l'inizio dell'attività di vendita, fissati all'art. 22, comma 4, D. Lgs. 114/1998, decorreranno dalla data d'approvazione del piano attuativo medesimo.
7. Di norma, il PC per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso, l'autorizzazione commerciale e il PC possono essere contenuti in unico atto.
8. Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il rilascio dei titoli abilitativi di natura urbanistica, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale ai sensi delle disposizioni regionali in materia già richiamate. La deroga al criterio di contestualità sopraindicato, non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento urbanistico ed edilizio. L'ammissibilità urbanistica dell'intervento è verificata dal competente Ufficio. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale deve concludersi entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda; decorso tale termine, qualora non sia stato comunicato il provvedimento di diniego, la domanda è da ritenersi accolta. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta gli effetti di provvedimento di diniego anche sotto il profilo edilizio.
9. Qualora, le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio o grande distribuzione siano richieste mediante DIA, le stesse, devono essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati dopo aver ottenuto l'autorizzazione commerciale ovvero decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.
10. Per le nuove strutture di vendita > a 800 m² devono essere verificate le condizioni localizzative mediante lo "studio di impatto viabilistico" comprendente le analisi traffico e soluzione accessibilità diretta.
11. La dotazione d'aree a servizi (parcheggi e verde), qualificate quali standard urbanistici per le diverse tipologie, è prescritta dalle norme del Piano dei Servizi.
12. Non sono previste dal PGT nuove aree destinate all'insediamento di grandi superfici di vendita, come definite dal D. Lgs 114/98 e dalla DGR. n. 8/5054 del 4 Luglio 2007.
13. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti, così come definito e nei limiti della DGR. n. 8/5054 del 4/07/2007 non è ammesso, non essendo presenti sul territorio comunale tali esercizi commerciali e non essendo localizzate aree idonee allo scopo.

Art. 27 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, di interesse pubblico di livello sovracomunale, per la mobilità, di interesse ambientale, quelle utilizzate e previste dal Piano dei Servizi:
 - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale
 - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive
 - MV - mobilità e viabilità locale: aree MV
 - SS - per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale

- IA - aree di interesse ecologico - ambientale

2. Ai sensi dell'Art. 13 delle Norme del PS, alle aree di proprietà privata destinate a SR, SP, MV, non comprese negli ambiti di trasformazione AT e AR, alle aree IA, coincidenti con gli ambiti C classe 4 di cui al precedente Art. 17.2.4 e AFA di cui al precedente Art. 25, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE), che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP, come definito dalle presenti norme in coerenza con il c. 9 dell'Art. 13 delle Norme del PS.
3. Ai sensi dell'Art. 14 delle Norme del PS, tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico da parte del Comune di Arosio, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, non utilizzabile in loco, all'interno degli ambiti edificabili appartenenti agli ambiti di trasformazione e al tessuto consolidato, B, C e APC, di cui rispettivamente ai precedenti Articoli 17 e 19.

Art. 27.1 - Aree per attrezzature tecnologiche

1. Sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici e servizi di interesse generale (cabine elettriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche e servizi annessi, attrezzature similari) con l'esclusione degli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione di cui al successivo Art. 54.
Ogni intervento volto alla realizzazione o modificazione degli impianti esistenti è subordinato alla verifica dei campi elettromagnetici prodotti sugli insediamenti circostanti, salvo che lo stesso non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ovvero Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. **Strumento attuativo:** Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.
3. **Tipo di intervento:** tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10.
4. **Indici urbanistici:** IF = 1,00 m²/m²; RC = 50%; H = 8,00 m.
5. Ai sensi dell'art. 41 quater della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i., i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati, previa deliberazione del Consiglio Comunale nel rispetto dell'art. 3 della Legge del 21/12/1955 n. 1357 e s.m.i. limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico compresi tra quelli elencati e descritti dalle Circolari Ministero LL.PP. n. 518 del 1 marzo 1963 e n. 3210 del 28/10/1967 fatte salve successive disposizioni modificative o integrative. I poteri di deroga saranno, in particolare, esercitati - fatti salvi i diritti dei terzi, relativamente agli indici IF, SC, DS, DC si cui agli articoli 27 e 27.1.
6. I parcheggi, pubblici e privati, devono essere reperiti nella misura stabilita per le attività del secondario dal Piano dei Servizi.

PARTE II - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE

Art. 28 - Articolazione del sistema rurale - paesistico - ambientale

Art. 28.0 - AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico

Art. 28.1 - APA - Ambiti di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale

Art. 28.2 - ARA - Aree di rilevanza locale per l'attività agricola

PARTE II - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE

Art. 28 - Articolazione del sistema rurale - paesistico - ambientale

1. Il territorio prevalentemente libero da insediamenti o non urbanizzato, che si connota per il carattere naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi agricoli, costituisce nel suo insieme il sistema rurale - paesistico - ambientale (di seguito Sistema) riconoscibile nel territorio.

In coerenza con le disposizioni della DGR. n. 8/8059 del 19/09/2008, il Sistema si articola negli ambiti e aree di seguito elencati, corrispondenti alle porzioni del territorio individuate nella cartografia del PR, appartenenti alla rete ecologica provinciale come definita dal vigente PTCP:

- AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico:

concorrono alla definizione dello specifico rilievo ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'Art. 15 c. 4 della LR. 12/05, connotate sotto il profilo congiunto dell'esercizio dell'attività agricola, dell'estensione e delle caratteristiche agronomiche del territorio.

Le aree comprese negli AAS sono altresì caratterizzate da specifiche valenze ed interesse ambientale ed ecologico dell'ambito APA.

- APA - Ambiti di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale:

comprende le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici con efficacia prevalente in relazione alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, alle particolari caratteristiche, riconoscibili alla scala locale, riferite alle aree agricole produttive, boscate, agli impianti vegetali di valenza storica presenti, alle infrastrutture, ecc.

- ARA - Aree di rilevanza per l'attività agricola:

sono le aree vocate all'attività agricola ovvero censite dal SIARL (Sistema Informativo Agricoltura Regione Lombardia), non comprese negli ambiti agricoli strategici di rilievo provinciale, alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni (economiche, produttive, ambientali, ecologiche, ecc.), svolte alla scala locale.

2. Le parti del territorio comunale descritte al c. 1, sono articolate nei settori, corrispondenti alle diverse localizzazioni, specificamente campiti nella cartografia del PR, di seguito elencati:

- A 1 Valle del Lambro, appartenente al "Parco della Valle del Lambro", coincidente con la "zona tampone di primo livello - BZP" del PTCP.
- A 2 Pianura della località Bittolo, coincidente con la "zona tampone di secondo livello - BZS" del PTCP, appartenente agli "ambiti agricoli strategici" AAS, oltre alle aree residuali sparse.
- A 3 Pedecollinare, coincidente con la "zona tampone di primo livello - BZP" del PTCP, che comprende: - le aree della collina del Castello; le aree di Via Matteotti - Corridoni appartenente agli "ambiti agricoli strategici" AAS, e le aree di Via S. Giuseppe, coincidenti con la "zona tampone di primo livello - BZP" del PTCP.
- A 4 Collinare, che comprende: - l'ambito dell'Osservatorio Ornitologico della Fondazione del Nibbio, le relative strutture di servizio, le aree adiacenti e le aree di Via Dante fino al confine comunale, coincidenti con le "aree sorgenti di biodiversità di secondo livello - CAS" del PTCP; - l'ambito del "dosso" di Via dello Scimé, coincidente con la "zona tampone di primo livello - BZP" del PTCP.

3. Per il settore A 1 di cui al c. 2, si applicano anche le disposizioni dell'Art. 30.

Art. 28.0 - AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico

1. Agli ambiti AAS si applicano le disposizioni di cui agli Articoli 28.1, 28.2, 28.2.2, 28.2.3

Art. 28.1 - APA - Ambiti di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale

1. Interessa le aree di cui al c. 2 dell'Art. 28, come specificamente individuate nella cartografia del PR.
2. Gli eventuali interventi di trasformazione del territorio compreso negli ambiti di cui all'Art. 142 lettere c), d), f), g), h), m), del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e s.m.i., "Codice dei beni culturali e del paesaggio", sono assoggettati alle procedure ed ai criteri di attuazione di cui alle vigenti disposizioni in materia di tutela paesistico - ambientale.
3. Gli interventi sono assoggettati alle disposizioni della LR. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".
4. Nelle aree boscate, così come definite ai sensi della LR. 27/2004, ovvero interessate da opere di rimboschimento, soggette o meno a vincolo forestale ai sensi del R.D. n. 1126 del 16/05/1926, si applicano le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale per le aree private, ovvero del Piano di Assestamento Forestale per le proprietà pubbliche, con particolare riferimento alla coltura dei boschi ed alle iniziative di rimboschimento; detti Piani potranno modificare l'estensione delle superfici boscate senza che ciò costituisca variante al PGT.
5. Non è consentita alcuna modifica della rete dei percorsi e dell'assetto colturale esistenti, salvo quanto diversamente disposto per il settore A 1 Valle del Lambro dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e dai relativi Piani di settore. E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici tipici del paesaggio locale; si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione degli stessi negli interventi sul verde - colture agricole, piantumazioni - sui manufatti e sulle strade esistenti.
Le aree, che allo stato si presentano abbandonate o degradate dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e di riqualificazione ambientale, anche mediante incentivi derivanti dai contributi concessori ai sensi dell'Art. 42 della LR. 12/05.
6. Per gli edifici, funzionali e non ad attività agricole, esistenti alla data di adozione del previgente PRG, sono consentiti, salvo diverse specifiche prescrizioni delle presenti norme: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, purché aderenti ai caratteri storici, morfologici e paesaggistici del contesto ambientale di riferimento.
7. Le aree pertinenziali dell'Osservatorio Ornitologico della Fondazione del Nibbio, le relative strutture di servizio e le aree adiacenti comprese nel settore A 4 Collinare, potranno, con specifico provvedimento soggetto all'approvazione della Provincia, partecipare alla istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale.
8. Le opere idraulico - colturali da realizzare e mantenere, anche mediante incentivi derivanti dai contributi concessori ai sensi dell'Art. 42 della LR. 12/05, sono:
 1. opere di sistemazione a verde come rimboschimenti, cespugliamenti, inerbamenti;
 2. opere idrauliche come canalizzazioni, arginature, drenaggi, ecc.;
 3. opere di sostegno e rinsaldamento delle pendici (muretti, fascinate, graticciate, staccionate).
9. Per gli impianti vegetali di rilevanza storica e/o paesaggistica e ambientale, comunque configurati, segnalati nella cartografia del PR, quale il "roccolo" dell'Osservatorio Ornitologico, gli interventi conservativi devono essere effettuati in aderenza alla "Carta dei giardini storici", detta di Firenze, ovvero nel rispetto dei caratteri storici dell'impianto vegetale.
10. La rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale, costituisce prescrizione di attenzione e salvaguardia nell'attuazione degli interventi ammessi per le funzioni specificamente attribuite dal PR, anche in relazione alla Carta del paesaggio e alle classi di sensibilità, di cui al successivo Art. 40, attribuita dalle presenti norme (cfr. cartografia NT 03 e NT 05).

Art. 28.1.1 - Ambito per servizi dell'Osservatorio Ornitologico

1. Per gli interventi nelle aree individuate nella cartografia del PR quale "Ambito per servizi dell'Osservatorio Ornitologico", comprese nell'ambito APA, si applicano le seguenti prescrizioni specifiche:

Destinazioni d'uso: U 1 Residenza; U 2 Residenza collettiva; Spazi museali ed espositivi tematici connessi all'attività scientifica dell'Osservatorio, spazi per ricovero attrezzi, mezzi d'opera; laboratori di manutenzione.

Parametri urbanistici: IF = 0,10 m²/m² di cui: 0,05 m²/m² per U 1 e U 2 e 0,05 m²/m² per le altre funzioni ammesse: RC = 5%; H max = 7,00 m
Spazi di ricovero attrezzi, macchinari e laboratori di manutenzione nel limite del 2% di SF e H max = 3,50 m.

Prescrizioni per particolari

La definizione architettonica degli edifici deve rapportarsi con il contesto di rilevanza naturalistica e paesaggistica - ambientale, per dimensione, morfologia, altezza, e caratterizzazione dei materiali, secondo gli indirizzi stabiliti per l'ambito morfologico di appartenenza.

E' prescritto che la realizzazione dei manufatti ammessi dalle presenti norme debba avvenire nella parte dell'osservatorio dove già esiste una struttura espositiva, al fine di salvaguardare l'impianto storico del roccolo e degli spazi di pertinenza.

Art. 28.2 - ARA - Aree di rilevanza locale per l'attività agricola

1. Sono le aree dedicate ad uso prevalentemente agricolo, che rivestono altresì un rilevante interesse ecologico e paesistico - ambientale, con funzione anche di salvaguardia di parti del territorio comunale ad esse connesse.

A tali aree è riconosciuta prioritaria la vocazione agricola, con la finalità di conservazione degli spazi coltivati e coltivabili. Non è consentita alcuna modifica della rete dei percorsi, dei terrazzamenti esistenti e delle sistemazioni colturali tradizionali. E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici tipici del paesaggio locale; si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione degli stessi negli interventi sul verde - colture agricole, piantumazioni - sui manufatti e sulle stradelle esistenti.

Le attività extra - agricole si possono svolgere esclusivamente nelle aree in cui sono già praticate e autorizzate alla data di adozione del previgente PRG.

2. Le opere funzionali alla conduzione del fondo, destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, secondo i criteri e le modalità previsti dall'Art. 60 della L.R. 12/05, sono ammesse esclusivamente ad integrazione delle strutture agricole esistenti.

Non sono comunque ammessi interventi di nuova edificazione nelle aree e negli ambiti APA di rilevanza ecologica e paesaggistica - ambientale, come specificamente campiti nella cartografia del PR.

3. Per la realizzazione, ampliamento, ristrutturazione delle attrezzature agricole, si applicano le Linee guida regionali di cui al Decreto della DG. Sanità del 29/12/2005 n. 21109 relativo ai "criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale". Gli interventi sono assoggettati alle disposizioni della L.R. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".

4. Con riferimento alla cartografia dello Studio geologico del territorio comunale, le attività di concimazione dei suoli agrari, devono attenersi alle indicazioni previste dalle autorizzazioni PUA - PUAS, privilegiando l'attività di rotazione delle colture ad interventi di fertilizzazione.

5. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse dalle seguenti:

U 32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature

U 34. Attività zootecniche aziendali

U 35. Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli

U 36. Coltivazioni in serre fisse

U 37. Attività agrituristiche

6. Sono vietati:

- insediamento di allevamenti di suini.
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura di cave e riattivazione di quelle inattive, estrazione di argilla, massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia sub-acquea.
- discarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei alla attività agricola.
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti sulla base del Piano di Assestamento Forestale, per le aree di proprietà pubblica, e del Piani di Indirizzo Forestale, per le aree di proprietà privata.
- interventi modificativi del regime delle acque, a eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo.
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale.

7. Parametri urbanistici

Per la realizzazione delle abitazioni agricole, nel rispetto delle condizioni e nel limite degli indici di densità fondiaria stabiliti dall'Art. 59 della LR. 12/05, sono prescritti: H massima = m 6,50; RC = 20% dell'area di diretta pertinenza.

La distanza minima delle abitazioni, degli edifici e attrezzature rurali, di cui al c. 3, dai confini di proprietà è di m. 10,00.

Per le attrezzature rurali (stalle, fienili, depositi, ecc.), ad esclusione, di silos, serbatoi e impianti simili: H = 7,50 m.; RC = 10% dell'intera superficie aziendale.

Per le aziende e colture orto-floro-vivaistiche si applicano le disposizioni di cui al c. 4, Art. 59 della LR. 12/05.

Per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT, si applicano le disposizioni di cui al c. 4 bis, Art. 59 della LR. 12/05.

8. Per i fabbricati esistenti aventi destinazione d'uso extra - agricola, esistenti alla data di adozione del previgente PRG, individuati con apposito segno grafico nella cartografia del PR, sono ammessi, sono consentiti, nel rispetto di quanto prescritto dalla LR. 12/05 e smi, articoli 59, 60 e 62, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché ampliamenti, nel rispetto della vigente normativa in materia, non si applicano i requisiti soggettivi di cui al precedente punto 3.

L'ampliamento degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT, che non abbiano valore storico - documentario riferito alle classi di cui all'Art. 14, è ammesso nel limite del 10 % della SLP esistente, con l'esclusione degli edifici già ampliati in applicazione del previgente PRG.

9. Gli allevamenti zootecnici di nuovo impianto possono essere insediati alla distanza di almeno 200,00 m. dai limiti degli ambiti di trasformazione e del tessuto urbano consolidato di cui al Titolo 3 delle presenti norme. Le strutture degli allevamenti zootecnici, devono essere dimensionate in diretto rapporto al carico di bestiame ammesso sul fondo aziendale utilizzato nel territorio comunale.

10. Nei settori A 1, A 3, A 4, non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni, se non per motivi di documentata necessità in relazione alle finalità agricole produttive; in tal caso forma, dimensioni, materiali, saranno definiti in base alle caratteristiche paesaggistiche e ambientali dei luoghi, alla tradizione locale ed alle esigenze funzionali; sono comunque vietate nuove recinzioni in muratura e non trasparenti.

Nel settore A 2 è consentita la realizzazione di recinzioni, con altezza massima di m 1,50, mediante siepi e reti metalliche senza cordoli continui in cemento o altro materiale, della diretta pertinenza di edifici esistenti, nonché di fondi ineditati funzionali all'attività floro-vivaistica e orticola di produzione.

I cippi o altri manufatti avente interesse storico-ambientale o topografico devono essere mantenuti e ripristinati nel caso di crollo.

11. L'esercizio dell'attività di agriturismo è ammesso nel rispetto della vigente legislazione regionale in materia, di cui all'Art. 6 della LR. 10/2007 e della LR. 31/08; non è ammesso l'impianto di campeggi, anche se temporanei.

Art. 28.2.1 - A 1 - Valle del Lambro

1. Corrisponde all'ambito del Parco della Valle del Lambro", coincidente con le aree della "zona tampone di primo livello - BZP" definita dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Como.
Il vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Lambro, inserisce l'ambito A 1 nel "sistema delle aree prevalentemente agricole".
Per tale ambito è riconosciuta prioritaria la vocazione agricola, con le finalità di conservazione degli spazi coltivabili ed il miglioramento della qualità del bosco esistente, secondo le disposizioni di cui all'Art. 11 delle Norme del vigente PTC del Parco..
2. Per le aree boscate esistenti, si applicano le disposizioni del c. 5 dell'Art. 28.1.
3. Per gli interventi sugli edifici della Cascina del Guasto, si applicano le disposizioni di cui agli Articoli 12 e 14 relative ad edifici di classe 2.1.
4. Le aree, che allo stato si presentano abbandonate o degradate dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e di riqualificazione ambientale, anche mediante incentivi derivanti dai contributi concessori ai sensi dell'Art. 42 della LR. 12/05.
5. Gli interventi ammessi dalle Norme del PTC si attuano mediante gli strumenti di cui al c. 1 dell'Art. 5 delle Norme del PTC. Nell'ambito del "sistema delle aree fluviali e lacustri" si applicano le prescrizioni del c. 2 dell'Art. 10 delle Norme del PTC.
6. I confini di sistema del Parco sono individuati e descritti nell'Allegato C alle presenti Norme.
7. Nel territorio del parco è vietata l'installazione di mezzi pubblicitari ai sensi dell'Art. 33 c. 4 delle Norme del PTC.
8. Per la realizzazione di parcheggi si applicano le prescrizioni dell'Art. 35 delle Norme del PTC.

Art. 28.2.2 - A 2 - Pianura del Bittolo

1. Corrisponde all'ambito produttivo della Cascina del Bittolo e comprende aree alle quali è riconosciuta l'esclusiva vocazione agricola produttiva di interesse strategico, oltre che il rilevante interesse paesistico e ambientale, con funzione di salvaguardia di parti del territorio comunale ad esse connesse, coincidente con la "zona tampone di secondo livello - BZS" definita dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Como.
Non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e assetto colturale esistenti. Si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione degli stessi negli interventi sul verde - colture agricole, piantumazioni - sui manufatti e sulle stradelle esistenti.
Le aree che attualmente si presentano abbandonate o degradate dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e di riqualificazione ambientale, anche mediante incentivi di cui al c. 2 dell'Art. 28.1.
2. Per gli interventi sugli edifici della Cascina del Bittolo, si applicano le disposizioni di cui agli Articoli 12 e 14 relative ad edifici di classe 2.1. Relativamente all'edificio a destinazione extra-agricola specificamente campito nella cartografia del PR, si applicano le disposizioni di cui agli Articoli 12 e 14 relative ad edifici di classe 2.7.
3. Per gli edifici a destinazione extra - agricola esistenti alla data di adozione del previgente PRG, con esclusione di quelli di cui al comma 2., sono consentiti, nel rispetto di quanto prescritto dalla LR. 12/05, articoli 59, 60 e 62, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, purché risultino organicamente inseriti rispetto alle caratteristiche architettoniche dell'impianto del complesso rurale esistente.

Art. 28.2.3 - A 3 - Pedecollinare

1. Comprende le aree del quadrilatero di Via Matteotti - Via Corridoni di interesse strategico, che costituiscono parte integrante della "dorsale verde" di connessione tra il nucleo storico di Arosio e l'ambito dell'Osservatorio Ornitologico e le aree di Via S. Giuseppe poste al piede della collina fino al

confine comunale, coincidenti con la “zona tampone di primo livello - BZP” definita dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Como.

2. E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici presenti, si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione di tali caratteri negli interventi sul verde - colture agricole, piantumazione - sui manufatti e sulle stradelle esistenti.
3. E' vietata la costruzione di qualsiasi tipo di recinzione, ad eccezione di steccati tradizionali di legno.

Art. 28.2.4 - A 4 - Collinare

1. Comprende le aree produttive del Pilastrello, le aree di Via Volta fino al confine comunale, le aree appartenenti al “dosso” di Via dello Scimé, coincidenti, rispettivamente, con le aree CAS “aree sorgenti di biodiversità di secondo livello” e con la “zona tampone di primo livello - BZP”, definite dal vigente PTCP.
2. E' prescritto il mantenimento della viabilità minore esistente. Gli interventi di manutenzione debbono essere realizzati nel rispetto delle presenti norme, dei valori e dei caratteri ambientali presenti.
4. E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici presenti, si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione di tali caratteri negli interventi sul verde - colture agricole, piantumazione - sui manufatti e sulle stradelle esistenti.
5. E' vietata la costruzione di qualsiasi tipo di recinzione, ad eccezione di steccati tradizionali di legno.
I cippi o altro manufatto avente interesse storico-ambientale o topografico devono essere mantenuti e ripristinati nel caso di crollo.

PARTE III - NORME GENERALI

Art. 29 - Aree non soggette a trasformazione

Art. 30 - Parco Regionale (**OSS. Parco Lambro**) e *Naturale* della Valle del Lambro

Art. 31 - Ambiti di trasformazione di urbanistica

Art. 32 - Costruzioni accessorie

Art. 33 - Centri di telefonia in sede fissa

Art. 29 - Aree non soggette a trasformazione

1. Le aree non soggette a trasformazione, comprendono le parti del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, in base ad oggettive condizioni di fatto, non idonee agli usi urbanistici, sono specificamente campite nella cartografia del PR, quali:
 - 1) le aree preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava, aree gravate da usi civici.
 - 2) le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate.
 - 3) le aree soggette a rischio geologico appartenenti alla classe IV dello Studio geologico del territorio comunale.
 - 4) le aree poste in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni, che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.
 - 5) le aree poste a salvaguardia di luoghi di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.
2. Nelle aree specificamente campite nella cartografia del PR, ovvero nelle aree rispondenti ai requisiti di cui al c. 1, non sono ammessi interventi che comportano la trasformazione del suolo riferita alla situazione in atto alla data di adozione del PGT.
3. Per gli edifici e manufatti esistenti, regolarmente autorizzati, sono ammessi interventi di manutenzione, salvo specifiche disposizioni legislative di cui al successivo Art. 48 c. 5.

Art. 30 - Parco Regionale (OSS. Parco Lambro) e *Naturale* della Valle del Lambro

1. Interessa le aree del territorio comunale del settore A 1 di cui all'Art. 28, comprese nel perimetro del Parco Regionale e Naturale della Valle del Lambro, la cui disciplina è demandata al vigente Piano Territoriale di Coordinamento e relativi Piani di settore, che forma parte integrante degli atti del PGT.
2. Per le aree edificate comprese nel Parco si applicano i parametri urbanistici definiti dai Piani di Settore, ovvero per gli edifici e complessi rurali esistenti vige la disciplina di cui all'Art. 28.
3. Costituiscono altresì parte integrante degli atti del PGT i seguenti Studi approvati dal Consorzio del Parco:
 - Studio del sistema delle di "greenways".
 - Studio delle architetture vegetali

Art. 31 - Ambiti di trasformazione di urbanistica

1. Si tratta di aree edificate con destinazioni d'uso incompatibili con i contesti urbani di riferimento, ovvero dismesse, aree libere intercluse nell'edificio o marginali ad esso, per le quali sono ammessi interventi di riqualificazione e trasformazione urbanistica, attuabili mediante Piano Attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento, ai sensi del Titolo IV Capo I della LR. 12/05, disciplinati dal Documento di Piano.
2. Tali aree non sono conformate e pertanto non modificano il regime dei suoli in atto alla data di adozione degli atti del PGT.
3. Per le aree comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica come definiti dal Documento di Piano, nelle more dell'approvazione degli interventi, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT e sono ammesse le seguenti tipologie di intervento edilizio: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Demolizione.

Art. 32 - Costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie, intese come modeste edificazioni poste a servizio e complemento dell'edificio principale (autorimesse, depositi, rustici, ecc.) possono essere realizzate, fatte salve disposizioni più restrittive relative a specifici ambiti tipo-morfologici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- aderenza agli edifici principali, oppure distanza non inferiore a 3,00 m, onde evitare la formazione di intercapedini
 - altezza massima all'estradosso della copertura, misurata all'estradosso della copertura, non superiore a m 2,50, con esclusione degli immobili ricadenti in ambiti NS, ES, B.
 - sul confine di proprietà con esclusione dei fronti prospicienti spazi pubblici.
2. Le costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, anche in deroga alle norme sulla distanza dei fabbricati dai confini, fatte salve disposizioni più restrittive definiti per gli ambiti tipo-morfologici.
 3. Le costruzioni accessorie non sono considerate ai fini del computo delle distanze tra fabbricati.
 4. Nel caso di terreni confinanti aventi quote differenti, l'altezza massima si intende misurata dalla quota inferiore.
 5. Nella realizzazione di costruzioni accessorie debbono essere rispettate le caratteristiche tipologico-costruttive dei fabbricati principali.

Art. 33 - Centri di telefonia in sede fissa

1. I centri di telefonia in sede fissa, disciplinati dalla LR. n. 6/06, sono assimilabili agli esercizi di vicinato e pertanto soggetti sia alla disciplina generale delle attività commerciali, sia alla dotazione di aree per parcheggio pubblico (standard urbanistici), di cui agli Articoli 6, 7, 8, 9, 10 delle norme del PS, per i quali non è ammessa la monetizzazione di cui all'Art. 11 delle norme del PS, salvo i centri esistenti alla data di adozione del PGT.
2. La localizzazione dei centri di telefonia di cui al c. 1 è stabilita dalle singole norme d'ambito.

Sezione III - DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 34 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

Art. 35 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

Art. 36 - Tutela dei corsi d'acqua

Art. 37 - Efficienza energetica degli edifici

Sezione III - DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 34 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica

1. Lo studio geologico del territorio comunale, redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. Titolo II, Articoli 55 e seguenti, è parte integrante degli atti del PGT con particolare riferimento alla "Carta della fattibilità geologica di piano", che articola il territorio in tre classi di fattibilità, alle quali si applicano le prescrizioni normative contenute nello studio e nella relativa normativa, cui si rinvia, che prevalgono su tutte le altre previsioni di PGT.
2. La carta della fattibilità geologica allegata al PGT definisce una graduazione di crescenti limitazioni fisico-ambientali, riferite alla realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.
A tali limitazioni, si aggiungono quelle contemplate dal sistema vincolistico locale.
Dall'analisi della Pericolosità Sismica Locale il territorio di Arosio è inserito in zona sismica 4.
3. La cartografia NT 01 allegata alle presenti norme, rappresenta la sovrapposizione dell'assetto del PR con le classi di fattibilità geologica di cui al presente articolo, al fine di coordinare la lettura delle diverse prescrizioni.
4. Gli interventi di nuova edificazione, ampliamento, sopraelevazione e ristrutturazione edilizia, dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità geologica e dalla relativa normativa, oltre che dalla relazione geologica di supporto al PGT.

5. Classi di fattibilità

Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica delle destinazioni d'uso delle particelle.

Classe 1a: depositi fluvioglaciali würmiani

Definizione:

Caratteristiche geologiche e geomorfologiche depositi fluvioglaciali würmiani pianeggianti o sub-pianeggianti

Caratteristiche idrogeologiche

Caratteristiche geologico-tecnico terreno di tipo A

Zonazione sismica Z4a

Prescrizioni specifiche: In sede progettuale deve essere attuato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2004: "Norme Tecniche per le costruzioni".

Classe 1b: depositi fluvioglaciali rissiani

Definizione:

Caratteristiche geologiche e geomorfologiche depositi fluvioglaciali rissiani pianeggianti o sub-pianeggianti

Caratteristiche idrogeologiche possibile presenza di falde sospese

Caratteristiche geologico-tecnico terreno di tipo C

Zonazione sismica Z4a

Prescrizioni specifiche: In sede progettuale deve essere attuato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2004: "Norme Tecniche per le costruzioni".

Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state individuate puntuali o ridotte condizioni limitative all'utilizzo a scopi edificatori o alla modifica della destinazione d'uso dei terreni; limitazioni superabili con accorgimenti tecnico-costruttivi.

Classe 2a: depositi morenici würmiani

Definizione:

Caratteristiche geologiche e geomorfologiche depositi morenici würmiani a pendenza debole

Caratteristiche idrogeologiche possibile presenza di falde sospese
Caratteristiche geologico-tecniche terreno di tipo B
Zonazione sismica Z4c

Prescrizioni specifiche: Devono essere verificate le condizioni morfologiche puntuali e l'eventuale presenza di falde sospese nell'area di influenza delle strutture di fondazione mediante la posa in opera di piezometri, anche di piccolo diametro (micropiezometri nei fori delle prove penetrometriche); in sede progettuale deve essere attuato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2004: "Norme Tecniche per le costruzioni".

Classe 2b: depositi morenici rissiani

Definizione:

Caratteristiche geologiche e geomorfologiche depositi morenici rissiani a pendenza debole

Caratteristiche idrogeologiche possibile presenza di falde sospese

Caratteristiche geologico-tecniche terreno di tipo C

Zonazione sismica Z4c

Prescrizioni specifiche

Devono essere verificate le condizioni morfologiche puntuali e l'eventuale presenza di falde sospese nell'area di influenza delle strutture di fondazione mediante la posa in opera di piezometri, anche di piccolo diametro (micropiezometri nei fori delle prove penetrometriche); in sede progettuale deve essere attuato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2004: "Norme Tecniche per le costruzioni".

Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende quelle aree per le quali sono state riscontrate consistenti limitazioni agli scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso del terreno.

Classe 3a: possibili ristagni d'acqua in superficie

Definizione:

Caratteristiche geologiche e geomorfologiche aree a differente litologia

Caratteristiche idrogeologiche possibili ristagni d'acqua in superficie

Caratteristiche geologico-tecniche

Zonazione sismica Z4a e Z4c

Prescrizioni specifiche:

Per queste aree deve essere predisposta specifica relazione idrogeologica finalizzata alla definizione della genesi dei possibili ristagni d'acqua che sono stati individuati.

In sede progettuale deve essere attuato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2004: "Norme Tecniche per le costruzioni" ed un progetto degli interventi necessari per l'allontanamento delle acque e per evitare interferenze negative con gli interventi che verranno realizzati.

Classe 3b: depositi morenici würmiani a pendenza elevata

Definizione:

Caratteristiche geologiche e geomorfologiche depositi morenici würmiani a pendenza elevata

Caratteristiche idrogeologiche possibile presenza di falde sospese

Caratteristiche geologico-tecniche terreno di tipo B

Zonazione sismica Z4c

Prescrizioni specifiche:

Per queste aree devono essere predisposte:

- relazione geomorfologica evidenziante l'assetto morfologico puntuale, individuando eventuali episodi di dissesto a piccola scala presenti nell'area di intervento
- relazione idrogeologica finalizzata alla individuazione di falde sospese presenti nell'area di intervento, mediante l'esecuzione di scavi di ispezione e/o la posa in opera di piezometri

In sede progettuale deve essere attuato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2004: "Norme Tecniche per le costruzioni", ed inoltre:

- a. eventuale progetto degli interventi necessari per la stabilizzazione degli episodi di dissesto individuati.
- b. eventuale progetto di regimazione delle acque sotterranee, qualora interferenti con gli interventi edili.
- c. piano morfologico degli scavi, con dettagliata descrizione degli interventi da realizzarsi al fine di garantire la stabilità nel corso delle operazioni di scavo e della configurazione di progetto definitivo.
- d. progetto di smaltimento delle acque di afflusso meteorico.

Classe 3c: Scarpate dei terrazzi

Definizione:

Caratteristiche geologiche e geomorfologiche Scarpate dei terrazzi

Caratteristiche idrogeologiche possibile presenza di falde sospese

Caratteristiche geologico - tecniche terreno di tipo A, di tipo B e di tipo C

Zonazione sismica Z4a e Z4c

Prescrizioni specifiche:

Per queste aree devono essere predisposte:

- relazione geo-morfologica evidenziante l'assetto morfologico puntuale, individuando eventuali episodi di dissesto a piccola scala presenti nell'area di intervento
- relazione idrogeologica finalizzata alla individuazione di falde sospese presenti nell'area di intervento, mediante l'esecuzione di scavi di ispezione e/o la posa in opera di piezometri

In sede progettuale deve essere attuato quanto prescritto dal D.M. 14 settembre 2004: "Norme Tecniche per le costruzioni", ed inoltre:

- a. eventuale progetto degli interventi necessari per la stabilizzazione degli episodi di dissesto individuati.
- b. eventuale progetto di regimazione delle acque sotterranee, qualora interferenti con gli interventi edili.
- c. piano morfologico degli scavi, con dettagliata descrizione degli interventi da realizzarsi al fine di garantire la stabilità nel corso delle operazioni di scavo e della configurazione di progetto definitiva.
- d. progetto di smaltimento delle acque di afflusso meteorico.

Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni

Per queste aree non è prevista alcuna possibilità di intervento; sono comprese le fasce di rispetto al reticolo idrico minore, come individuate nello studio predisposto, cui si rimanda per il Regolamento di polizia idraulica.

6. I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche prescritte, localizzate e georeferenziate sulla base cartografica del rilievo aerofotogrammetrico, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell'integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.
7. Nella fasce di transizione tra le varie classi (estensione di 50,00 m per lato), si dovranno considerare anche le indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti, oltre che degli altri vincoli presenti.

Art. 36 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano

1. La cartografia del PR, definisce il perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni contemplate dallo stesso studio medesimo nonché dal DPR 24 maggio 1988 n. 236, dal D. Lgs 258/2000, dalla DGR 10 Aprile 2003 n. 7/12693 e dal D. Lgs 152/1999.
2. Le aree di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile sono rappresentate sulla cartografia da cerchi di raggio 10,00 m. Tali aree devono essere recintate ed impermeabilizzate; escludendo altresì attività di qualsiasi tipo.

Art. 37 - Tutela dei corsi d'acqua

1. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico, così come individuati dalle mappe catastali e/o esistenti e nella "definizione del reticolo idrico minore", sono soggetti a salvaguardia. Per i corsi d'acqua sono vietati: la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.
2. Lungo tutti i corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto della profondità di m 10,00 misurata lungo ciascuna riva dal ciglio di sponda, intesa quale «scarpata morfologica stabile» o dal piede esterno dell'argine. La misurazione deve essere effettuata in sito e riportata sulla cartografia di progetto e sulla base del rilievo aerofotogrammetrico.
3. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'Art. 96 del R.D. n. 523/1904 come di seguito precisato:

- entro la fascia di m. 10,00 misurata come precisato al c. 2 è vietata:
 - la realizzazione di fabbricati, anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni di muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - la realizzazione di scavi.
 - entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti, è vietato:
 - realizzare piantagioni;
 - lo smovimento di terreno;
4. A distanza di m. 4,00 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, è ammessa la realizzazione di recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.
 5. 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 autorizzazioni regionali, le opere previste dagli articoli 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.
 6. Nella fascia di rispetto è vietata ogni nuova edificazione e/o l'ampliamento delle costruzioni esistenti e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523.
 7. Il reticolo idrico minore, di cui alla Delibera della Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e DGR del 01 Agosto 2003 n. 7/13950, costituisce parte integrante e sostanziale del PGT per quanto attiene all'attività di Polizia Idraulica di cui al Capitolo II del "Regolamento reticolo idrico minore"; tali norme sono comunque prevalenti su eventuali contrastanti previsioni del PGT.

Art. 38 - Efficienza energetica degli edifici

1. Al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione, compresi negli ambiti consolidati (AC) di cui ai precedenti Articoli 17 e 19, si applicano le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, se vigenti. Nelle more di operatività del Regolamento Edilizio si applicano le disposizioni regionali in materia energetica e bioclimatica.

TITOLO 4 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE

Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 38 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

Art. 39 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 40 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano

Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

Art. 41 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

Art. 42 - Illuminazione degli spazi aperti

SEZIONE III - NORME MORFOLOGICHE

Art. 43 - Ambiti morfologici

Art. 43 - Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi

TITOLO 4 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE

Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 38 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

1. La disciplina delle aree del territorio comunale comprese nel perimetro del Parco Regionale delle Valle del Lambro è demandata al vigente Piano Territoriale di Coordinamento, che forma parte integrante degli atti del PGT in conformità al precedente Art. 28.
2. Si intendono altresì qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como, sovraordinate alle presenti relativamente a:
 - aree sorgenti di biodiversità di secondo livello, individuate con la sigla CAS nella cartografia del PR.
 - zone tampone di primo livello, individuate con la sigla BZP nella cartografia del PR.
 - zone tampone di secondo livello, individuate con la sigla BZS nella cartografia del PR.
3. Le norme di cui al presente Titolo 4, operano congiuntamente a quelle degli ambiti del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo 3. In caso di contrasto tra norme prevalgono, in base al principio di specialità, quelle ambientali previste nel presente titolo.
4. Le aree qualificate di rilevanza paesaggistico e ambientale, sia in relazione alle specifiche determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia per le specifiche caratteristiche riconoscibili alla scala locale, riferite a aree agricole produttive, boscate, parchi e giardini, storici e contemporanei, agli impianti vegetali storici, agli edifici di rilevanza storico - documentaria, sono campite nella cartografia del PR, oltre che nella Tavola NT 05 "Carta del paesaggio" allegata alle presenti Norme.
5. Ai sensi dell'Art. 31 delle norme del PTCP e per le finalità del presente articolo, gli interventi di ingegneria naturalistica devono essere attuati con riferimento alle seguenti disposizioni:
 - le specie arboree e arbustive utilizzabili sono quelle dell'elenco allegato alla Relazione del PTCP, che potrà essere integrato e modificato nell'ambito dei Piani di Indirizzo forestale.
 - le tipologie di lavori realizzabili con tecniche di ingegneria naturalistica sono riferibili ad esempio, ai seguenti lavori:
 - inerbamenti, messa a dimora di specie arbustive ed arboree, gradonate con talee e/piantine, gabbionate con talee, grate di legno con talee, palizzate e palificate in legname con talee, cordonate, viminate, fascinate, muri di sostegno in pietrame, muri di sostegno con armatura metallica (terre armate), briglie di legno e pietrame, barriere acustiche con materiali vegetali, ecosistemi-filtro per la depurazione
 - applicazione delle linee guida per interventi di ingegneria naturalistica a cura del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio - Direzione Generali per la Difesa del Suolo - 2006.

Art. 39 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

1. Il Piano delle Regole individua i beni costitutivi dell'identità del paesaggio locale (cfr. Tavola NT 05), la cui funzione contribuisce all'equilibrio ecologico e ambientale del territorio comunale.
2. Nella Tavola NT 05 "Carta del paesaggio", sono individuati gli ambiti di tutela compresi nel Parco Regionale della Valle del Lambro e quelli definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Per tali aree ed elementi, si applicano le relative disposizioni normative.
3. La Tavola NT 05, riporta altresì gli elementi costitutivi del paesaggio locale, esistenti o individuati quali approfondimenti e dettagli alla scala locale nell'ambito del PGT. Per essi, sono stabilite le prescrizioni normative in conformità con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui all'Art. 38 c. 2, relativamente a: alberi isolati o di pregio; filari arborei; siepi campestri continue; siepi campestri discontinue; alberi sparsi sul limitare dei campi; incolto erbaceo in evoluzione; edifici di interesse storico; impianti vegetali di interesse storico; strade principali; elettrodotti; antenne telecomunicazioni; percorsi ciclabili esistenti e di progetto; luoghi di percezione paesaggistica.

Art. 40 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano

1. Relativamente alle componenti di seguito elencate oltre alle disposizioni del presente titolo, si applicano anche le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti Norme di seguito richiamati:

- Tutela paesaggistica - ambientale, Articoli 28, 31, 44;
- Tutela e conservazione degli impianti vegetali, Articoli 11, 12, 14, 17.2.3, 17.2.4, 25, 31, 44;
- Tutela idrogeologica e idrografica, Articoli 35, 36, 37;
- Tutela degli elementi antropici, Articolo 44, 48;
- Infrastrutture tecnologiche, Articolo 53.

a) Tutela degli elementi naturali

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'Art. 39 c. 4, è richiesta la conservazione, anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche, ovvero sostituzione per le specie non autoctone; gli interventi sostitutivi non sono consentiti a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.
2. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.
3. Il Comune, ai sensi dell'Art. 43 c. 2bis della LR 12/2008 così come integrata dalla LR 4/2008 può prevedere degli incentivi economici per il completamento e la ricostruzione della trama dell'equipaggiamento vegetale del territorio, come precisato dall'Art. 28 del PR.

b) Tutela del verde urbano

1. In generale gli interventi sugli edifici connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di atto abilitativo, che comporti la trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali superfici a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
Con esclusione delle coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
4. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate lungo il perimetro dell'edificio in diretto rapporto visivo con ambiti di tutela paesaggistica e ambientale.

c) Tutela degli elementi seminaturali e antropici

1. Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica è prescritta la conservazione.
Agli edifici e manufatti di interesse storico si applicano le disposizioni di cui agli articoli 11, 12, 13 e 14.
2. Le visuali ed i luoghi della percezione paesaggistica devono essere mantenuti liberi; ove si verificano necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento si applica la verifica di incidenza secondo quanto previsto dall'Art. 42 del presente titolo ed il sito assume, in relazione alla presenza del punto di vista indicato dalla Tav. NT 05, una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto dall'Art. 40

Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

Art. 41 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi

1. La carta delle "classi di sensibilità paesaggistica" dei luoghi del territorio comunale, costituisce parte integrante del PR, definisce la classificazione dei livelli di sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del territorio comunale, quale sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio ai fini dell'applicazioni delle disposizioni in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della LR. 12/05.
2. Ai sensi del c. 1, l'intero territorio comunale è articolato nelle seguenti categorie di sensibilità paesaggistica:
 - 1 = Sensibilità paesaggistica bassa (aree dell'edificato recente)
 - 2 = Sensibilità paesaggistica media (aree libere ed edificate poste a contatto con categorie superiori)
 - 3 = Sensibilità paesaggistica elevata (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali)
 - 4 = Sensibilità paesaggistica molto elevata (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesaggistiche, edifici rurali, edifici storico - testimoniali, ecc.)
3. La classificazione di cui al c. 2 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito. Tale classificazione non esime il progettista da rilevare e specificare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto.
4. I progetti di opere da realizzare in ambiti non soggetti alle disposizioni del D. Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesaggistica in relazione alla diversificata sensibilità dei luoghi, definita dalla carta di cui al c. 1, che costituisce il livello minimo di sensibilità.
I criteri da applicare sono quelli di cui alla DGR. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio del PTCP della Provincia di Como, oltre alle presenti norme.
5. Qualora, in sede di verifica dell'incidenza ambientale del progetto, si evincano specifiche peculiarità del sito oggetto di intervento (visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro), è prescritto l'inserimento in una categoria di maggiore sensibilità.
6. Non sono soggetti ad esame paesaggistico gli interventi ricadenti nella classe di sensibilità 1 = Sensibilità paesaggistica bassa: "aree dell'edificato recente".

Art. 42 - Illuminazione degli spazi aperti

1. Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.
2. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alle LR. 17/2000 e LR. 38/2004, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale applicative delle leggi richiamate.
3. Il territorio comunale di Arosio rientra nello spazio di tutela a favore dell'Osservatorio Astronomico di Merate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia.

SEZIONE III - NORME MORFOLOGICHE

Art. 43 - Ambiti morfologici

1. L'elaborato NT 04 allegato alle presenti norme del PR, individua gli ambiti morfologici di seguito descritti, riferiti a porzioni di territorio comprendenti diverse aree ed ambiti, inquadrati in una disciplina unitaria per quanto attiene all'identità dei caratteri connotativi dell'ambiente urbano e non, fatti salvi i parametri urbanistico - edilizi definiti dalle rispettive norme di riferimento.
Per gli immobili compresi in ambiti APC, prevalgono, quando non diversamente disposto, i parametri urbanistico - edilizi stabiliti dalle rispettive norme d'ambito:

1. **Ambito 1 - Trasmissione della memoria storica e dei valori ambientali - documentari**

Comprende: i nuclei storici NS e ES, composti da isolati, singoli edifici, spazi aperti, cortili, giardini; il complesso del complesso del "Castello", il parco e gli spazi urbani ad essa connessi; gli edifici di interesse storico, gli edifici e le corti di origine rurale, l'impianto vegetale storico del roccolo esistente nell'Osservatorio Ornitologico.

Gli obiettivi prevalenti perseguono la valorizzazione attiva degli edifici e dei tessuti storici finalizzata alla trasmissione dei valori storici, ambientali e documentari, specifici dei beni individuati nel loro rapporto d'interazione con il contesto, oltre che delle architetture vegetali presenti anche nel territorio.

Gli interventi sono orientati al recupero del patrimonio edilizio ed urbano dei nuclei storici nel loro impianto urbanistico e edilizio e nella specificità materica delle componenti costruttive.

Le prescrizioni dell'ambito 1 si estendono ai corpi di fabbrica immediatamente fronteggianti i tracciati stradali e gli spazi pubblici facenti parte dell'ambito.

a. Prescrizioni per gli edifici:

- conservazione e recupero degli edifici, dei manufatti e degli elementi di valore storico monumentale e della memoria storica condivisa, con riguardo alla tipologia edilizia e strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali, sia nelle tecniche costruttive.
- mantenimento delle altezze esistenti eliminando superfetazioni o annessi di recente formazione incongrui.
- rispetto delle linee d'edificazione esistenti, degli allineamenti stradali esistenti.
- conservazione e valorizzazione del profilo urbano, con divieto d'edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture
- ricollocazione di volumi accessori esistenti all'interno delle corti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali compatibili con le finalità d'ambito.
- nel caso d'interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto.
Non è ammessa la realizzazione di edifici su pilotis o con arretramenti di facciata.
- le aperture, le vetrine ed i rapporti vuoto/pieno dei prospetti debbono rispettare i ritmi e le proporzioni tradizionali.
- la realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.
- le altezze non possono superare quelle dell'interno e non possono comportare interventi incompatibili con il profilo e l'interruzione di con visuali significativi;
- le coperture debbono essere a falda, con geometrie e tecniche costruttive tradizionali; conservazione dei passaggi pedonali esistenti, favorendo il recupero all'uso collettivo delle corti, con divieto di divisione di parchi, giardini, corti interne, con recinzioni di ogni foggia e materiale.
- ripristino di passaggi e percorsi pedonali di uso pubblico; l'autorizzazione dei singoli interventi edilizi è subordinata alla sottoscrizione, da parte dei Proprietari o loro aventi causa, di un atto d'obbligo unilaterale per la cessione, in uso o in proprietà al Comune, delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi di ripristino, costituenti opere di urbanizzazione primaria.
- obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico.

b. Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:

- gli interventi sugli spazi di relazione, pubblici e privati, devono perseguire l'obiettivo della ricomposizione di un contesto coerente con i caratteri storico - documentari d'ambito, rivolto alla riqualificazione dei tracciati storici di fondazione, mediante la conservazione dei materiali tradizionali e, ove necessario, il rinnovo degli stessi e del verde storicamente costituito.
- gli interventi di innovazione e gli arredi dovranno, in linea di principio, evitare il falso storico per rendersi riconoscibili secondo il principio del restauro scientifico.
- I parchi, i giardini e gli spazi aperti, gli impianti vegetali di interesse ambientale sono soggetti ad opere di riqualificazione del patrimonio arboreo. In tali aree è fatto obbligo del mantenimento di tutte le alberature autoctone o comunque tradizionali esistenti e della manutenzione e riqualificazione del verde in generale; è consentita la realizzazione di pergolati, gazebo, chioschi, serre e simili negli spazi pertinenziali, nel rispetto dei caratteri originari dell'area.
In tali ambiti la manutenzione e la riqualificazione del verde deve essere finalizzata al ripristino

dei caratteri originari ove questi risultino documentati o comunque realizzabili; è prescritto in ogni caso l'utilizzo di essenze autoctone o tradizionali dell'impianto originario. Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo.

E' consentita la realizzazione di autorimesse sotterranee automatizzate, con copertura sistemata a verde o pavimentata, purché siano salvaguardate le alberature di alto fusto esistenti e, in generale, i valori ambientali presenti.

2. Ambito 2 - recupero dell'identità dei luoghi

Comprende parti di edificato appartenenti all'impianto urbanistico originario, ovvero all'antropizzazione del territorio agricolo, modificato in epoche successive, ma ancora leggibile, ad esempio rappresentato dai seguenti luoghi e complessi edilizi rurali: Cascina Bittolo, Cascina Guasto, oltre che dagli edifici costituenti l'espansione urbana della prima metà del 1900.

Gli obiettivi prevalenti perseguono il recupero della riconoscibilità dei luoghi identificati dai toponimi locali, mediante la riqualificazione e il recupero dell'impianto originario e dei caratteri tipologici costitutivi, nel rispetto dei residui valori formali storicamente documentabili.

a. Prescrizioni per gli edifici:

- obiettivo principale è costituito dal recupero degli edifici, finalizzato alla ricomposizione dei tessuti e delle corti, favorendo l'eliminazione di accessori e edifici di scarso valore occupanti le parti centrali (cortili) delle pertinenze,
- attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere, preferibilmente, accesso e affaccio all'interno della corte.
- rispetto delle linee di edificazione esistenti, degli allineamenti stradali esistenti, dei distacchi in atto da altri fabbricati e delle distanze dai confini esistenti.
- conservazione e valorizzazione, con divieto di edificazioni pregiudizievoli per forma, altezza e volumi anche quando non computabili nella SLP e per tipologia delle coperture.
- ricollocazione di volumi accessori esistenti all'interno delle corti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di spazi pertinenziali compatibili con le finalità d'ambito.
- nel caso di interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, i materiali e le tecnologie compatibili con il contesto;
- divieto di realizzare edifici su pilotis o arretramenti del filo di facciata.
- la realizzazione di balconi emergenti dal profilo delle facciate verso gli spazi pubblici non è coerente con gli obiettivi prevalenti dell'ambito.
- divieto di superare l'altezza massima degli edifici componenti il medesimo isolato o complesso edilizio, adeguandosi, ove possibile, all'altezza della cortina sul lato opposto della strada.
- divieto di interventi incompatibili con il profilo e causanti l'interruzione di con visuali significativi.
- conservazione dei passaggi pedonali esistenti, favorendo il recupero delle corti; divieto di divisione degli spazi interni delle corti con recinzioni di qualunque foggia e materiale.
- obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico.

b. Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:

- perseguimento dell'obiettivo del recupero e della ricomposizione del tessuto connettivo integrato con la rete dei percorsi.
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere possibilmente defilati alla vista rispetto agli spazi pubblici, con muri, alberature, ecc.
- eventuali nuovi spazi aperti, pubblici e privati, debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature, sventramenti o rotture incompatibili con lo stesso.
- negli interventi sugli spazi pubblici e privati debbono essere utilizzati materiali compatibili con la tradizione storica e materica locale, eliminando superfetazioni e finiture incompatibili con il contesto, nonché, ove possibile, salvaguardando e recuperando le pavimentazioni di tipo tradizionale esistenti che caratterizzano l'ambiente (acciottolati, selciati, lastricati, ecc.).
- le piantumazioni debbono essere coerenti con i valori storici e monumentali, sia per sesto di impianto, sia per essenze.

3. Ambito 3 - ricomposizione morfologica

Comprende le parti di edificato di formazione recente prospicienti la viabilità primaria locale.

Obiettivo prevalente è il completamento del centro abitato, privilegiando interventi finalizzati alla ricomposizione volumetrica dei lotti edificati, atti a consolidare e rafforzare l'identificazione del centro urbano e dell'impianto urbano originario, con il completamento degli isolati e delle cortine, ove esistenti, la qualificazione dei tracciati stradali.

a. Prescrizioni per gli edifici:

- il modello insediativo di riferimento per gli interventi edilizi, persegue il completamento dell'edificato con la formazione di isolati e cortine, favorendo, ove non sussistano impedimenti oggettivi, la ricollocazione di volumi esistenti lungo i perimetri esterni e l'uso degli spazi interni per la realizzazione di accessori.
- attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere accesso e affaccio lungo il perimetro esterno dell'isolato, anche con formazione di aperture continue lungo strada.
- interventi di nuova edificazione e di trasformazione degli edifici debbono essere contenuti all'interno dell'allineamento costituito dal profilo esterno degli isolati e delle cortine, evitando scostamenti planimetrici dal profilo dell'isolato o degli allineamenti consolidati; non è ammessa la realizzazione di pilotis lungo il perimetro esterno dell'isolato.
- l'altezza degli edifici deve essere uguale, in numero di piani, a quello degli eventuali edifici adiacenti lungo l'isolato.
- non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna del perimetro esterno dell'isolato verso lo spazio pubblico, che deve risultare pari a quella del marciapiede pubblico, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra significativi lungo il perimetro esterno dell'isolato.
- le coperture possono essere a falda o piane e devono risultare finalizzate al completamento compositivo delle cortine e dei profili degli isolati.
- obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, del recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico: l'accesso agli spazi interni deve essere preferibilmente effettuato con la realizzazione di androni lungo le cortine edilizie.

b. Prescrizioni per gli spazi aperti e di relazione:

- gli interventi sugli spazi aperti debbono tendere alla formazione di spazi pubblici lungo la trama viaria urbana, favorendo la formazione di spazi per la sosta alberati e fortemente caratterizzati, quali ampi percorsi pedonali alberati.
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere inseriti nel contesto urbano di riferimento ed alberati.
- eventuali nuovi spazi aperti, pubblici e privati, debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, evitando, ove possibile, l'interruzione di cortine continue o isolati dell'edificato.

5. Ambito 4 - riordino dell'impianto urbano

Comprende le parti di edificato anche di recente formazione aventi densità non omogenea, formatesi senza un impianto morfologico definito, oltre che le aree di trasformazione e riqualificazione urbanistica.

Gli obiettivi perseguiti contemplano la razionalizzazione dell'abitato e tendono a ricomporre la frammentarietà e disomogeneità, con l'introduzione di elementi di orientamento e coordinamento.

a. Prescrizioni per gli edifici:

- razionalizzazione dell'edificato con tipologia isolata, favorendo la ridefinizione di isolati, con l'introduzione di elementi di orientamento e coordinamento.
- attrezzature pubbliche, funzioni commerciali e uffici debbono avere preferibilmente accesso e affaccio lungo il perimetro esterno dell'isolato/quadrante.
- qualora non sussistano oggettivi motivi impeditivi o soluzioni in grado di garantire una migliore valorizzazione dei caratteri del contesto, negli interventi di nuova edificazione e di trasformazione gli edifici debbono presentare il fronte principale parallelo alla strada pubblica verso cui si affaccia, con possibilità di realizzazione di pilotis.
- l'altezza degli edifici deve preferibilmente uniformarsi, in termine di numero di piani, a quello degli edifici adiacenti lungo l'isolato e, comunque in rapporto al contesto; distanze tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio con H maggiore.
- l'altezza degli eventuali ampliamenti degli edifici produttivi esistenti non deve superare quella degli edifici adiacenti; distanze tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio con H maggiore e comunque non meno di 10,00 m.
- autorimesse e fabbricati accessori dovranno, preferibilmente, essere previsti all'interno della

sagoma del fabbricato principale o in interrato.

- non è ammessa la modifica della quota del piano di campagna degli edifici verso lo spazio pubblico, che deve corrispondere a quella del marciapiede, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra significativi lungo il perimetro esterno dell'isolato.
- le coperture debbono risultare coerenti con la tipologia prevista di edificio isolato.
- obbligo, in concomitanza di interventi edilizi, di recupero architettonico dei frontespizi ciechi nel rispetto di quanto previsto dal codice civile.
- divieto di realizzare nuovi accessi ad autorimesse private direttamente aperti sullo spazio pubblico: l'accesso deve, preferibilmente, essere effettuato dall'interno degli spazi di pertinenza.

b. Prescrizione per gli spazi aperti e di relazione:

- gli interventi sugli spazi aperti e di relazione debbono tendere alla formazione di spazi pubblici lungo la trama viaria urbana, favorendo la formazione di spazi per la sosta, alberati e fortemente caratterizzati quali piazze e spazi pedonali.
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere inseriti nel contesto urbano ed alberati.
- la selezione delle piantumazioni, con essenze autoctone o naturalizzate, di cui deve essere orientata al miglioramento della qualità del microclima (ombreggiamento, evapotraspirazione) e all'abbattimento dell'inquinamento acustico e da polveri generato dal traffico urbano.
- salvaguardia delle aree verdi di maggior pregio e degli esemplari arborei di particolare valore.

6. Ambito 5 - Agricolo produttivo di valore paesaggistico e con valenza ecologica - ambientale

Comprende le aree agricole produttive, individuate nella cartografia del PR, riconosciute di valore paesaggistico e ambientale, la cui regolamentazione, in relazione allo specifico interesse, è finalizzata alla conservazione e valorizzazione dell'identità dei luoghi.

a. Prescrizioni per gli edifici:

- l'area filtrante (non interessata da pavimentazioni impermeabili e da costruzioni, in superficie e in sottosuolo), deve essere pari al 90% della superficie non coperta.
- non è ammessa la modifica della quota del piano naturale di campagna degli edifici, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra significativi lungo il perimetro esterno, tali cioè da modificare la giacitura del piano di campagna naturale.
- conservazione e recupero degli edifici, dei manufatti e degli elementi di valore storico e costituenti testimonianza della memoria collettiva degli insediamenti rurali, anche se storicamente destinati ad uso diverso, in rapporto alla tipologia edilizia, al modello strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali e sia nelle tecniche costruttive.
- negli interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione di edifici residenziali, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto agro-forestale, con divieto di realizzazione di edifici su pilotis, tipologie a "villa" e soluzioni compositive non aderenti ai caratteri paesaggistici e ambientali del contesto.
- per gli edifici residenziali, le coperture debbono essere realizzate a falda, con geometrie e tecniche costruttive tradizionali, ovvero "tetti verdi".
- per gli edifici rurali (depositi, stalle, fienili, ecc.), la qualità formale deve integrarsi nel contesto del paesaggio agrario, sia nelle soluzioni tipologiche, sia nei materiali, privilegiando l'uso del legno e del laterizio, a vista o intonacato con colori sobri delle sabbie e delle terre locali, le strutture di copertura devono avere pendenze comprese tra 20° e 30° e manto realizzato in cotto, ovvero piano con "tetto verde".

b) Prescrizioni per gli interventi:

- le strade campestri e interpoderali di interesse storico-ambientale devono essere mantenute aperte al pubblico transito ciclo pedonale.
- nella sistemazione delle strade campestri e interpoderali esistenti è vietata qualunque pavimentazione di tipo bituminoso.
- lungo le strade prospicienti o comprese negli ambiti agricoli è vietata l'apposizione di cartelloni pubblicitari, nonché l'impianto di distributori di carburante.
- la modifica delle vedute segnalate nella cartografia di piano, con ogni tipo di intervento ivi compresi nuovi impianti a verde.

Art. 44 - Specifica dei caratteri ambientali e morfologici degli interventi

Gli interventi edilizi debbono essere attuati nel rispetto dei caratteri ambientali, morfologici e architettonici presenti o riconoscibili e delle finalità, criteri e specifiche di cui al presente articolo.

A tale scopo, gli interventi negli ambiti morfologici 1 e 2, di cui al precedente articolo 44, devono uniformarsi agli "indirizzi d'intervento", aventi carattere indicativo, e rispettare gli "interventi vietati" aventi carattere prescrittivo.

Specifica dei caratteri morfologici e ambientali		Ambiti		Note
		1	2	
A. Strutture	A/1 Strutture di elevazione - murature portanti <u>Indirizzi di intervento</u> : conservazione e nuovi interventi con materiali tradizionali o loro sostituzione con materiali identici se a vista; conservazione elementi caratteristici. Conservazione misure, modulazioni, proporzioni e tecniche costruttive. <u>Interventi vietati</u> : rinforzi visibili estranei alla struttura esistente e originaria.			Nel caso le strutture originarie non siano in vista sono consentite soluzioni progettuali originali
	A/2 Pilastrini, archi, colonne <u>Indirizzi di intervento</u> : utilizzo materiali esistenti o sostituzione con materiali identici se a vista e conservazione elementi caratteristici; conservazione misure, proporzioni, modulazioni e tecniche costruttive. <u>Interventi vietati</u> : archi o colonne d'imitazione stilistica comunque estranee al contesto locale, non motivati anche dal punto di vista statico.			Vedere punto A/1
	A/3 Scale esterne esistenti <u>Indirizzi di intervento</u> : conservazione dei manufatti esistenti qualora caratterizzino la tipologia edilizia; sostituzione con strutture interne qualora l'edificio superi i due piani fuori terra <u>Interventi vietati</u> : sostituzione con strutture non aderenti per tipologia e materiali, ai caratteri dell'edificio.			Realizzazione di corpi scala chiusi e coperti esterni qualora la dimensione dell'edificio non consenta il rispetto dell'indirizzo di intervento, comunque con soluzioni progettuali aderenti al carattere dell'edificio e prevalenti del contesto urbano.
	A/3.1 Scale di nuova formazione <u>Indirizzi di intervento</u> : i corpi scala devono essere inseriti funzionalmente e con sensibilità compositiva nell'edificio. <u>Interventi vietati</u> : corpi scala aperti interni e esterni alla sagoma dell'edificio; scale esterne di accesso ai sottotetti			I corpi scala aperti si configurano quando una o più pareti del vano non sono chiuse da superfici opache o trasparenti.
B. Coperture	B/1 Forma e pendenza <u>Indirizzi di intervento</u> : a falda nel rispetto della pendenza tradizionale. <u>Interventi vietati</u> : tetti con sfalsamento delle falde o con falde discontinue. Copertura con pensiline e tettucci delle scale esterne esistenti.			La modifica dell'assetto delle falde, in adeguamento agli edifici adiacenti, è ammessa purché siano ricomposti i caratteri edilizio-architettonici e le proporzioni geometriche di facciata in rapporto al contesto. Le modifiche non debbono configurarsi quali aggiunte morfologicamente estranee ai caratteri originari o specifici dell'edificio. Sono ammesse soluzioni con copertura piana limitatamente all'ambito 3
	B/2 Pensiline <u>Indirizzi di intervento</u> : forme semplici e leggere integrate nella composizione dell'edificio anche nell'utilizzo dei materiali (lamiera verniciata, ossidata, leghe, rame etc.). <u>Interventi vietati</u> : gronda riportata con struttura di legno, manto di cotto o di materiali del tipo ondulati trasparenti e traslucidi; soluzioni d'imitazione stilistica. Copertura con pensiline e tettucci delle scale esterne.			Le pensiline sono ammesse esclusivamente per la copertura delle porte di ingresso. Non sono ammesse a copertura aperture diverse dalla porta di ingresso
	B/3 Materiali <u>Indirizzi di intervento</u> : coppi lombardi e marsigliesi di cotto, rame, lega zinco-rame titanio. <u>Interventi vietati</u> : lastre di materiale plastico, fibrocemento; copertura con materiali misti ed ogni altro materiale non aderente all'indirizzo di intervento.			

	B/3.1 Materiali per edifici produttivi <u>Indirizzi di intervento:</u> tegole, pannelli metallici e non. <u>Interventi vietati:</u> pannelli colore acciaio, alluminio naturale e anodizzato per edifici siti in ambiti prevalentemente residenziali.				
	B/4 Lucernari <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti basculanti installati a filo della falda del tetto. <u>Interventi vietati:</u> lastre ondulate traslucide o trasparenti.				
	B/5 Abbaini <u>Indirizzi di intervento:</u> manufatti del tipo tradizionale se preesistenti. <u>Interventi vietati:</u> manufatti estranei alla tradizione locale.				
	B/6 Camini <u>Indirizzi di intervento:</u> tipologia tradizionale in muratura di mattoni pieni a vista o intonacata, cotto. <u>Interventi vietati:</u> prefabbricati di cemento o acciaio a vista.				
	B/7 Canali, pluviali e lattoneria <u>Indirizzi di intervento:</u> In lamiera di ferro, rame, lega zinco-rame-titanio; canali a sezione curva. <u>Interventi vietati:</u> in PVC., in acciaio inox, in scatolato a sezione quadrata o diversa dalla consentita se a vista.				
	B/8 Gronde e cornicioni <u>Indirizzi di intervento:</u> forma e materiali tradizionali. Uniformarsi agli edifici contigui, se non coerenti con il presente R.E. <u>Interventi vietati:</u> modifica degli sporti esistenti rispetto agli allineamenti prevalenti. Apertura di finestre sottogronda, funzionali al recupero di sottotetti ai fini abitativi				
C. Finiture esterne	C/1 Edifici in genere <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione e ripristino delle finiture tradizionali degli elementi decorativi originari (modanature, fasce marcapiano, capitelli, spalle etc.); intonaco civile colorato in pasta o rustico a grana fine tinteggiato nei colori tradizionali; mattoni di argilla locale o simile a vista. Omogeneità di colori e finiture per unità edilizie definite. <u>Interventi vietati:</u> intonaci strollati, plastici e simili. Rivestimenti di pietra tipo "opus incertum"; Pietre isolate su pareti intonacate, se non originarie, piastrelle di pietra a spacco; Ceramica, grès, Clinker, marmo lucidato; Tinteggiature imitative di materiali (mattoni, pietra, legno).				Coloritura policroma per le facciate lavorate con lesene, fasce marcapiani, pilastri etc.), monocromatica per superfici senza elementi in rilievo. Sono ammesse decorazioni e modanature se preesistenti.
	C/1.1 Edifici produttivi <u>Indirizzi di intervento:</u> come C/1, blocchi cls colorati e non, etc. <u>Interventi vietati:</u> pannelli metallici di qualunque foggia; pannelli di c.a. a vista e con finiture superficiali diverse per interventi in contesti urbani non prevalentemente produttivi.				
	C/2 Zoccolature <u>Indirizzi di intervento:</u> lastre intere di pietra non lucida, il cui uso appartiene alla tradizione locale, cemento martellinato, intonaco strollato. <u>Interventi vietati:</u> pietra squadrata in genere "opus incertum", ceramica, grès, modalità, marmo lucido.				La zoccolatura deve essere omogenea per unità edilizie definite anche se appartenenti a diverse proprietà. Le lastre della zoccolatura devono essere rettangolari con altezza di cm. 60. Non sono ammesse soluzioni diverse (es. lastre orizzontali posate a cassero).
D. Serramenti	D/1 Finestre <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti di legno o metallo verniciati. Persiane di legno trattate come sopra. <u>Interventi vietati:</u> Avvolgibili in qualunque materiale nel caso di installazione successiva alla data di realizzazione dell'edificio. Serramenti "all'inglese". Persiane metalliche.				Per edifici di nuova costruzione in ambito 3 sono ammesse anche altre tipologie di chiusura.
	D/2 Porte e ingressi <u>Indirizzi di intervento:</u> serramenti di legno o ferro, a battente o a libro con finitura naturale, trattati con impregnante o verniciati. <u>Interventi vietati:</u> serramenti tamburati e pannellati di alluminio con qualunque finitura.				
	D/3 Vetrine <u>Indirizzi di intervento:</u> ripristino serramenti di foggia originaria; serramenti di legno o metallici verniciati; serramenti di legno o metallici verniciati, preferibilmente incassati nella muratura. <u>Interventi vietati:</u> forme non ortogonali, finte colonne e capitelli.				
	D/4 Cornici e davanzali <u>Indirizzi di intervento:</u> ripristino e nuovi interventi secondo modalità tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> sfondati con cornici e cassonetti metallici.				

E. Balconi e solai	E/1 Balconi e ballatoi <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione di strutture tradizionali; parapetti in ferro di forma semplice o in legno nel caso di sostituzione se preesistenti. <u>Interventi vietati:</u> forme non tradizionali.				
	E/2 Solai <u>Indirizzi di intervento:</u> mantenimento di quelli tradizionali a vista con eventuale consolidamento anche con tecnologie attuali o sostituzione con materiali tradizionali. Nuovi interventi con materiali tradizionali. Conservazione misure, modulazioni, proporzioni. <u>Interventi vietati:</u> volte e travi finte o applicate a solai di struttura diversa.				
F. Inferriate	F. Inferriate <u>Indirizzi di intervento:</u> conservazione delle preesistenti in ferro e realizzazione ex novo di forma lineare, verniciatura nei colori tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> forme non tradizionali, esclusi gli elementi in ferro battuto; grigliati, alluminio, acciaio inox.				
G. Opere esterne	G/1 Recinzioni e cancelli <u>Indirizzi di intervento:</u> mantenimento e nuova realizzazione di manufatti di muratura piena con copertina di tipo tradizionale; in ferro con disegno semplice e verniciatura nei colori tradizionali. <u>Interventi vietati:</u> manufatti prefabbricati di cls, murature con rivestimento di ceramica, cotto etc.; recinzioni di tipo industriale di grigliato d'acciaio; acciaio inox e P.V.C.				Conservazione e risanamento dei muri e recinzioni che costituiscono, anche autonomamente, componente storico - ambientale dell'unità edilizia
	G/1 Pavimentazioni esterne <u>Indirizzi di intervento:</u> acciottolato se preesistente o pietra tradizionale dei luoghi; autobloccanti, quadrotti di cls. <u>Interventi vietati:</u> ceramica, gres, battuto di cls, pietra a spacco posata ad opus incertum.				
	G/2 Illuminazione <u>Indirizzi di intervento:</u> sistemi coordinati su palo o a muro aderenti alle caratteristiche dei luoghi, privilegiando comunque la funzione illuminante rispetto all'oggetto -supporto-. <u>Interventi vietati:</u> pali e corpi illuminanti di foggia finto antica,				
	G/3 Tende parasole <u>Indirizzi di intervento:</u> di forma regolare e contenute nella luce della vetrina, di colore neutro omogeneo per l'intero edificio. <u>Interventi vietati:</u> forme a palloncino o a mantice; colori sgargianti.				
	G/4 Insegne <u>Indirizzi di intervento:</u> insegne contenute nella luce della vetrina e a filo esterno di facciata (superficie non superiore a m ² 1,5), piantumazione indiretta. <u>Interventi vietati:</u> insegne luminose di tipo scatolato; insegne continue su facciate colleganti più vetrine, luminose, a bandiera. Illuminazione di insegne e vetrine con proiettori a braccio.				Sono ammesse soluzioni specifiche diverse da quanto prescritto, purché funzionalmente e tipologicamente motivate nelle proporzioni, nel contesto dell'intervento. Ammessi proiettori a parete.
	G/5 Giardini, spazi aperti, cortili <u>Indirizzi di intervento:</u> chioschi, porticati, verande, pergolati con strutture in legno o metallo nei colori di norma. piantumazione con essenze autoctone (es. pioppo, faggio, acero, tiglio, quercia, carpino, ecc.). <u>Interventi vietati:</u> chioschi, porticati, pergolati di foggia "finto antica". Elementi figurativi non appartenenti alla tradizione locale sia per soggetti rappresentati che per materiali. piantumazione con essenze esotiche e comunque non tradizionali della zona.				
H. Ricovero auto	H/1 Autorimesse <u>Indirizzi di intervento:</u> autorimesse sotterranee; posti auto di superficie; impianti meccanici di movimentazione dei veicoli collocati all'interno degli edifici o esterni, ma scoperti. <u>Interventi vietati:</u> manufatti isolati di qualunque foggia, dimensione e materiale anche a protezione degli impianti meccanici di movimentazione dei veicoli.				
I. Colori	Tutte le componenti di finitura esterna degli edifici dovranno essere realizzate nel rispetto dell'abaco dei colori e delle combinazioni.				I materiali ed i colori scelti per il trattamento delle parti esterne degli edifici, devono essere preventivamente campionate in sede di richiesta dell'intervento.

L. Impianti	L/1 Antenne paraboliche e a traliccio <u>Indirizzi di intervento:</u> posizione non visibile da spazi pubblici. <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici e sulle facciate degli edifici (logge, balconi, finestre, falde di copertura, ecc.)			
	L/2 Apparecchiature di climatizzazione <u>Indirizzi di intervento:</u> posizione non visibile da spazi pubblici. <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici e in posizione visibile sulle facciate degli edifici (logge, balconi, finestre, falde di copertura, ecc.) e al piano terra degli edifici in cavedi, intercapedini comunicanti con spazi pubblici).			
	L/3 Pannelli fotovoltaici, solare termico e simili <u>Indirizzi di intervento:</u> lungo le falde del tetto, posizione non visibile da spazi pubblici. <u>Interventi vietati:</u> installazioni lungo le fronti di spazi pubblici in posizione visibile sulle facciate degli edifici a chiusura di logge, balconi, finestre)			Le soluzioni devono essere compositivamente integrate con la morfologia dell'edificio.

TITOLO 5 - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE

Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 45 - Classificazione delle strade

Art. 46 - Percorsi ciclabili

Art. 47 - Strade in ambito APA e aree ARA

Art. 48 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario - distanze minime dal confine stradale

Art. 49 - Impianti di distribuzione dei carburanti

Art. 45 - Classificazione delle strade

1. Le strade sono classificate dal PGTU ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni.
2. Le indicazioni del PR relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.
3. Ove non diversamente indicato nel PR, negli ambiti C e APC, la larghezza minima delle nuove strade pubbliche a doppio senso di circolazione, appartenenti alla viabilità "locale" ai sensi del vigente Regolamento del Codice della Strada, non può risultare inferiore a 10,00 m, comprensiva di marciapiedi della larghezza minima di 1,50 m., oltre a eventuali parcheggi. La larghezza minima delle nuove strade private, aperte all'uso pubblico, non deve essere inferiore a 6,00 m.
4. Usi ammessi:
 - U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
 - U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
 - U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
 - U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
 - U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
 - U 47 Mobilità veicolare
 - U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
 - U 49 Parcheggi pubblici in sede propriaSono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

Art. 46 - Percorsi ciclabili

1. La cartografia del PS e del PR indica i principali percorsi ciclabili pubblici esistenti e da realizzare, i cui tracciati saranno definiti dal progetto esecutivo delle opere.
2. La sezione dei percorsi ciclabili, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a 1,50 m, da elevarsi ad almeno 2,50 m per due sensi di marcia e 3,00 m nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solamente nei tratti condizionati dalla presenza di edifici e comunque non inferiore a 2,00 m per due sensi di marcia.

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di 1,20 m solamente in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di 1,20 m.
3. I percorsi ciclabili, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In tale caso, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità planialtimetrica delle superfici, si dovrà assicurare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale.
4. La pavimentazione dei percorsi pedonali deve garantire una superficie continua, non sdruciolevole.
5. Per la progettazione e realizzazione dei percorsi ciclabili si devono applicare i criteri stabiliti dal Manuale regionale.

Art. 47 - Strade in ambito APA e aree ARA

1. Le strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici in territorio agricolo non dovranno, di norma, essere pavimentate ed avere larghezza superiore all'esistente e comunque a m 3,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.
2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio agricolo è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica.
3. Non è ammessa la pavimentazione di strade vicinali o poderali che non lo siano mai state in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione esistente
La pavimentazione sarà di norma in sabbione calcareo o terra battuta con trattamento consolidante ecologico, ovvero ripristinata come preesistente storica. E' vietata la realizzazione di pavimentazioni di congelomero bituminoso, asfalto, cemento, masselli di cls.

Art. 48 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario - distanze minime dal confine stradale

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al territorio urbanizzato sono indicate nelle planimetrie del PR e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.
2. Le fasce di rispetto ferroviario sono previste e indicate nelle planimetrie del PR, all'interno e all'esterno del territorio urbanizzato; la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a 30,00 m, misurati dal ciglio o piede della scarpata ferroviaria, salvo deroghe concesse dall'Ente ferroviario.

3. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, corridoi ecologici, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi seguenti:

- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono confermati gli usi in atto, compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la destinazione U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 46.

La realizzazione di impianti di distribuzione è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica del PTCP.

Non sono ammesse destinazioni d'uso non comprese tra quelle ammesse.

4. Le fasce di rispetto stradale comprese all'interno di comparti attuativi devono essere sistemate nell'ambito dello stesso.

5. Tipi di intervento edilizio

Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti: Ristrutturazione Edilizia, Demolizione, nonché interventi di Ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia.

Nelle fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato non sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento in deroga alla fascia di tutela, anche se autorizzati dall'Ente proprietario della ferrovia.

Per costruzioni ad uso U10 (Distribuzione carburanti per uso autotrazione), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 31.

6. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al DPR 11/7/1980 n. 753.
7. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini

dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.

Art. 49 - Impianti di distribuzione dei carburanti

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:

- della LR. 24/2004 e del RR. 2/2002;
- dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e delle norme di cui ai commi seguenti;
- dell'Art. 17 c. 4 del PS.

La realizzazione di impianti di distribuzione è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica del PTCP.

2. Parametri edilizi

UF max = 0,10 m²/m²

H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;

RC = 15%

SF minima = 3.000 m²

VA = 20% della SF

3. Strumento attuativo

Permesso di Costruire, DIA.

4. Destinazioni d'uso

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio di unità vicinato (U5);
- pubblici esercizi (U11);
- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

5. Prescrizioni

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,80.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

SEZIONE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI

Art. 50 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

Art. 51 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

Art. 52 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori di
telecomunicazione

Art. 53 - Norme finali

Art. 50 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. La cartografia del PR individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti e le relative le fasce di rispetto ottenute dalla proiezione a terra delle isolinee nel punto più esterno delle curve stesse.
2. All'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
3. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
4. Per ogni richiesta di PC o D.I.A. per interventi che ricadano in tutto o in parte all'interno delle fasce di rispetto, l'avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela, delle eventuali ulteriori norme applicabili di emanazione nazionale, nonché delle disposizioni dei precedenti commi 4 e 5. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell'impianto rispetto all'immobile oggetto di intervento e dall'attestazione delle caratteristiche tecniche dell'impianto sufficienti a definire l'ampiezza effettiva della fascia di rispetto.
5. In relazione alle fasce di rispetto riportate nella cartografia del PR, devono essere valutate le seguenti situazioni:
 - a) edificio interamente al di fuori delle fasce di cui al c. 1
 - b) edificio all'interno delle fasce di cui al c. 1Per la situazione di cui alla lettera a), è possibile rilasciare il PC senza ulteriori adempimenti.
Per la situazione di cui alla lettera b), il richiedente deve effettuare una sezione della fascia di rispetto nel punto specifico per verificare che la costruzione in progetto risulti al di fuori dell'isolinea a 3 μ T.
6. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP.

Art. 51 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

1. Le aree cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l'inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi. L'uso ammesso è: U 51; è ammesso inoltre l'uso U 11 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. L'uso delle aree cimiteriali è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia e dal Piano Cimiteriale redatto ai sensi del RR 6/2004.
3. Sono ammessi, per intervento diretto, tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei seguenti indici:
 - H = m 4,00 (salvo eventuali edifici o parti di edifici preesistenti di altezza superiore).
4. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell'Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285. In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti. E' ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici connessi all'attività cimiteriale.
Nelle fasce di rispetto è consentita l'attività agricola con l'esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici.
Per le fasce di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'Art. 8 del RR. n. 6/2004 così come modificato dal RR. n. 1/2007".
5. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente, e comunque nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 28 della L. 166/02.

Art. 52 - Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori di telecomunicazione

1. L'installazione di nuove infrastrutture per servizi di telecomunicazione (torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori), ove non esclusi, per esigenze paesistico - ambientali, dalle norme specifiche dei diversi ambiti, sono soggetti a controllo paesistico in relazione alle preesistenze e al contesto di riferimento, sono ammessi solo in posizioni che assicurino il minore impatto visivo dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da limitare i campi elettromagnetici sull'edificio.
2. Per tali interventi ci si dovrà attenere ai criteri dettati dal Piano Paesaggistico Regionale ed a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. L'impianto di nuove infrastrutture sul territorio comunale è ammesso nel rispetto delle seguenti distanze minime tra impianti (torri, tralicci, pali, antenne, ecc.):
 - ambiti B e C, mille metri;
 - ambiti APC, mille metri;
 - aree SP, SR, in adiacenza all'infrastruttura esistente;
 - ambito AA, nel rispetto, se dovuto, del parere degli Enti territorialmente sovraordinati, mille metri;
 - per tutti gli altri ambiti diversamente classificate dal PGT, mille metri.
5. La distanza minima dai confini di proprietà (DC) deve essere di metri 5,00. La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10,00 metri e comunque non inferiore all'altezza dello stesso manufatto.
7. Nelle aree SP e SR, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora sia compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che ne disciplini i rapporti.
8. Le disposizioni di cui al c. 4 non si applicano alle installazioni eseguite nei siti preferenziali, individuati dal Comune ai sensi del Regolamento Comunale approvato con atto di Consiglio Comunale, su aree di proprietà comunale.

Art. 53 - Norme finali

Le disposizioni di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 15/10/09 per l'applicazione della LR. 13/09, integrano le presenti norme limitatamente agli ambiti del Piano Regolatore Generale previgente interessati dal provvedimento.

ALLEGATI

- Allegato A - Sigle degli usi

- Allegato B - Cartografia

(OSS: Parco Lambro)

- Allegato C - *Definizione e descrizione confini di sistema del
Parco Regionale e Naturale della Valle del Lambro*

Allegato A

SIGLE DEGLI USI

a) FUNZIONE RESIDENZIALE

- U 1. Residenza
- U 2. Residenza collettiva

b) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

- U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- U 4. Studi professionali e uffici in genere

1.b) Attività commerciali al dettaglio, all'ingrosso, pubblici esercizi. Per le attività commerciali vale la definizione di Media struttura di vendita dettata dalla lettera e) primo comma art. 4 del D.Lgs. 114/98, che per il Comune di Arosio corrisponde alle attività commerciali con superficie di vendita da 151 mq sino a 1.500 mq. Il PGT individua, di seguito, alcune sub-articolazioni dimensionali delle medie superfici di vendita al fine di disciplinarne le possibilità insediative coerentemente con i caratteri ambientali, viabilistici e di sosta presenti sul territorio o perseguiti dallo stesso PGT.

- U 5. Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita $\leq$ a m^2 150;
- U 6. Medie strutture di vendita
 - U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m^2 - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto
 - U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m^2 - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare
 - U 6.3 MS1 $>$ 600 m^2 - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto
 - U 6.4 MS2 $>$ 600 m^2 - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare
- U 7. Centri di telefonia in sede fissa
- U 8. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 9. Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi connessi
- U 10. Distribuzione carburanti per uso auto-trazione (esclusi impianti privati)
- U 11. Pubblici esercizi

2.b) Altre attività economiche

- U 12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con altre funzioni

3.b) Attività di servizio

- U 14. Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U 15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- U 16. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17
- U 19. Attività sanitarie e assistenziali
- U 20. Attività di parcheggio
- U 21. Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22. Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 25. Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

c) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U 26. Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)
 - U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)
 - U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)
 - U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
 - U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
- U 27. Attività manifatturiere industriali o artigianali

- U 28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 29. Attività estrattive
- U 30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31. Attività per la logistica delle merci
 - U.31.a Direzionalità logistica
 - U.31.b Attività di autotrasporto
 - U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato
 - U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto
 - U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

d) FUNZIONI AGRICOLE

- U 32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U 34. Attività zootecniche aziendali
- U 35. Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli
- U 36. Coltivazioni in serre fisse
- U 37. Attività agrituristiche
- U 38. Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 39. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

e) FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- U 40. Attività ricettive alberghiere
- U 41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 42. Campeggi

FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutturazione tecnologica.

- U 43. Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44. Impianti per l'ambiente
- U 45. Impianti di trasmissione (via etere)

Infrastrutturazione per la mobilità

- U 46. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47. Mobilità veicolare
- U 48. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49. Parcheggi pubblici in sede propria

Attrezzature e infrastrutture di servizio

- U 50. Attrezzature cimiteriali
- U 51. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

SPECIFICHE DEGLI USI

Con riferimento alle sigle degli usi precedenti, ai fini urbanistici gli usi sono articolati e suddivisi nei sottotipi di seguito elencati e descritti.

a) **FUNZIONE RESIDENZIALE**

U1. - *Residenza*

Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere.

U2. - *Residenza collettiva*

Collegi, convitti, conventi, seminari, college, case di riposo, ospizi.

b) **FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

2.a Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali

U3. - *Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.*

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

U 3.1 - *Attività direzionali - Laboratori di ricerca e prova*

L'uso comprende funzioni terziarie che possono comportare un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti (addetti e operativo).

U 3.2 - *Direzionale diffuso*

L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti, quali: ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e di assicurazioni e piccoli uffici in genere con superficie utile non superiore a 150,00 m² di SU.

U4. - *Studi professionali e uffici in genere*

2.b Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi

U5. - *Esercizi commerciali di vicinato*

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150,00 m² ciascuno.

U6. - *Medie strutture di vendita al dettaglio.* Per le attività commerciali vale la definizione di Media struttura di vendita dettata dalla lettera e) primo comma art. 4 del D.Lgs. 114/98, che per il Comune di Arosio corrisponde alle attività commerciali con superficie di vendita da 151 mq sino a 1.500 mq. Il PGT individua, di seguito, alcune sub-articolazioni dimensionali delle medie superfici di vendita al fine di disciplinarne le possibilità insediative coerentemente con i caratteri ambientali, viabilistici e di sosta presenti sul territorio o perseguiti dallo stesso PGT.

U6.1 *Medio - piccole strutture di vendita*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150,00 m² e 600,00 m²

Si distinguono in:

U6.1.1 - Medio - piccole strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.1.2 - Medio - piccole strutture di vendita del settore non alimentare.

U6.2 *Medie strutture di vendita al dettaglio*

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 600,00 m² e 1.500,00 m²

Si distinguono in:

- U6.2.1 - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto;
U6.2.2 - Medie strutture di vendita del settore non alimentare.

U7. - *Centri di telefonia fissa*

Attività di servizio per la telefonia non superiore a 100,00 m² di SU.

U8. - *Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati*

Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del DL. 31/3/98 n. 114 e relativo RR vigente.

U9. - *Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.

U10. - *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*

Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del DL. 11/2/1998 n. 32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.

U11. - *Pubblici esercizi*

Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

2.c Attività economiche integrabili nel contesto urbano

U12. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.*

U13. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*

Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.

I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
- assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
- assenza di emissioni di radiazioni;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);
- produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 m³;
- emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete di fognatura;
- emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
- fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.

2.d Attività di servizio

U14. *Attività espositive, fieristiche e congressuali*

U15. *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*

Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.

U16. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo*

prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.

Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre.

Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

- capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;
- emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

- U17. *Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;
emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).
- U18. *Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.*
- U19. *Attività sanitarie e assistenziali*
Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una SC superiore a 300 m²; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.
- U20. *Attività di parcheggio*
Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili;
- U21. *Attività di interesse comune di tipo civile*
Comprende i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche), e simili.
- U22. *Attività di interesse comune di tipo religioso*
Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.
- U23. *Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici*
Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.
- U24. *Attività di svago, riposo, esercizio sportivo*
Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.
- U25. *Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale*
Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

c) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U26. - *Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)*
Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.
U26.a - Automezzi leggeri (fino a 3,5 t)
U26.b - Automezzi pesanti (oltre 3,5 t)
U26.c - Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
U26.d - Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
- U27. - *Attività manifatturiere industriali o artigianali*
Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.
Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati.
- U28. - *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero.*
Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazio-

ne, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

U29. - Attività estrattive

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

U30. - Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.

U31. - Attività per la logistica delle merci

U.31.a - Direzionalità logistica

U.31.b - Attività di autotrasporto

Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli aeroporti.

U.31.c - Magazzinaggio e deposito meccanizzato

U.31.d - Magazzinaggio e deposito coperto

U.31.e - Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).

Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.

d) FUNZIONI AGRICOLE

U32. - Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

U33. - Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali:
depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.

U34. - Attività zootecniche aziendali

connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, bacini di accumulo dei liquami e simili);

U35. - Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli,
nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

U36. - Coltivazioni in serre fisse

comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

U37. - Attività agrituristiche di cui alla legislazione regionale in materia.

U38. - Esercizio e noleggio di macchine agricole

per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.

U39. - Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

Attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola.

U 39.1 Attività di custodia di animali da cavalcare e per l'attività di maneggio

e) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

U40. - *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia.
Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

U41. - *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*
possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

U42. - *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

FUNZIONI SPECIALI

Infrastrutturazione tecnologica.

Comprende strutture tecnologiche, impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

U43. - *Reti tecnologiche e relativi impianti*

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

U44. - *Impianti per l'ambiente*

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

U45. - *Impianti di trasmissione* (via etere)

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

Infrastrutturazione per la mobilità

U46. - *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

U47. - *Mobilità veicolare*

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

U48. - *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

Autostazioni

U49. - *Parcheggi pubblici in sede propria.*

Comprendono autorimesse, autosilo (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilo e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

Attrezzature e infrastrutture di servizio

U50. - *Attrezzature cimiteriali*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

U51. - *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

- Allegato B - Cartografia

NT 01	Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole. Sovrapposizione classi di fattibilità geologica	scala 1:5.000
NT 02	Assetto di piano: tessuto urbano consolidato e aree agricole. Sovrapposizione classi di azionamento acustico	scala 1:5.000
NT 03	Classi di sensibilità paesistica	scala 1:10.000
NT 04	Ambiti morfologici	scala 1:10.000
NT 05	Carta del paesaggio	scala 1:5.000

(OSS. Parco del Lambro)
- *Allegato C - Definizione e descrizioni dei confini del*
Parco Regionale e Naturale della Valle del Lambro