



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con Del. di C.C. n. 10 del 29.03.2019 - Pubblicato su B.U.R.L. n. 23 del 05.06.2019

PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE parte prima '

Stralcio elaborato variante

VARIANTE PUNTUALE ZONA I - INDUSTRIALE "COMPARTI EUSIDER E NOVAMET" PRECISAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ED AGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera C. C. n° 19 del 28.05.2021
approvazione delibera C. C. n° del .2021

il tecnico	il Sindaco	Ass. Urbanistica	il Segretario Comunale
dott. Arch. Marielena Sgroi	sig.ra Sabina Panzeri	Arch. Maurizio Corbetta	Dott.sa Emilia Romaniello

collaboratrice
Silvia Aragona

' elaborato modificato a seguito
accoglimento pareri ed osservazioni

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

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	Pagina
ART. 1 - PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO: DOCUMENTO DI PIANO – PIANO DEI SERVIZI- PIANO DELLE REGOLE	1
ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE	2
2.1- SUPERFICIE TERRITORIALE	2
2.2- SUPERFICIE FONDIARIA	2
2.3- SUPERFICIE COPERTA	2
2.4- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	3
2.5- RAPPORTO DI COPERTURA	6
2.6- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	6
2.7- AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	6
2.8- DENSITÀ EDILIZIA	6
2.9- INDICE DI SFRUTTAMENTO	7
2.10 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI	7
2.11 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI	7
2.12 - DISTANZA MINIMA DELLE COSTRUZIONI DAL CONFINE DELLE STRADE	8
2.13 - ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI	8
2.14 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO	8
2.15 - AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO	8
2.16 - DISTANZA DALLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI ED IN AMBITI RESIDENZIALI	8
2.17 - VERDE DRENANTE	8
2.18 - MODIFICHE QUOTE NATURALI DEL TERRENO	9
ART. 3 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITÀ EDILIZIA	9
ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	10
ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI	11
ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI	11
6.1- DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE	11
6.2- DAI CONFINI	12
6.3- TRA GLI EDIFICI	13
ART. 7 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA	14
ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE	14
ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO	15
ART. 10 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA	16

ART. 11 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA	16
---	----

TITOLO II -ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO	17
ART. 13.1 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)	17
ART. 13.2- PIANI ATTUATIVI (P.A.)	18
ART. 13.3- PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)	18
ART. 13.4—PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.d.C)	18
ART. 13.5—NORME SPECIALI INDIVIDUATE PUNTRUALMENTE NEGLI ELABORATI DI PIANO CON APPOSITA LETTERA	19
ART. 13.6- ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.) EDILIZIA CONVENZIONATA	19
ART. 13.7—COMPARTI EDIFICATI CON P.A. IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI P.L. E P.R.	19

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 14 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI.....	21
ART. 15 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE	23
ART. 16 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI	23
ART. 17 - PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO	23
ART. 18 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	24
ART. 18.1 – CS – CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	24
ART. 18.1 a – NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE	29
ART. 18.1 b – DISPOSIZIONI PARTICOLARI- INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	35
ART. 18.2 EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE	43
ART. 18.3 ZONA DI TUTELA A RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	43
ART. 18.4 VS- .VILLE CON PARCO E IMPIANTO STORICO	44

ART. 19 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI	46
ART. 19.1 VV – VILLE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE	47
ART. 19.2 R1 - RESIDENZIALE INTENSIVO	50
ART. 19.2 R2 - RESIDENZIALE ESISTENTE DI COMPLETAMENTO.....	52
ART. 20 - NORME GENERALI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ED ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI	55
ART. 20.1 - A - ARTIGIANALE-	56
ART. 20.2 - I - INDUSTRIALE -	57
ART. 20.3 - C - COMMERCIALE-	61
ART. 20.3 a - NORME PER ATTIVITA' COMMERCIALI.....	62
ART. 21 - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (ART. 15 COMMA 4 P.T.C.P. LECCO)	64
ART. 21.1 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI	64
ART. 21.2 – EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI	66
ART 21.3- AREE AGRICOLE TUTELATE AMBIENTALMENTE : SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	67
ART 21.4- AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI ART. 15 L.R. 12/2005	67
ART. 21.5 AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE	68
ART. 21.6 -AREE DI INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITÀ DELLA RETE ECOLOGICA (P.T.C.P. LECCO)	68
ART. 21.7 AREE DI APPOGGIO PER GLI ECOSISTEMI DELLA RETE ECOLOGICA (P.T.C.P. LECCO)	68
ART. 21.8 AREE DI DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA IN AMBITO DI ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE (P.T.C.P. LECCO)	69

ART. 22 - AMBITI BOSCATI	.....	70
ART. 23 - ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE	.....	72
ART 23.1 - AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE		76
ART.23.1 a - CLINICA VILLA BERETTA		76
ART.23.1 b - NUOVA AREA DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO VIA CLONMEL- VIA SAN LUIGI DOCUMENTO DI PIANO / PIANO DEI SERVIZI		77
ART. 23.1 c - EDIFICIO CASERMA DEI CARABINIERI E SEDE ASL		77
ART. 24 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE MONETIZZAZIONI DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO		78
ART. 25 - IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO	.....	78
ART. 26 - AMBITI SPECIALI	.....	78
ART. 26.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE	.....	78
ART. 26.2 - ZONE DI RISPETTO VIABILITA'	.....	79
ART. 26.3 - AREA FERROVIARIA E ZONA DI RISPETTO DELLA FERROVIA		79
ART. 26.4 - ZONA DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE		80
ART. 26.5 - ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GEOLOGICO		80
ART. 26.6- ACCORDO QUADRO: MINIERA DI BRENNO-PARCO DI BRENNO NUCLEI STORICI ED INSEDIAMENTI RURALI		82
ART. 27 - VIABILITA'		84
ART. 27.1 - AREE PER LA VIABILITA'		84
ART. 27.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE		85
ART. 27.3 - ALBERATURE STRADALI		86
ART. 27.4 - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI		86
ART. 27.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA' E LINEE DI ARRETRAMENTO		87
ART. 27.6 - ZONE DI RISPETTO DELLA FERROVIA –IMPIANTI FERROVIARI		87
ART. 28 - SPAZI PER IL PARCHEGGIO		88

ART. 29	-	NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	90
ART. 30	-	NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE	91
ART. 30.1	-	TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO	91
ART. 30.2	-	AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO – AMBIENTALE	92
ART. 30.3	-	AMBITI SOTTOPOSTI ALLA PIANIFICAZIONE DEL PARCO VALLE LAMBRO	92
ART. 30.4	-	PROGETTO CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC) ED INDICAZIONI PAESISTICHE	93
ART. 30.5	-	INGEGNERIA NATURALISTICA	95
ART. 30.6	-	RETICOLO IDRICO MINORE E STUDIO GEOLOGICO	95
ART. 30.7	-	PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI	96
ART. 30.8	-	STUDIO AGRONOMICO	96
ART. 31	-	DEROGHE	96
ART. 32	-	NORME FINALI	96

NORME PARTE SECONDA

ART. 33	-	PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO DECLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI E NEL PIANO DELLE ATTREZZATURE RELIGIOSE	
ART. 34	-	CONTRIBUTO AGGIUNTIVO E PEREQUAZIONE DI COMPARTO	
ART. 35	-	SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE	

**ABC : TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ESPRESSIONE DEI PARERI
ED ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI**

NOTA :

ABC – PRECISAZIONI AL TESTO NORMATIVO

ABC : MODIFICHE PER APPROVAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

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

La L.R. 12/005 prevede per i comuni superiori ai 2.000 abitanti la redazione dei tre atti di seguito indicati: documento di piano – piano dei servizi – piano delle regole.

Ai fini di una miglior lettura della normativa, nel presente testo sono contenuti i disposti relativi sia al Piano delle Regole che del Piano dei Servizi.

Le vigenti previsioni urbanistiche, con deliberazione C.C. n° 51 del 29.11.2017, sono state oggetto di “proroga delle previsioni contenute nel Documento di Piano del vigente piano del governo del territorio, sino all’approvazione della variante generale agli atti del P.G.T.”, come previsto dalla L.R. 16/2017

Gli ambiti previsti nel documento di piano dalla vigente strumentazione urbanistica sono stati eseguiti (P.A. 3- Commerciale), altri sono in fase di attuazione (P.A. 1- Agenda Strategica con la Provincia di Lecco- Industriale); mentre le nuove previsioni di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale sono state oggetto di “bilancio ecologico” ai sensi della L.R. 16/2017, come meglio esplicitato negli elaborati di variante.

La variante generale, in considerazione delle diverse strategie che ha posto in essere, è dichiarata quale nuovo documento di piano – piano dei servizi e piano delle regole, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Le trasformazioni degli ambiti agricoli, esterni al tessuto urbano consolidato, aventi come riferimento il piano dei servizi e il piano delle attrezzature religiose, appartengono al Documento di Piano, con esplicito rimando ai singoli piani di settore.

Gli ambiti di completamento e di recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché i disposti normativi speciali, sono regolamentati da apposite schede normative del Piano delle Regole, nonché nelle presenti norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

L’attuazione della volumetria nell’ambito dei comparti è regolamentata dalle presenti norme oltre che dalla schede normative di seguito riportate.

Nel Piano delle Regole sono altresì compresi i lotti liberi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico, rappresentati nell’elaborato grafico progettuale contenute negli elaborati di seguito indicati, regolamentate dalle norme tecniche di attuazione.

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

La variante urbanistica applica il criterio del “Bilancio Ecologico”, in attuazione dei disposti normativi di cui alla L.R. 16/2017, nell’ambito del contenimento dell’uso di nuovo suolo agricolo in relazione alle previsioni di nuove aree da destinare a servizi e viabilità.

La variante urbanistica, in relazione a rilievi puntuali dello stato dei luoghi, in relazione alla funzionalità della rete ecologica comunale e provinciale, restituisce la definizione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) in conformità ai contenuti propri della L.R. 12/2005 e s.m.i., la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la rete ecologica comunale (REC).

In apposito elaborato grafico sono state effettuate le dovute verifiche di conformità con il consumo di suolo conferito, nell'ambito del P.T.C.P. della Provincia di Lecco, al comune di Costa Masnaga, nonché le verifiche, ai sensi della L.R. 16/2017, rispetto al bilancio ecologico, il quale comporta una restituzione di ambiti territoriale di valore ecologico alla rete.

ART. 2 - INDICI URBANISTICI E DI EDIFICAZIONE

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

2.1 - ST = SUPERFICIE TERRITORIALE

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

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

2.2 - SF = SUPERFICIE FONDIARIA

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

2.3 - SC = SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta o copribile si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna.

Le costruzioni interrato, ai sensi dell'art. 2.4, non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i corselli (con o senza sovrastante riporto di terra) di accesso alle autorimesse ubicate al piano interrato dei fabbricati ed esterni alla sagoma di questi ultimi.
- i tettucci di copertura del cancello d'ingresso pedonale sino ad un massimo di 6 mq.
- i manufatti da giardino, le piccole costruzioni accessorie e le strutture leggere.
- i balconi a sbalzo e dei normali aggetti quali gronde; per le attività commerciali e produttive sono escluse le sporgenze fino al raggiungimento massimo di 2,50 mt. Di profondità.
- **le pensiline e tettoie, le terrazze, i portici e le logge fino a m. 1,50 di sporgenza**
- **i volumi tecnici nel caso in cui gli stessi siano ben definiti ed aderenti ad un edificio, ma non nella fattispecie in cui i medesimi costituiscano un corpo a se stante rispetto all'immobile a cui sono strettamente connessi.**
- le piccole costruzioni accessorie, i manufatti interrati, nei limiti per i quali, gli stessi sono esclusi dal calcolo della s.l.p.
- le piscine e le aree pavimentate prossime alla pertinenza, fino ad un massimo di 1.50 mt.
- le coperture dei vani ascensore

oltre i suddetti limiti fissati l'accessorio dovrà essere verificato nella sua consistenza complessiva.

Essa è espressa in mq.

2.4 - Slp = Superficie lorda di pavimento

E' la somma, espressa in mq, delle superfici dei singoli piani fuori terra, seminterrati o interrati, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonchè delle superfici di soppalchi di interpiano.

Non sono da computare:

- le superfici di portici, logge e terrazzi, balconi annessi alla residenza

Definizioni:

Portico

Si definisce portico una porzione del piano terreno di un edificio aperto su almeno il 50% del suo perimetro. L'eventuale riduzione di tale percentuale può essere concessa previa convenzione pubblico – privato in caso di portici aperti al pubblico passaggio o di uso pubblico.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. i portici la cui superficie lorda non supera il 20% della s.l.p. **dell'unità immobiliare** a cui sono asserviti. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Loggia

Si definisce loggia un organismo architettonico aperto su uno o più lati, anche parzialmente coperto, situato ai piani rialzati di un edificio. Nel caso di un solo lato aperto, esso dovrà corrispondere con il lato maggiore del perimetro.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p., le logge la cui superficie lorda non supera il 20% della s.l.p. **dell'unità immobiliare** a cui sono asserviti e collegati alla singola unità immobiliari, cui si riferiscono. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Terrazza

Si definisce terrazza una copertura piana di un organismo edilizio o parte di esso protetta da parapetto ed accessibile.

Balcone

Si definisce balcone un ripiano aggettante dal muro perimetrale dell'edificio, protetto da parapetto, che può essere anche dotato di copertura.

Sono esclusi dal calcolo della s.l.p. i balconi con sporgenza massima di 1,50 m. rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati. La parte eccedente a questa misura deve essere inclusa nel calcolo della s.l.p.

Tettoia

Si definisce tettoia la copertura di uno spazio aperto, fatta a forma di un tetto sostenuto da strutture verticali (pilastri) oppure una copertura in aggetto dal muro perimetrale di un edificio.

Per le destinazioni residenziali ed ad esse assimilate sono esclusi dal calcolo della s.l.p. le tettoie che hanno una sporgenza massima di 1,50 m., rispetto al filo esterno del volume a cui sono ancorati e con sporgenze pari a 2,50 m. per le attività commerciali e produttive.

Le tettoie a forma di tetto sostenute da strutture verticali (pilastri) debbono essere computate ai fini del calcolo della s.l.p.

- le pensiline ed i passaggi coperti, purchè aperti su tutti e quattro i lati;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati dei fabbricati ad uso residenziale (cantina, ripostiglio, lavanderia), adibiti a spazi accessori al servizio del fabbricato principale, purchè di altezza interna inferiore **o uguale** a metri 2,40 e se adibiti ad autorimessa purchè di altezza interna inferiore **o uguale** a 2,60 m.

E' considerato interrato anche il manufatto che emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) nella misura massima del 20% del volume vuoto per pieno.

Se la superficie eccede il suddetto parametro deve essere computata per intero.

Il manufatto che emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) nella misura massima del 20% del volume vuoto per pieno può essere realizzato a confine di proprietà, previa convenzione confinaria e nel rispetto delle distanze tra edifici, mentre il manufatto che non emerge dal piano vergine di campagna (o dal piano di progetto se questo è più basso) può essere realizzato a confine di proprietà, senza convenzione confinaria.

E' considerato seminterrato il manufatto il cui volume lordo risulti sovrastante il piano vergine di campagna (o il piano di progetto se questo è più basso) in misura non superiore al 30%.

- i portici asserviti ad uso pubblico;
- gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenze inferiori a m. 1,50
- gli sporti di gronda fino al limite di m. 1,50 per le destinazioni residenziali ed a queste assimilate; e sino al limite di m. 2,50 per tettoie al servizio di edifici con destinazione industriale e commerciale.
- le superfici destinate a volumi tecnici dei fabbricati come da elenco di seguito riportato:
 - centrale termica (nella misura idonea all'edificio di cui è pertinenza, da documentarsi con grafico e relazione allegate alla pratica)
 - vani per alloggio contatori (acqua, luce, gas, ecc.)
 - vano ascensore, vani corsa di montacarichi e degli impianti di sollevamento, realizzati, anche se esterni alla sagoma dell'edificio
 - vano scala se esterno alla sagoma dell'edificio e per edifici con almeno tre piani fuori terra, compreso il piano terra
 - serbatoi idrici o per la raccolta di combustibile
 - canne fumarie di esalazione e di ventilazione
 - locali per alloggio impianti pertinenti alla funzionalità della piscina
 - locali per alloggiamento strumentazioni pertinenti alla funzionalità di impianti tecnologici
 - ascensori, locali motore, locali autoclave, cabine elettriche, cabine idriche, centrali tecniche e di condizionamento e spazi tecnologici anche emergenti dall'ultimo solaio abitabile o agibile
- i manufatti interrati, compresi i relativi spazi di manovra, con altezza utile non superiore a 3,50 ml. adibiti a magazzino.

- i sottotetti non abitabili, con altezza media ponderale (volume/superficie) interna inferiore a 2,40 m. e altezza interna all'imposta del tetto non superiore a 0,60 m., altezza al colmo, calcolati sottotrave, pari a 3,20 m , pendenza delle falde non superiore al 45%.
Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza media ponderale interna deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare $\geq 2,40$ m.
L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature o ribassamenti.
- le piccole costruzioni accessorie (ripostigli, legnaia, deposito attrezzi), aventi una superficie netta massima di 8,00 mq ed h. massima di 2,50 , quest'ultima calcolata all'estradosso della copertura se piana o al colmo se a falde, nella misura massima di 1 per lotto. In caso di eccedenza il manufatto viene calcolato quale s.l.p.
Le suddette costruzioni possono essere realizzate esclusivamente negli ambiti del tessuto urbano consolidato e debbono essere realizzati con materiali consoni alla zona in cui sono inseriti; vi è l'esclusione dell'utilizzo di materiali di recupero quali lamiere e/o materiale metallico.
- le autorimesse al servizio della residenza nel limite di 1 mq ogni 10 mc se realizzate fuori terra. Le autorimesse interrato e/o seminterrate senza limiti di superficie.
Le autorimesse dovranno avere una superficie netta minima di 5,00 m x 2,50 e potranno avere un'altezza utile non superiore a 2,60.
Le suddette autorimesse possono essere realizzate in aderenza o staccate dall'edificio principale, debbono rispettare le norme di distanza dai confini previste per i fabbricati e se realizzate a confine, dovranno essere correlate di convenzione con il confinante, registrata e trascritta.
- gli spessori dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, per la realizzazione di cappotti termici, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazione qualora con l'intervento di riqualificazione energetica si raggiungano almeno i limiti di trasmittanza del singolo elemento opaco verticale previsti nella D.G.R n° 6480 del 30.07.2015 paragrafo 3.1. Il rispetto dei predetti parametri è elemento sufficiente per lo scomputo dei volumi; non è necessario il raggiungimento di quanto prescritto dalla legge vigente in materia, poiché il disposto normativo, costituisce un incentivo di P.G.T, per agevolare l'efficientamento energetico degli edifici. **Per quanto attiene la verifica delle distanze ci si attiene ai disposti normativi vigenti in materia.**
- le serre bioclimatiche con le caratteristiche previste dai disposti normativi vigenti in materia per il consumo energetico.
- i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge in strutture con destinazione ricettivo- alberghiere.
- le piscine private sono ammesse esclusivamente negli ambiti di tessuto urbano consolidato.

Sono da computare:

- le superfici dei soppalchi e degli eventuali piani interrati o seminterrati destinati a laboratorio, uffici e magazzini e sottonegozi agibili ai sensi delle vigenti normative.
- le tettoie e depositi aperti, di servizio funzionale delle attività produttive e commerciali
- le aperture mobili (tipo "copri scopri") limitatamente alla superficie occupata dalla struttura nella sua posizione di chiusura

- negli edifici con destinazione residenziale i soppalchi agibili con altezza minima pari a 2,10; altre tipologie di soppalchi che non hanno i requisiti di abitabilità, seppur utilizzati quali accessori alla residenza di cui un esempio possono essere le cabine armadio, non rientrano tra le verifiche della s.l.p..
- negli edifici con destinazione artigianale e commerciale le superfici soppalcate con permanenza di persone sono da computarsi ai fini del calcolo della s.l.p., mentre le superfici soppalcate con uso deposito, senza accesso fisico delle persone, quale area di lavoro per lo svolgimento dell'attività, non rientrano nel calcolo della s.l.p.
- i volumi di vani interrati funzionali allo svolgimento dell'attività agricola, che non rientrano nei seguenti parametri: altezza interna fino ad un massimo di 3,00 metri, con sovrastante terra di coltura per un'altezza di 1,00 metro e con un massimo di 80,00 mq. di s.l.p.. E' ammessa la realizzazione di viabilità nella misura strettamente necessaria a garantire l'accesso al manufatto accessorio interrato; quest'ultima dovrà essere realizzata con materiali compatibili con l'ambiente agricolo.
Non è comunque ammessa l'applicazione della presente norma negli ambiti agricoli appartenenti al Parco Naturale della Valle del Lambro, con esclusione delle aree individuate negli appositi elaborati di piano ove è stata consentita l'edificazione.

2.5 - RC = RAPPORTO DI COPERTURA

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

2.6 - U1 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

2.7 - U2 = AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificato nell'apposito specifico articolo.

2.8 - D = DENSITÀ EDILIZIA

La densità edilizia massima ammessa nelle diverse zone residenziali del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento degli abitanti nel territorio e la conseguente dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo – standard. Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo apposito articolo.

Dt = Densità edilizia territoriale

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

Df = Densità edilizia fondiaria

Indica il rapporto (mc./mq.) tra il volume, calcolato come stabilito al successivo art. 3, costruito o costruibile e la relativa superficie fondiaria interessata.
Essa si utilizza per le concessioni non precedute da piano attuativo.

Volume urbanistico

Il volume urbanistico è da calcolato considerando il volume virtuale vuoto per pieno

2.9 - IS = INDICE DI SFRUTTAMENTO

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

2.10 - DC = DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI

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

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, ai fini della distanza dai confini, ai confini di proprietà (con esclusione delle zone destinate a fascia di rispetto).

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5.00 m. e può essere derogata da un atto di convenzione, registrata e trascritta.

La suddetta deroga deve comunque garantire il rispetto della distanza di 10 metri per le pareti finestrate, nella parte fronteggiante, ed eventuali minori distanze consolidate nel corso degli anni.

Nel caso di costruzione di entrambe le proprietà in aderenza al confine, ciò dovrà avvenire così da realizzare un unico edificio, qualora l'edificazione avvenga in contemporanea, in alternativa la facciata a confine dovrà essere finita come le facciate principali. L'accordo tra i confinanti dovrà essere regolamentato da apposita convenzione, quest'ultima deve essere registrata e trascritta.

Le prescrizioni dei precedenti commi non si applicano alle piccole costruzioni accessori nei limiti di quanto previsto al precedente art. 2.4.

I manufatti da giardino e le strutture leggere, dovranno mantenere le distanze dal confine previste dal codice civile pari ad 1,50 m, fatto salvo convenzione con il confinante. I manufatti interrati non debbono verificare le distanze dai confini fatto salvo quanto previsto dall'art. 6.2.

2.11 - DE = DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI

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

La distanza non deve essere calcolata con la modalità radiale.

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

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale, da intendersi quale limite dell'asfalto e/o dell'eventuale ampliamento stradale rappresentato negli elaborati del piano del governo del territorio (P.G.T.); essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

2.13 - H = ALTEZZA MASSIMA DELLE COSTRUZIONI

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

2.14 - PP = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO

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

2.15 - P = AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO

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

2.16 - DISTANZA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE IN AMBITI AGRICOLI E IN AMBITI RESIDENZIALI

Nella realizzazione degli interventi edilizi all'interno dell'ambito del tessuto consolidato e di espansione deve essere garantita un'adeguata distanza tra le nuove costruzioni e le strutture agricole esistenti, in funzione dei disposti normativi vigenti in materia.

In particolare la realizzazione di nuova edificazione agricola produttiva, ossia destinata allo svolgimento dell'attività agricola deve rispettare le seguenti distanze previste dal Regolamento Locale d'Igiene.

L'abitazione dell'imprenditore agricolo e/o del conduttore dell'azienda deve distare dai contesti residenziali esistenti e dagli edifici agricoli produttivi metri 10,00.

Non è ammessa la trasformazione di edificazione agricola esistente e/o l'edificazione di edifici con funzione zootecnica per bovini ed equini a distanza inferiore di metri 100,00 rispetto al limite della zona residenziale consolidata limitrofa.

La nuova edificazione residenziale deve mantenere una distanza dagli edifici agricoli esistenti prevista dal Regolamento d'Igiene.

2.17 - VD - VERDE DRENANTE

Sono gli spazi da destinare a superficie verde nell'ambito del comparto secondo le percentuali espresse nelle singole zone urbanistiche al fine del rispetto delle superfici drenanti.

In presenza di costruzioni interrate la permeabilità è soddisfatta se l'estradosso è ricoperto di terreno naturale con spessore minimo di m. 0,40, non pavimentato e a condizione che la costruzione interrata sia dotata di sistemi di drenaggio in grado di disperdere nel sottosuolo le acque provenienti dall'estradosso.

I manufatti da giardino e le strutture leggere non sono sottoposti alla verifica della superficie drenante.

2.18 - MODIFICA QUOTE NATURALI DEL TERRENO

E' ammessa la modifica della quota naturale, **esclusivamente per effettuare dei riporti di terreno**, in ambiti di tessuto consolidato, con esclusione del tessuto agricolo, purchè la stessa sia contenuta nel limite del dislivello massimo di 1,00 metri rispetto alla quota originaria naturale ed ove ciò sia giustificato dalla esigenza di livellare una depressione del terreno, di adeguare lo stesso alla quota stradale o per la realizzazione di riempimenti finalizzati alla mitigazione della nuova edificazione.

Nell'ambito di comparti sottoposti a piano attuativo e/o permesso di costruire convenzionato la modifica delle quote naturali del terreno verrà definito nell'ambito degli elaborati progettuali, con un massimo di h media pari a 2,50, al fine di consentire che la nuova edificazione meglio si integri rispetto all'ambiente ed al paesaggio in cui è inserita.

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

La determinazione del volume degli edifici esistenti deve essere calcolata nel rispetto dei disposti normativi contenuti nel seguente articolo.

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale di metri 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva dei piani purchè inferiore **e/o pari** a metri 3,50. Per altezze superiori a 3,50 il computo sarà effettuato considerando l'altezza effettiva.

In relazione all'ultimo piano abitabile, l'altezza si calcola con riferimento all'intradosso del solaio di copertura se orizzontale e con riferimento all'altezza media, se il solaio è inclinato.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., indipendentemente dallo spessore reale utilizzato per l'isolamento ed è compreso nel calcolo dei 3,00 metri di altezza virtuale.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza, ai fini del calcolo del volume, è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, fatto salvo che l'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre 3,00 ml.

Deve essere ricompresa nel computo del volume anche la parte interrata o seminterrata destinata a residenza, attività produttiva, direzionale o commerciale, con permanenza di persone.

ART. 4 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

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

Tale obbligo si considera assolto da una tavola di calcolo riportante le verifiche urbanistiche costituente parte integrante del titolo abilitativo edilizio. Quanto sopra supera la stipula dell'atto notarile di pertinenza.

Nei progetti, in cui si presenta la casistica di cessioni di volumetrie, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo deve essere presentato al comune apposito atto di asservimento volumetrico registrato e trascritto.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, nelle quali possono essere asservite le aree fondiari nell'ambito delle stesse categorie omogenee tra terreni confinanti, anche con interposte sedi stradali, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa categoria omogenea e tra terreni confinanti, l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze negli indici urbanistici degli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi. In particolare possono essere oggetto di trasferimento volumetrico le eccedenze rispetto alle verifiche del volume del costruito esistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante generale di P.G.T., è considerata la situazione catastale esistente. L'applicazione degli indici urbanistici conferiti ad ogni ambito trova riferimento nei mappali catastali esistenti a dar conto dalla sopraindicata data. Sono fatti comunque salvi gli atti di asservimento e le impegnative volumetriche sottoscritte in data antecedente l'adozione della nuova strumentazione urbanistica.

Terreno edificabile di proprietà comunale contraddistinto catastalmente al mappale n° 496.

Il comune di Costa Masnaga può alienare la volumetria generata dall'applicazione dell'indice di zona al terreno contraddistinto catastalmente al n° 496, anche in lotti funzionali, da trasferirsi con atto di asservimento volumetrico in ambiti del tessuto urbano consolidato edificabili.

La volumetria del lotto ove viene asservito il diritto edificatorio non può superare del 50% l'indice edificatorio ammesso dalla zona urbanistica.

ART. 5 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI

L'altezza delle costruzioni è misurata dalla quota del marciapiede, ove esistente, o dalla quota della strada, da cui il lotto ha l'accesso principale, in presenza di più ingressi al lotto.

L'altezza degli edifici residenziali è misurata:

- Sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile se con copertura piana o nel punto medio se a copertura inclinata. In presenza di veletta e/o parapetto, al filo inferiore di gronda di copertura.
- Nel caso di edifici con presenza di sottotetti agibili e non abitabili l'altezza dell'immobile viene calcolata come previsto dal punto precedente
- Nel caso di terreni in pendenza per eventuali fronti di forma irregolare l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area dei fronti per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale, avendo come riferimento la quota del terreno vergine di campagna.
- L'altezza massima del prospetto verso valle non può eccedere l'altezza massima di zona oltre 1,00 ml.

L'altezza degli edifici artigianali, industriali e commerciali è misurata:

- Sino al piano di imposta delle travi principali di copertura
- Sono esclusi dal calcolo dell'altezza la veletta e/o parapetto sino ad un massimo di metri 2,00 ed i volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e similari) i quali dovranno essere contenuti nel limite di altezza massima pari a metri 2,50.

In tutti gli ambiti urbanistici previsti dal P.G.T., ai sensi e nei limiti della normativa vigente, in caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio le maggiori altezze derivanti dall'utilizzo dei pacchetti isolanti delle solette e della copertura non sono da calcolarsi ai fini delle verifiche dell'altezza urbanistica di zona. Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., indipendentemente dallo spessore reale utilizzato per l'isolamento.

ART. 6 - ARRETRAMENTI MINIMI

6.1 - DAGLI SPAZI PUBBLICI E STRADE

E' la distanza minima che intercorre tra un edificio ed uno spazio pubblico, ciglio stradale, sede dei corsi d'acqua, ecc. e si misura nella proiezione orizzontale sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà privata e quella pubblica, o destinata a diventare tale. E' da intendersi ciglio stradale il filo dell'asfalto come indicato dalla normativa vigente in materia "Codice della Strada" e relativo Regolamento di Attuazione.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza. Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

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

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

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

fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione e successive modifiche e integrazioni.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate, in funzione della situazione dello stato dei luoghi, al fine di garantire, anche radialmente, la conservazione delle fasce di rispetto dovute per legge.

Per il centro storico o nuclei di antica formazione si applicano le specifiche norme di area, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T, in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità. Il calibro stradale è definito convenzionalmente come l'area di transito dei veicoli con esclusione dello spazio destinato a marciapiede pari a metri 1,50 per ogni lato.

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

6.2 - DAI CONFINI

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

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

- a-** 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.

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

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

Nel caso di edificazione a confine contestuale, non deve essere prodotta, agli atti del comune, alcuna convenzione.

b- 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona o convenzioni tra i confinanti al fine del rispetto della distanza minima complessiva tra i due edifici pari a metri 10 ,00 per le parti di pareti fronteggianti finestrate, in conformità al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

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

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

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

Le costruzioni interrato o seminterrate, come definite nelle presenti norme, non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, fatta salva la distanza di 1,50 m. prevista dal codice civile.

6.3 - TRA GLI EDIFICI

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

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

Per i nuovi edifici, compresi gli edifici accessori, con esclusione dei manufatti che non vengono calcolati quale s.l.p. come meglio articolato al punto 2.4 delle presenti norme, ricadenti in zone diverse dal centro storico e nuclei di antica formazione è prescritta la distanza minima assoluta di 10,00 m. tra pareti finestrate nelle parti fronteggianti.

La distanza tra "pareti finestrate" così come definita dal Codice Civile, è da intendersi tra pareti che in tutto o in parte si prospettano, compresi i pilastri di sostegno dei porticati. La distanza tra costruzioni non può essere inferiore all'altezza dell'edificio piu' alto, con un minimo di 10,00 metri, in presenza di almeno una delle due pareti di finestrate.

Se entrambe le pareti degli edifici sono cieche la distanza minima da rispettare è di 3,00 ml. Le costruzioni interrato o seminterrate, come definite dalle presenti norme, non sono da computarsi ai fini della distanza tra edifici.

ART. 7 - INVARIANZA IDRAULICA ED IDROGEOLOGICA

In attuazione dei disposti di cui all'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e della DGR n° X/6829 del 30.06.2017 "Approvazione del Regolamento recante i criteri e metodi per il rispetto del principio dell'Invarianza Idraulica ed Idrogeologica ai sensi dell'art. 58 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.", nonché del "Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)" pubblicato sul BURL Supplemento n° 48 del 27.11.2017, si introducono i disposti normativi e regolamentari di seguito indicati:

DEFINIZIONI

INVARIANZA IDRAULICA: principio in base al quale le portate massime del deflusso meteorico scaricate nelle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

INVARIANZA IDROGEOLOGICA: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate, nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE: sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo "alla sorgente" delle acque meteoriche, e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, di cui all'art. 58 bis, comma 1, lettera a) della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Allegato C- Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del Regolamento

Comune di Costa Masnaga : criticità idraulica (A – alta)

Gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, gli ambiti di completamento previsti dal Piano delle Regole, indipendentemente dall'ubicazione territoriale sono sottoposti ai disposti normativi di cui al regolamento sopra indicato.

ART. 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

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

ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO

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

Le volumetrie esistenti che hanno riferimento in atti autorizzativi comunali, seppur eccedenti rispetto agli indici urbanistici previsti per i singoli ambiti ed indipendentemente dalla destinazione d'uso di origine, possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso e riconversione nelle destinazioni principali e compatibili ammesse in ogni singolo ambito urbanistico.

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

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

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

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

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

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

Parametri per cui si applica la localizzazione di aree a standard

- a) aree e/o edifici che vengono adibiti ad attività terziarie e direzionali - commerciali la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 80 mq.
- b) aree e/o edifici che vengono adibiti ad attività turistico- ricettive la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 100,00 mq.
- c) aree e/o edifici che vengono adibite ad attrezzature sanitarie od esercizi pubblici , la cui superficie lorda di pavimento sia superiore a 50,00 mq.
- d) in caso di cambi di destinazioni d'uso di edifici da attività artigianali ad attività residenziali, turistico- ricettive, direzionali e commerciali con o senza opere edilizie nel caso in cui interessino una superficie lorda di pavimento superiore a 50 mq.

La dotazione di area standard sarà computata in relazione alla differenza tra la dotazione prescritta dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. riferita alla destinazione d'uso preesistente e prevista. I parametri di riferimento relativi al dimensionamento del piano per il calcolo delle aree standard residenziali sono pari a 150 mc/ab e 18,00 mq/ab.

La dotazione degli standard pubblici di parcheggi pubblici o di uso pubblico, dimensionata secondo il precedente capoverso, dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze.

Esclusivamente in caso di dimostrata indisponibilità di spazi idonei, la superficie a standard dovuta potrà essere monetizzata a favore del Comune per la attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative agli standard urbanistici.

Nel caso in cui l'area standard dovrà essere ceduta al comune, nell'ambito della stessa possono essere verificati gli spazi da destinare a parcheggio privato, secondo le diverse funzioni insediate, da realizzare esternamente alla recinzione, in attuazione dei disposti di cui all'art. 28 delle presenti norme.

Nel presente articolo vengono indicate le casistiche per le quali è dovuta la verifica dell'area da destinare ad aree ed attrezzature di uso pubblico e generale. Nelle suddette aree potranno essere realizzati i parcheggi privati dovuti nel rispetto dei disposti dell'articolo 28 delle presente norme tecniche di attuazione.

ART. 10- URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

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

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

ART. 11- URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

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

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

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 12 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano del Governo del Territorio si attua mediante la strumentazione attuativa e interventi diretti di seguito indicati.

Costituiscono parte integrante del presente documento le schede normative degli ambiti di completamento del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

A - Strumento urbanistico attuativo

- 1 Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;
- 2 Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;
- 3 Piano per gli Insedimenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;
- 4 Piano di Lottizzazione (P.L.) – in attuazione
- 5 Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) – di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 6 Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 7 Piani Attuativi (P.A.) – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 8 Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. e/o L.R. 12/2005 e s.m.i. – vedi schede normative di dettaglio di seguito riportate.
- 9 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio
- 10 – Permesso Convenzionato di riqualificazione – art. 5 N.T.A. – P.T.C. Parco Regionale della Valle del Lambro

B - Intervento diretto

- 1 Permesso di costruire;
- 2 Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A)
- 3 Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in alternativa al Permesso di Costruire (S.C.I.A)
- 4 Comunicazione Certificata di Inizio Attività (CILA)
- 5 Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera – vedi disposto normativo di dettaglio

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

C - Programmi urbanistici

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

ART. 13.1 – PIANI DI RECUPERO (P.R.)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a piano di recupero sono contenuti nelle schede normative di seguito riportate.

ART. 13 .2- PIANI ATTUATIVI (P.A.)

I piani attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nel Piano delle Regole del P.G.T.

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

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

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

La dotazione di aree standard all'interno del Piano attuativo è indicata nell'apposito articolo delle presenti norme tecniche di attuazione, relative alle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale.

ART.13.3 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

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

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

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

I piani di lottizzazione possono essere redatti:

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

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

ART.13.4 – PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdC)

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a permesso di costruire convenzionato sono regolamentati nell'ambito delle schede normative di seguito riportate.

Il Permesso di Costruire Convenzionato presentato ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e/o ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. comporta la sottoscrizione di convenzione urbanistica qualora vi sia la realizzazione di opere pubbliche, in alternativa al pagamento al comune di oneri perequativi o la cessione di aree al Comune funzionali all'attuazione del Piano dei Servizi.

ART.13.5 – Norma speciale individuata puntualmente negli elaborati di piano con apposita lettera

La definizione, i contenuti ed i parametri urbanistici dei singoli comparti sottoposti a normativa speciale individuata puntualmente sugli elaborati di piano con apposita lettera, sono regolamentati dall'apposito disposto normativo e regolamentare.

ART. 13.6 - ACCORDI DI PROGRAMMA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTI (P.I.I.)- EDILIZIA CONVENZIONATA

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

ART.13.7 – COMPARTI EDIFICATI CON PIANO ATTUATIVO IN CORSO DI ATTUAZIONE ED ULTIMATI, PIANI DI LOTTIZZAZIONE E PIANI DI RECUPERO

I comparti edificati con piano attuativo con destinazione industriale e residenziale, in fase di attuazione, i piani di lottizzazione ed i piani di recupero, nonché i Permessi di Costruire Convenzionati, per i quali è ancora in essere la convenzione sottoscritta con il comune di Costa Masnaga (Lc), manterranno i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta, sino allo scadere del termine di 10 anni di durata della medesima e/o di termini superiori per eventuali proroghe dovute per legge, nonché all'avvenuta realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche, previo collaudo da parte dell'Ente.

Allo scadere del termine di efficacia indicato in convenzione agli stessi piani si applicherà la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole.

In caso di non attuazione degli interventi edificatori e delle opere pubbliche e/o di parziale realizzazione degli interventi entro i termini convenzionali, dovrà essere sottoposto agli atti del comune un nuovo piano attuativo e/o Permesso di costruire Convenzionato e sottoscritta una nuova convenzione urbanistica, mantenendo i volumi e gli indici edificatori previsti nell'ambito della precedente pianificazione attuativa.

Rientrano nella medesima fattispecie, di cui al comma precedente, i piani attuativi approvati da parte dell'organo comunale competente per i quali non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica nei termini necessari e funzionali per la realizzazione delle opere pubbliche e comunque entro i dieci anni dalla approvazione dello stesso.

I piani di lottizzazione, per i quali è stata sottoscritta apposita convenzione urbanistica, sono da intendersi conclusi nel momento in cui sono stati assolti tutti gli impegni previsti nella medesima verso il Comune ed in particolare il collaudo delle opere pubbliche con la relativa presa in carica da parte del Comune e/o cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree destinate a standard pubblici.

Si riporta di seguito un elenco della situazione, alla adozione della variante generale del P.G.T., dei piani attuativi convenzionati e/o approvati con apposita deliberazione per i quali non è ancora stata sottoscritta la convenzione:

- PIANO DI RECUPERO P.R. SAMARINO
CONVENZIONE NOTAIO FRANCESCO BRINI – MISSAGLIA
DEL 10.9.2007 – REP. N° 60201 RACC. 16251
DELIBERAZIONE C.C. N° 9 DEL 22.03.2010 “ ESAME ED APPROVAZIONE MODIFICA CONVENZIONE STIPULATA NELL'AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO VIA GALILEO GALILEI/ CASTELLO- ART. 4”

- **Piano di recupero via castello**
CONVENZIONE NOTAIO FABRIZIO CIMBI – COMO
DEL 11.12.2007 – REP. N° 17014 RACC. 4597
DELIBERAZIONE C.C. N° 9 DEL 22.03.2010 “ ESAME ED APPROVAZIONE MODIFICA CONVENZIONE STIPULATA
NELL’AMBITO DEL PIANO DI RECUPERO VIA GALILEO GALILEI/ CASTELLO- ART. 4”

- **PIANO DI RECUPERO C.NA VERANA**
CONVENZIONE NOTAIO FRANCESCO PERONESE – COMO
DEL 01.12.2008 – REP. N° 157639 RACC. 33796
DELIBERAZIONE G.C. N° 78 DEL 17.07.2017 “ APPROVAZIONE SCHEMA DI MODIFICA ART. 3 CONVENZIONE
URBANISTICA PR1 VERANA E INTEGRAZIONE ART. 17”

- **PIANO DI RECUPERO N° 8**
CONVENZIONE NOTAIO PIER LUIGI DONEGANA – OGGIONO
DEL 11.09.2009 – REP. N° 198343 RACC. 38350

- **PIANO DI RECUPERO C.NA PETTANA**
DELIBERAZIONE C.C. N° 12 DEL 29.03.2011“ PIANO DI RECUPERO IN VIA SAN CRISTOFORO, DENOMINATO C.NA
PETTANA, AI SENSI DELL’ART. 3 L.R. 23/97 E ART. 25 L.R. 12/2005 – APPROVAZIONE DEFINITIVA.”

- **PIANO DI RECUPERO C.NA COLOMBAIO**
CONVENZIONE NOTAIO LAURA BONACINA – VALMADRERA
DEL 18.05.2011 – REP. N° 11207 RACC. 5291

- **PIANO DI RECUPERO C.NA CADREGA**
CONVENZIONE NOTAIO PIER LUIGI DONEGANA – OGGIONO
DEL 30.10. 2014 – REP. N° 207064 RACC. 43798

NORMATIVA GENERALE PER GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

INDAGINI AMBIENTALI

Per i lotti oggetto di interventi di cambio di destinazione d’uso o di riutilizzo a seguito della dismissione di attività produttive, dovrà essere effettuato un piano di indagine e caratterizzazione ambientale dei suoli al fine di verificare l’eventuale presenza di passività ambientali e documentare la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione con le future destinazioni d’uso. Qualora si rendessero necessari interventi di bonifica dell’area, gli interventi edilizi potranno essere attuati solo dopo l’acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, volta a documentare la compatibilità dei livelli, della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d’uso ivi previste.

PREVENZIONE ESPOSIZIONE GAS RADON

Gli interventi di nuova costruzione e gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente e i cambi di destinazione d’uso con opere da destinare alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati con criteri costruttivi tali da conseguire il rispetto dei limiti di espansione della popolazione al gas radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale DDG 12678 del 21.12.2011, linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor e s.m.i.. La conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione di cui al cap. 3 delle Linee Guida, andrà attestata dal progettista, per la fase di progetto, ed in fase di agibilità al direttore lavori. La vetrifica di efficacia delle misure adottate dovrà essere effettuata da personale competente mediante determinazione in campo delle concentrazioni residue dei gas radon svolte secondo le metodiche previste dalle norme vigenti o linee guida in materia emanate dagli enti competenti, ad intervento ultimato e comunque prima dell’occupazione dell’unità immobiliare. Per i cambi di destinazione d’uso, senza opere edilizie, deve essere effettuata la determinazione delle concentrazioni residue di gas radon. Qualora non fossero rispettati i limiti previsti dalla normativa vigente dovranno essere effettuati interventi di bonifica ambientale. Per i nuovi edifici deve essere garantita la uniforme ventilazione dei locali posti al piano cantina o del vespaio areato.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

ART. 14 - DISPOSIZIONI PER I DIVERSI AMBITI

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

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

Negli ambiti del territorio compresi all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro , le norme del P.T.C. sono prescrittive sia dal punto di vista ambientale che dal punto di vista urbanistico.

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- CS - Centro storico e nuclei sparsi di antica formazione
con indicati edifici di valore storico - architettonico ed ambientale
- VS - Ville con parco di impianto storico
ville di valore storico - parco storico
- VV - Ville con contesti a verde di valore ambientale (0,40 mc./mq fino a 5.000 mq. max)
- R1 - Residenziale intensivo (volume esistente)
comparti di impianto storico - edifici di valore storico - ambientale N.T.A, centro storico
cortine edilizia significativa e linee urbane di impianto storico da conservare
- R2 - Residenziale esistente e di completamento (0,90 mc/mq)
- A - Artigianale
- I - Industriale
industria storica - deposito - N.T.A. speciali
- C - Commerciale
albergo

AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

- AP - Aree ed attrezzature di uso pubblico
- P - Parcheggio
- Pp parcheggio privato - Pi - servizio industria - Pc- servizio del commercio
- I - Istruzione
- AC - Attrezzature comuni
- V - Verde/gioco/sport
- Va - Verde Ambientale

- IT - Impianti tecnologici

AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE

Azienda sanitaria Villa Beretta
Parco di Brenno
ASL
Caserma dei Carabinieri

AMBITI SPECIALI

- AE - Miniera - produzioni minerali “Baggero e Brenno” marna da cemento
Area Estrattiva (licenza Decreto distretto Minerario 7/1996)

- Delimitazione della concessione di marna da cemento
“ Baggero e Brenno” nel territorio di Costa Masnaga
(verbale di delimitazione della concessione mineraria del 19.12.21996)

- Accordo quadro per la novazione parziale della convenzione 19.04.2004 rep. n° 1579
fra Regione Lombardia, Parco Valle Lambro, Società Holcim e comune di Costa
Masnaga approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 25 del 13.06.2017

IT - Impianti Tecnologici
Punti di captazione dell’acqua potabile
Metanodotto - Snam rete Gas
Vincoli di Polizia Idraulica - reticolo idrico minore
(D.R. 523/1904 e dgr 7/13950 del 01.08.2003 e s.m.i.)

Vincoli PAI : fasce fluviali

(Variante al Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM 24.05.2001- fasce
fluviali del fiume Lambro nel tratto dal Lago di Pusiano alla confluenza con il deviatore Redefossi)

AMBITI AGRICOLI

- AA - Aree agricole prevalenti - inedificabili ai fini agricoli
(ambiti agricoli strategici ART. 15 L.R. 12/2005 – D.G.R. 8059 del 19.09.2008)
- R ambiti soggetti ad interventi di riqualificazione ambientale

Aree di interesse strategico per la continuità della rete ecologica (P.T.C.P. Lecco)

Aree di appoggio per gli ecosistemi della rete ecologica

Aree destinate all’attività agricola in ambito di accessibilità sostenibile (P.T.C.P. Lecco)

AAA - Aree agricole antropizzate

- edifici esistenti (ampliamento pari al 20% volume esistente nel Parco Regionale e in tutto il territorio comunale; pari al 10% del volume esistente nel Parco Naturale)
- edifici esistenti senza possibilità di ampliamento.

AB - Ambiti boscati

AP - Ambiti prativi

VIABILITA'- TRATTI FERROVIARI

- Strada Statale n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga
- Linea Ferroviaria F.S. Milano Lecco
- Viabilità e razionalizzazioni viarie rotatorie in progetto
- Percorsi pedonali esistenti
- Percorsi pedonali in progetto
- Percorsi ciclopedonali in progetto
- Percorsi ciclopedonali di rilevanza territoriale
- Percorsi di interesse paesistico e panoramico
- Fascia di rispetto cimiteriale, stradale, ferroviaria
- Linea di arretramento all’edificazione – Fascia di rispetto stradale.

PROGETTO CONNESSIONI RETE ECOLOGICA ED INDICAZIONI PAESISTICHE

- Coni di visuale paesaggistica
- Viali alberati esistenti ed in progetto
- Fascia arborea o siepe agreste in progetto
- Terrazzamenti identificativi della zona collinare (in attuazione dei contenuti del P.T.R.)
- Terrazzamenti artificiali
- Connessione lineare del Verde
- “ LA COSTA “ ambito di valore ambientale - paesistico- corridoio lineare di rete ecologica identificativo del Torrente Bevera e dell’ambito collinare.

ART. 15 - AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

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

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'ente proprietario delle stesse.

ART. 16 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI

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

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

ART. 17- PREVALENZA IN CASO DI CONTRASTO

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

ART. 18 - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 18.1 - CS - CENTRO STORICO E NUCLEI SPARSI DI ANTICA FORMAZIONE COMPARTI DI IMPIANTO STORICO - EDIFICI DI VALORE STORICO IN ZONA R1

Gli ambiti comprendono i centri storici ed i nuclei sparsi di antica formazione oltre che i comparti di impianto storico e gli edifici di valore storico in zona R1, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

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

Gli elementi di caratterizzazione dei diversi centri storici sono ampiamente descritti nello studio particolareggiato parte integrante degli elaborati del Piano del Governo del Territorio.

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

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona centro storico sono le seguenti:

- funzione principale : residenza
- funzioni complementari : uffici, agenzie bancarie, commercio al minuto, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa

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

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

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

Edificazione – Modalità di intervento

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

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

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

Autorimesse ed edifici accessori

E' ammessa la realizzazione di autorimesse nelle aree pertinenziali del centro storico, compatibilmente con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificazione esistente

E' altresì consentita la realizzazione di posti auto scoperti e drenanti, negli spazi verdi destinati ad orti e giardini, aree di pertinenza dei centri storici, al fine di reperire gli spazi necessari e funzionali alle verifiche dovute per legge, finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente.

La qualificazione di area drenante è meglio definita dai contenuti del regolamento edilizio comunale e dai disposti normativi vigenti in materia.

In presenza di manufatti accessori già esistenti, realizzati con caratterizzazioni e finiture che si pongono in contrasto con la tipologia architettonica propria del centro storico, si dovrà prioritariamente prediligere un progetto di riordino dell'edificazione accessoria già esistente.

Qualora ciò non consenta il raggiungimento dei parametri richiesti dai disposti regolamentari per la dotazione di spazi per il parcheggio volti al recupero del patrimonio edilizio esistente, si potrà avvalersi dell'opportunità di localizzare nuovi posti auto negli spazi destinati ad orti e giardino, con le modalità sopra indicate.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso deve essere garantita la disponibilità di un autorimessa o un posto auto per ogni nuova unità abitativa, indipendentemente dalla verifica di 1 mq. ogni 10 mc previsti dalla L. 122/ 89 e s.m.i.

Le autorimesse debbono essere localizzate all'interno dell'edificazione esistente o nei cortili comuni, attraverso l'identificazione della quota di proprietà, fatti salvi i diritti gravanti sull'area cortilizia.

Qualora vi sia una comprovata impossibilità di localizzazione del suddetto box o posto auto è ammessa la monetizzazione previo deliberazione di assenso da parte della Giunta Comunale.

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

Gli interventi ammessi nel centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, nonché alle prescrizioni del successivo articolo, con riferimento alle “modalità di intervento” indicate sulla apposita tavola:

- a - sono assoggettate a **permesso di costruire o SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, SCIA e CILA**, le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;
- b - sono sottoposti a piano di recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato negli ambiti individuati negli elaborati di piano, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica del sedime e/o della sagoma.
- c - sono altresì sottoposti a piano di recupero e/ permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico, gli interventi di ristrutturazione urbanistica

Indici edificatori

Densità edilizia

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

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente, calcolata sulla base geometrica dell'edificio; nel caso di pianificazione attuativa, la volumetria non deve superare più del 10% quella preesistente complessivamente nell'ambito di riferimento.

Altezze

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

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza massima degli edifici insistenti sui lotti confinanti con quelli dell'intervento, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore all'esistente.

Nel caso di edifici costruiti in aderenza / appoggio l'altezza massima ammessa sarà pari a quella esistente ed in ogni caso non dovrà superare la quota della linea di gronda del fabbricato al quale è costruito in aderenza/appoggio.

Nella casistica di interventi volti al contenimento energetico, ai sensi e nei limiti della normativa vigente, è ammessa la modifica di sagoma e altezza. Negli edifici in linea deve essere mantenuto l'allineamento in gronda. Al fine della conservazione del suddetto allineamento di gronda, qualora fosse necessario anche l'allineamento del colmo, per l'adeguamento della pendenza, quest'ultimo può essere innalzato sino ad un massimo di metri 1,00.

Debbono comunque essere rispettati e fatti salvi i contenuti ed i limiti delle leggi vigenti in materia, i disposti del codice civile ed eventuale accordo sottoscritto tra le proprietà interessate.

Qualora l'intervento edilizio preveda la sostituzione della copertura, finalizzata allo smaltimento dell'eternit, si applicano i disposti normativi di cui al Capo III- bis – Norme per la conversione di coperture in cemento amianto, art. 73 – bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Distanze

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

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

VANI ESISTENTI NEI SOTTOTETTI

Gli interventi per il recupero dei sottotetti sono ammessi in deroga rispetto a quanto indicato per le categorie d'intervento e relativa norma di attuazione.

Negli edifici contrassegnati nelle tavole di dettaglio del centro storico con la sigla RE1 e RE2 - ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione d'uso e nei Piani di Recupero completati, aventi le medesime caratteristiche, è ammesso il recupero dei sottotetti ad uso abitativo allo scopo di rendere abitabili o agibili i vani esistenti nei sottotetti con deroga del mantenimento delle altezze esistenti, secondo le modalità operative a seguito indicate:

- Il ribassamento della quota del pavimento e del relativo solaio fino al rispetto dell'altezza minima di metri 2,70 nei locali sottostanti
- Il rialzo della quota di imposta del tetto fino ad un massimo di metri 0,5 solo quando è conservato il rispetto dell'allineamento della gronda con quella degli edifici adiacenti
- La modifica della pendenza del tetto fino ad un massimo del 5% rispetto alla situazione esistente e comunque senza superare la pendenza massima del 40%
- L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1.50 m. di altezza e di larghezza complessiva.
- Le aperture nelle coperture tipo velux devono essere inserite in modo ordinato ed allineato
- I canali di gronda e i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, realizzati in rame o in lamiera pre-verniciata in colore marrone o grigio scuro, così come i pluviali. “

NORME SPECIALI

IL FABBRICONE

L'edificio denominato "Fabbricone" , nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione dovrà conservare degli scopi di tipo sociale, secondo il vincolo iniziale attribuito all'edificio.

L'attuazione degli interventi sarà resa operativa attraverso la modalità operativa del Permesso di Costruire Convenzionato; potranno essere effettuati degli interventi funzionali all'insediamento della nuova funzione, conservando i tratti e le caratteristiche morfologico - architettoniche proprie dell'edificio di pregio storico - architettonico ed ambientale. Le nuove funzioni dovranno essere oggetto di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. In particolare l'edificio denominato "Il Fabbricone" sarà destinato a Residenza Sanitaria protetta per anziani e fasce deboli. I due edifici appartenenti al comparto avranno destinazione: sedi di associazioni, residenze temporanee per disabili o persone anziane, alloggi per anziani e disabili. Sono comunque consentite destinazioni che abbiano finalità sociali.

Nell'ambito del Permesso di Costruire Convenzionato è ammessa la possibilità di recuperare n° 4 piani di s.l.p. anche con conseguente incremento volumetrico , in considerazione dell'esigenza di collocare nell'edificio dei servizi sociali ed assistenziali che hanno esigenze diverse rispetto a quelle residenziali. E' inoltre ammessa la realizzazione di un piano interrato destinato alla zona dei servizi a supporto dell'attività e dell'impiantistica

L'intervento, nel rispetto del lascito dell'eredità Beretta attraverso il recupero dell'edificio storico (previo accordo con la parrocchia da regolarsi con apposito atto notarile), verrà finanziato da una unione di forze economiche pubblico - private (Comune - Parrocchia - Privati) , nella quale la parte pubblica impiegherà le risorse economiche derivanti dall'alienazione dei terreni di proprietà pubblica denominati ambito di trasformazione P.A. n° 2 - Industriale.

Le somme derivanti dalla vendita del terreno verranno utilizzate in parte per l'acquisizione dell'immobile ex fienile, attualmente di proprietà della Parrocchia di S. Maria Assunta e, in parte, conferiranno al fondo della Comunità di Costa Masnaga costituito presso la fondazione della Provincia di Lecco. Nell'ambito della gestione del fondo verranno stabiliti i termini economici per l'attuazione degli interventi con il mantenimento della destinazione funzionale stabilita nell'ambito del Piano dei Servizi.

I soggetti privati individuati avranno le caratteristiche idonee atte al perseguimento dell'interesse pubblico volte all'attivazione di un servizio sociale aperto alla cittadinanza.

PIANO DI RECUPERO C.NA CROTTA

Il piano di recupero interessa un edificio che, a seguito delle trasformazioni edilizie realizzate nel corso degli anni ha perso le caratterizzazioni proprie dell'edificio storico, così come la funzione simbolica dell'utilizzo come mulino è ormai dismessa e non presente da diversi anni.

L'ambito era già stato interessato da una previsione di piano di recupero suddiviso in due lotti di cui il lotto antistante ha già avuto attuazione. Si ripropone pertanto per tale ambito la modalità di intervento del piano di recupero.

Poiché l'area è ubicata all'interno del Parco Valle Lambro in ambito di Parco Naturale , così come indicato dalla normativa sovraordinata di settore si prescrive la redazione preventiva di un piano di riqualificazione convenzionato.

In sede di redazione del Piano di Recupero deve essere verificato se la cascina riveste interesse storico – testimoniale come indicato all'art. 26 " tutela storico – paesistica" comma 7 delle vigenti N.T.A. del P.T.C. del Parco Valle Lambro

Nell'ambito del piano di recupero si attuano le seguenti disposizioni normative e prescrizioni :

- Si consente la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con ampliamento pari al 10% del volume esistente, al netto delle superfettazioni come da rilievo strumentale e una nuova collocazione piu' interna nel rispetto delle condizioni poste dallo studio idraulico, ai fini della salvaguardia dell'ambito di rispetto del Torrente Bevera.
- Si prevede inoltre la demolizione del fabbricato rustico adiacente il corpo di fabbrica principale.
- Nell'ambito dello studio del piano di recupero deve essere effettuato uno studio a dimostrazione che non vi sono elementi residuali di particolare valore storico ed architettonico in considerazione degli interventi in contrasto realizzati negli ultimi anni.
- La progettazione del nuovo intervento edilizio dovrà prestare una particolare attenzione all'inserimento rispetto al contesto ambientale circostante particolarmente sensibile.
- Nell'ambito del piano di recupero dovranno essere garantite le superfici relative alle aree standard dovute per legge con eventuale possibilità di monetizzazione da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.
- **E' ammessa la possibilità di insediamento di una funzione agricolo/sociale e l'allevamento di animali utilizzati per soli scopi terapeutici, educativi, riabilitativi e ludico-ricreativi. La creazione di ricoveri per gli animali e per i mezzi agricoli necessari a questa attività è ammessa nell'ambito dei volumi esistenti con una possibilità massima di ampliamento pari al 10 % del volume esistenti, previa redazione di Piano Convenzionato di Riquilificazione ai sensi dei disposti normativi delle N.T.A. del Piano Territoriale del Parco Regionale della Valle del Lambro.**

QUADRO STRUTTURALE P.T.C.P. DI LECCO

Nell'ambito del quadro strutturale del P.T.C.P. di Lecco sono riportate delle indicazioni inerenti i sistemi fondamentali della struttura insediativa storica di matrice urbana che il P.G.T. identifica nelle tavole di piano e alle quali debbono essere applicate le norme contenute nello strumento sovraordinato.

Architettura religiosa : Chiesa parrocchiale B.V. S. Maria Assunta

Architettura civile: Colombaio, Ville Biffi Beretta, Cà di Brenno, C.na Volpera, Palazzo Isacco, Villa Samarino, C.na Varana

Architettura fortificata : Torre di Tregolo, Torre di Brenno, Torre di Camisasca

Architettura Industriale: Ex filanda Isacco- Il Colombè

Malghe, cascine, e nuclei rurali permanenti: C.na Il Fabbricone

ART. 18.1a - NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

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

Nell'ambito di dette zone sono individuati, in apposito elaborato grafico "modalità di Intervento" gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio dell'atto abilitativo edilizio è subordinato alla formazione del Piano di recupero (P.R.), ed è reso possibile l'individuazione dell'unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nel centro storico e nuclei di antica formazione indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Gli ambiti di centro storico ed edifici di impianto storico ove è obbligatorio il P.R. o è in corso di redazione un piano di recupero già approvato, sono indicati sulle tavole delle Modalità d'Intervento.

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

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

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

Obiettivi

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

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

Modalità d'intervento

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

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi (Piani di Recupero e/o Permessi di Costruire Convenzionati) è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di Intervento.

Nelle zone di recupero, per i casi, per i quali, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica, l'Amministrazione Comunale rileva la necessità di dar corso all'attuazione degli interventi attraverso piano attuativo (Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato), può dar corso ai medesimi senza che ciò costituisca variante urbanistica.

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

I piani attuativi di recupero possono trovare attuazione per unità minime di intervento, attraverso il Permesso di Costruire Convenzionato, purchè preliminarmente venga presentato un progetto di recupero unitario che coinvolga l'intero compendio.

I singoli ambiti di intervento, oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato, devono preservare l'unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici rispetto al compendio di riferimento.

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato, nel rispetto dei disposti di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Categorie di intervento :

1 - Risanamento conservativo (RC1)

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

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

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

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

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, ballatoi in legno, tetti in tegole comuni piane o coppi, serramenti in legno, persiane listate o ante piane, cornici ed elementi di decoro in mattoncini limitatamente alle lesene, ai pilastri, agli archi e alle volte, elementi decorativi ecc.,

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

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

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

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

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

2- Risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso (RC2)

Gli interventi di risanamento conservativo tipo RC2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona. Nella realizzazione degli interventi di recupero debbono essere rispettati i contenuti di cui alla categoria di intervento 1- Risanamento Conservativo (RC1)

3 - Ristrutturazione edilizia

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

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia conservando le strutture esistenti, è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente con la demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente, previo atto abilitativo rilasciato sulla base di apposita perizia asseverata di accertamento delle carenze statiche e strutturali riscontrate, redatta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di recupero dell'esistente.

In caso di interventi volti al contenimento energetico dell'involucro edilizio è derogato il mantenimento della sagoma dell'edificio.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in :

3.1 - Ristrutturazione edilizia (RE1)

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

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

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

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

- a)** conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b)** conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstiti;
- c)** è consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;
- d)** conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- e)** conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- f)** conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto e dei cortili.
- g)** possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio, come meglio specificato nell'articolo precedente.
- h)** possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;

- i) possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areolluminazione dei vani abitabili o agibili, purchè collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio.
- j) possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- k) nell'ambito del progetto unitario dell'edificio dovrà essere valutata la possibilità di eliminazione dei volumi che costituiscono superfetazioni, quali aggiunte al corpo di fabbrica principale o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio

4 - Demolizione senza ricostruzione (D)

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

La demolizione può essere effettuata:

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

5 - Demolizione e ricostruzione (DR)

Gli interventi di demolizione e ricostruzione (DR) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali è necessario un intervento di demolizione, al fine di ricostruire un organismo edilizio, che meglio si integri con il contesto del centro storico a cui lo stesso appartiene.

6- Edifici accessori autorimesse e tettoie

Gli edifici censiti ed identificati negli elaborati di piano con apposito simbolo grafico cerchio nero hanno la destinazione di autorimesse e/o tettoie per ricovero autoveicoli, qualora regolarmente autorizzate, possono essere mantenute nella destinazione e funzione esistente.

In presenza di manufatti incoerenti con l'edificato del centro storico o realizzati con materiali e finiture in contrasto, al momento della realizzazione di interventi di manutentivi devono essere apportati tutti gli accorgimenti funzionali ad un idoneo inserimento ambientale.

ART. 18.1 b - DISPOSIZIONI PARTICOLARI - INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

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

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

1. Case a corte

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

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

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

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

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

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

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

2. Ballatoi, portici e loggiati

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

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

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

4. Edifici di valore storico - architettonico

Gli edifici di valore storico ed architettonico si identificano negli immobili il cui valore è determinato dalla storicità della struttura dell'involucro edilizio oltre che dalla composizione architettonica dei prospetti, ove si rileva la presenza di elementi di valore architettonico ed ambientale.

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

5. Edifici di rilievo ambientale

Gli edifici di rilievo ambientale rappresentano gli immobili che evidenziano la presenza di elementi di pregio architettonico e ambientale.

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

6. Elementi di valore artistico o architettonico

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

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

7. Edifici di recente ristrutturazione

Gli edifici di recente ristrutturazione si identificano negli immobili, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, che hanno utilizzato delle soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico, nonché gli edifici che sono stati oggetto in epoche contemporanee di interventi di ristrutturazione edilizia.

Per i primi edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti, mentre per gli edifici più recenti si registra la situazione dell'immobile.

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

Negli immobili appartenenti al centro storico ed ai nuclei di antica formazione è stata individuata la presenza di elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate rispetto al prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

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

9. Orti e giardini

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

10. Percorsi pedonali

Negli elaborati di piano è stato rappresentato il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo. Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione di nuovi percorsi pedonali. Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

11. Pavimentazioni e arredo

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

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da :

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

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

In caso di degrado non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con asfalto.

12. Cortine edilizie significative da conservare

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

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

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

13. Composizione delle facciate

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

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

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm, salvo la conferma delle altezze preesistenti ed utilizzare materiali appartenenti alla tradizione locale.

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

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare come nella cartella colori allegata al Regolamento Edilizio

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

14. Balconi

La tipologia tipica caratterizzante il centro storico sono i ballatoi, realizzati in prevalenza nella parte interna della corte, con ringhiera a disegno semplice in ferro colore grigio.

I balconi sono presenti in numero minore ed in prevalenza sono ubicati nelle facciate fronte strada.

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

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

Negli interventi edilizi sull'edificazione esistente in caso di sostituzione di ballatoi, creazione di nuovi ballatoi e/o formazioni di nuovi balconi, al servizio delle abitazioni, le finiture devono ricondurre alla categoria storica di appartenenza e debbono essere in ogni caso proposte soluzioni con le caratteristiche proprie dei luoghi sopra descritte.

15. Esercizi commerciali

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

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

16. Superfetazioni

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati rappresentati degli interventi edilizi aggiuntivi posticci che si possono descrivere a titolo esemplificativo, ma non esaustivo come tettoie, o volumi aggiunti con creazione di vani annessi alla residenza, taluni aggettanti al piano primo degli edifici; spazi destinati a servizi igienici.

Gli interventi edilizi devono prediligere il ripristino dello stato dei luoghi, qualora ciò non sia possibile, la superfetazione dovrà meglio integrarsi rispetto al contesto in cui si inserisce, anche attraverso l'utilizzo di materiali di finitura idonei, atti ad evitare la percezione di elemento in contrasto rispetto al contesto a cui il medesimo appartiene.

17. Accessori – Box – Tettoie

Nell'elaborato di dettaglio del centro storico sono stati censiti gli accessori – box esistenti e/o i manufatti che per dimensioni e caratterizzazioni possono afferire alla suddetta funzione.

I suddetti edifici devono mantenere la destinazione d'uso esistente e non possono essere attribuite a questi ultimi altre funzioni attraverso interventi di cambio di destinazioni d'uso se non quelli già definiti nella sopra citata tavola di progetto delle modalità di intervento negli ambiti di centro storico.

18. Muri storici

In presenza di muri, qualificabili come storici, gli stessi possono essere oggetto di interventi di tipo manutentivo (manutenzione ordinaria e/o straordinaria) che non ne alterino le caratteristiche tipologiche e/o architettoniche, al fine di preservare la percezione dello spazio dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

19. Fontane

Le fontane in pietra insistenti su spazi pubblici o privati, dovranno essere obbligatoriamente conservate in luogo. E' consentito il loro spostamento, all'interno dello stesso spazio, solo per valorizzarne le caratteristiche.

20. Coperture

Il rifacimento parziale o totale del manto di copertura, ove è consentito, dovrà avvenire secondo le norme di seguito descritte:

a) strutture

La struttura dovrà essere esclusivamente realizzata in legno, con andamento a falde e caratteristiche geometriche simili a quella da sostituire.

b) materiali di copertura

Per la copertura, salvo diversa prescrizione delle norme particolari per i singoli tipi edilizi, potranno essere utilizzati: coppi, tegole portoghesi in cotto, purché colorate in pasta. E' inoltre vietato l'uso di più materiali per un'unica copertura.

E' da escludersi l'uso d'altri materiali ed elementi per coperture, diversi da quelli su elencati.

c) gronde

E' consentita la lavorazione di travi e travetti con modanature di tipo tradizionale.

E' vietata la controsoffittatura degli sporti di gronda, qualora non costituisca elemento originario dell'edificio.

d) decorazioni

Là dove esistono decorazioni originali in legno, lamiera o altro, è prescritta la loro conservazione con eventuale restauro delle parti danneggiate.

e) comignoli

I comignoli emergenti dalle falde dovranno essere di tipo tradizionale in muratura, con copertura dello stesso tipo utilizzato per il tetto ed in casi particolari potranno essere realizzati in materiale cementizio

f) canali di gronda e pluviali

E' prescritto l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare in lamiera o in rame.

Verso gli spazi pubblici, i pluviali potranno scendere esternamente alla muratura fino ad un'altezza di mt 2.00 da terra; in tale rimanente tratto è ammesso l'uso di tubi in ghisa.

Non è mai consentito l'utilizzo di manufatti in materiale plastico.

21. Murature Esterne

a) intonaci

E' prescritto l'impiego d'intonaco lisciato o "al civile" ciò costituisce elemento originario caratterizzante l'edificio; in ogni caso il nuovo intonaco dovrà uniformarsi per tipo e colore a quello esistente. Sono esclusi altri materiali di rivestimento come marmi, ceramiche klinker, intonaci plastici ecc....

b) zoccolatura

E' consentito il ripristino di zoccolature in intonaco già esistenti, solo quando costituiscono elemento caratteristico dell'edificio.

c) tinteggiatura

E' consentita la tinteggiatura delle facciate degli edifici che risultino così finiti allo stato attuale o che presentino tracce di precedenti tinteggiature a cui preferibilmente dovranno uniformarsi per colore e tipo.

Nel caso di facciate continue di più proprietari, comunque facenti parte di un unico corpo edilizio, la tinteggiatura dovrà avvenire con coloritura uniforme.

d) decorazioni pittoriche

Le decorazioni pittoriche (cornici, decorazioni d'angolo, resti d'iscrizioni, graffiti, ecc....) le insegne originarie di negozi, le indicazioni stradali o di vecchia toponomastica, anche se solo parzialmente conservata, esistenti sulle murature esterne, dovranno essere obbligatoriamente mantenute e restaurate.

e) solai

È ammessa la chiusura dei solai aperti purché questa sia realizzata esclusivamente con vetrate continue, da posarsi a filo interno delle murature perimetrali, e senza che ciò alteri in alcun modo le caratteristiche dell'eventuale prospiciente loggiato.

Solo per la realizzazione di tali chiusure potranno essere utilizzati telai in ferro di colore scuro; restano esplicitamente escluse le possibilità di utilizzo di serramenti in lega leggera e di qualsiasi tipo d'oscuramento esterno in particolare tapparelle o tende alla veneziana.

f) soffitti a volta

Al fine di conservare le testimonianze di una tecnica costruttiva ormai in disuso, sono tassativamente vietate demolizioni di soffitti a volta e modifiche che alterino le caratteristiche degli stessi.

22. Scale Esterne

a) esistenti

Qualora non si tratti di superfetazioni, le scale esterne d'accesso all'edificio dovranno essere obbligatoriamente conservate.

Eventuali modifiche che si rendessero necessarie in seguito ad una variazione delle quote interne dei piani, dovranno essere realizzate, per quanto riguarda dimensioni, materiali, colori e finiture, nell'assoluto rispetto dell'esistente. Le stesse disposizioni dovranno essere osservate per le scale esterne, o comunque a vista, utilizzate per il collegamento tra i diversi piani dell'edificio; queste ultime, se del tipo aperto, non potranno in alcun caso essere chiuse ma solo tamponate lateralmente in muratura intonacata fino all'altezza del parapetto.

b) di nuova realizzazione

È ammessa la realizzazione, esternamente al volume dell'edificio, di nuove scale per il collegamento tra i diversi piani.

23. Affreschi

Gli affreschi esistenti o rinvenuti durante il corso dei lavori dovranno essere obbligatoriamente recuperati e conservati.

Qualora, per motivi di conservazione, si rendano necessarie altre tecniche di conservazione, l'intervento dovrà essere autorizzato dall'autorità competente.

In caso di presenza interna agli edifici d'affreschi o in caso di rinvenimento durante i lavori si dovrà comunicare l'esistenza alle autorità competenti. Gli stessi dovranno essere restaurati e conservati.

24. Finestre

a) forma

Di norma la dimensione e forma delle finestre dovrà uniformarsi a quella delle aperture originarie esistenti, fatta salva l'esigenza di effettuare adeguamenti funzionali al raggiungimento dei parametri aeroilluminanti. Le nuove forometrie dovranno mantenere i ritmi prevalenti delle finestrate di origine storica rilevate. Qualora in facciata non esistano aperture cui riferirsi la forma delle finestre dovrà essere rettangolare, con il lato lungo verticale; potranno fare eccezione solo quelle degli ultimi piani o dei fondaci a piano terra, per questi ultimi è ammessa la forma quadrata.

Sono vietate tassativamente altre forme, sempre che non si tratti d'aperture già esistenti e/o soggette a restauro conservativo.

b) cornici

Le finestre dovranno avere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere in pietra non lucida.

c) riquadrate

È ammessa la lisciatura dell'intonaco, e conseguente tinteggiatura, delle riquadrate delle finestre, purché queste rispettino per tipo e dimensioni quelle tipiche dell'architettura locale.

E' invece fatto obbligo di mantenere e restaurare le riquadrate ad intonaco esistente.

d) serramenti

Dovranno essere preferibilmente in legno tinto color noce e a lucidatura opaca, tinteggiato a smalto o laccato nei colori marron, salvia o bianchi, arretrati rispetto al filo esterno del muro, di foggia simile a quelli esistenti originariamente.

Gli scuri esterni saranno in legno, del tipo cieco di colore identico al serramento e dovranno avere caratteristiche simili a quelle tradizionali in uso nel luogo.

Qualora, originariamente, l'edificio dovesse presentare serramenti di tipo diverso da quelli sopra descritti, i nuovi serramenti dovranno essere uniformi agli esistenti, con la possibilità di differenziarsi nell'uso dei materiali.

Sono tassativamente vietati serramenti quali tapparelle, veneziane o a soffietto.

e) inferriate

Le inferriate originali esistenti dovranno essere conservate. Qualora si renda necessaria la posa di nuove inferriate queste dovranno essere dei tipi tradizionalmente usati nel luogo e cioè: a maglia quadra in barre di ferro tondo e infisse nella muratura arretrate rispetto al filo esterno del muro; a maglia rettangolare in barre di ferro tondo e contorno in profilato bianco di ferro e fissate con leggera sporgenza dal filo esterno del muro, a pancia in tondo di ferro e fissate a sporgere sulla muratura.

25. Portoni e portoncini

a) aperture

Dovranno essere mantenute le aperture attualmente esistenti conservandone gli elementi architettonici originari.

b) cornici

Ove presenti, le finestre dovranno mantenere cornici o davanzali in pietra naturale identici, per sezione lavorazione e colore a quelli già esistenti sull'edificio.

Dovranno essere mantenute e restaurate quelle esistenti.

In caso di nuove aperture queste potranno avere cornici in pietra naturale e comunque identiche per sezione, lavorazione e colore a quelle già esistenti sull'edificio; in caso di assenza di esempi per l'edificio interessato dall'intervento le cornici dovranno essere realizzate in materiale tipico già utilizzato storicamente nel nucleo antico.

In caso d' intervento su edifici storici con elementi architettonici in cemento, spalle architravi, parapetti, gronde ecc, tali elementi dovranno essere conservati e restaurati, eventuali nuovi inserimenti potranno essere realizzati in analogia con le preesistenze.

ART. 18.2 - EDIFICI DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA STORICA ED AMBIENTALE

Gli edifici di particolare rilevanza storica – architettonica ed ambientale sono identificati negli elaborati di piano con apposita campitura. Il progetto urbanistico prevede la conservazione degli edifici appartenenti a diversi ambiti territoriali, al fine di preservarne la percezione visiva nell’ambito dei contesti circostanti di appartenenza.

Modalità di intervento

Negli edifici identificati negli elaborati di piano e qualificati come edifici di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche con cambio di destinazione d’uso, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione che coinvolga l’intero immobile.

Sono ammessi piccoli interventi di demolizione e ricostruzioni finalizzati ad una ridefinizione funzionale o per problematiche di origine statica, previa presentazione di apposita perizia redatta da tecnico abilitato oltre che la demolizione, senza ricostruzione di eventuali superfetazioni.

In considerazione dell’importanza che rivestono gli immobili identificati nelle tavole di piano, il progetto edilizio dovrà essere accompagnato dagli elaborati di seguito descritti:

- ricerca storica del fabbricato con l’identificazione delle epoche a cui risalgono la realizzazione degli interventi, fino alla definizione del corpo di fabbrica che rappresenta lo stato di fatto.
- qualora l’immobile afferisca a più proprietà e l’intervento edilizio sia parziale rispetto all’intero immobile, deve essere presentato uno studio che coinvolga l’intera facciata e la composizione architettonica complessiva dell’edificio.
- in presenza, nelle aree di pertinenza degli immobili, di essenze di pregio, deve essere prodotto un elaborato grafico che contempli anche lo studio degli spazi verdi e delle piantumazioni.

Ambiti territoriali di appartenenza

I suddetti immobili appartengono a diversi ambiti territoriali, classificati in diverse zone urbanistiche dal P.G.T.

E’ fatta salva, rispetto alla zona urbanistica di appartenenza, la possibilità di utilizzo del residuo volumetrico conferito al lotto dalla destinazione urbanistica dell’area.

L’eventuale nuova edificazione e/o ampliamento dovrà preservare l’identità propria dell’edificazione di valore storico- architettonico ed ambientale.

ART. 18.3 – ZONA DI TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Negli elaborati di piano sono indicati con apposita simbologia grafica i siti di interesse archeologico, così come rappresentati nel Quadro Struttura del P.T.C.P. della Provincia di Lecco.

I proprietari e le imprese appaltatrici dei lavori di scavo in relazione a titoli abilitativi edilizi che riguardano le suddette aree, debbono segnalare l’inizio lavori alla Soprintendenza così da permettere di eseguire il controllo archeologici sul cantiere, nei casi in cui il Responsabile della Soprintendenza lo reputi opportuno.

La segnalazione dovrà essere inoltrata anche per lavori di pubblica utilità e/o di proprietà privata, che prevedano scavi per la realizzazione di fabbricati, box interrati, ampliamenti di edifici esistenti, superiori a 70 cm. di profondità

ART. 18.4 . VS - VILLE CON PARCO DI IMPIANTO STORICO

Descrizione

La zona è costituita dalla parte del territorio ove esistono diverse ville di particolare interesse storico e valore architettonico con un contesto di parco di pregio ambientale meritevole di tutela, nonostante , non in tutte le casistiche sia sottoposto a vincolo specifico di tutela ai sensi del D.lgs n° 42/2004 e s.m.i.

Edificazione

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore artistico e storico e del contesto di parco che ne costituisce parte integrante.

E' consentita la realizzazioni di manufatti accessori, box e piscine e di quanto meglio elencato al punto 2.4 delle presenti norme, quali s.l.p. che non computano ai fini del calcolo del volume.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

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

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

Indici edificatori

Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Densità edilizia De= esistente.

Altezza H = esistente.

Piani fuori terra Pft= esistente.

Rapporto di copertura Rc= esistente.

Distanze D = esistenti.

Prescrizioni agronomiche

Le costruzioni accessorie di cui al punto 2.4 sono ammesse nelle aree pertinenziali a verde, previa acquisizione del parere da parte della commissione paesaggio ed una progettazione unitaria degli spazi a verdi appartenenti al lotto.

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

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

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

NORMA SPECIALE

VILLA STORICA CON FRONTE SU VIA XXV APRILE (EX MAMBRETTI)

La villa storica con fronte lungo via XXV aprile ed identificata nella tavola di piano con le lettera E, nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dovrà prevedere l'accesso viario al comparto da via Garibaldi. I box pertinenziali al servizio delle nuove unità abitative residenziali dovranno essere reperiti nell'ambito del sottostante piano attuativo appartenente alla medesima proprietà.

VILLA BERETTA

Per il contesto di Villa Beretta si demanda ai contenuti dei disposti della Norma Tecnica di attuazione del Parco Regionale della Valle del Lambro - art. 18 - ambiti di ville storiche.

Nell'ambito della manutenzione delle architetture vegetali censite nell'apposito studio redatto dal Politecnico di Milano per conto del Parco Valle Lambro deve essere tenuto conto della apposita scheda.

ART. 19 - NORME PARTICOLARI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ESISTENTI NELLE ZONE RESIDENZIALI

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

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

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

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

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

Gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento funzionale dovranno rispettare quanto di seguito indicato:

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

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

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

ART. 19.1 - V V - VILLE CON CONTESTI A VERDE DI VALORE AMBIENTALE

Gli ambiti territoriali interessano una edificazione con tipologia a villa o edificio singolo e/o bifamiliare con contesti di medie dimensioni a giardino.

La funzione dei suddetti ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato è quella di conservare e mantenere una edificazione di tipo rada, come collegamento tra le aree seppur edificate, caratterizzate da aree verdi.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, e turistico- ricettive, bed and breakfast, affittacamere, artigianato di servizio alla persona.

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

Indici edificatori

Densità edilizia $D = 0,40$ mc./mq

fino al raggiungimento della verifica su un lotto della superficie di 5.000 mq.. In presenza di contesti con superficie fondiaria superiore si applica la superficie massima ammessa pari a 5.000 mq.

Altezza massima $H = 7,00$ m.

Piani fuori terra $Pft = n^{\circ} 2$

Rapporto di copertura $Rc = 40\%$

Verde drenante $Vd = 30\%$

E' consentita la realizzazioni di manufatti accessori, box e piscine e di quanto meglio elencato al punto 2.4 delle presenti norme, quali s.l.p. che non computano ai fini del calcolo del volume.

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona, finalizzata al recupero dei sottotetti, ai fini abitativi quella esistente.

Distanze

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

Volume assegnato con incentivazione urbanistica

Volume assegnato aggiuntivo	300,00 mc.
Altezza massima	H = 7,00 m.
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 40%
Verde - drenante	Vd = 30%

Distanze

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

Incentivazione urbanistica e monetizzazione del contributo straordinario (dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

Il progetto urbanistico di P.G.T. consente l'applicazione di un volume aggiuntivo assegnato pari a 300,00 mc. a fronte della presentazione e realizzazione di un progetto di ampliamento dell'edificazione esistente con la creazione di nuove unità immobiliari, oppure l'efficientamento dell'edificio esistente.

A fronte dell'acquisizione del volume assegnato aggiuntivo deve essere corrisposto al comune un importo a titolo di monetizzazione del contributo straordinario pari ad €/mc 20,00.

Gli importi introitati dal comune verranno utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche previste dal Piano dei Servizi e/o dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Il pagamento delle suddette somme è aggiuntivo rispetto agli oneri concessori dovuti al comune secondo apposita deliberazione comunale.

NORMATIVA SPECIALE – VIA MAZZINI

Gli interventi edilizi sull'area identificata nel Piano delle Regole con la sigla B1 sono subordinati alla cessione a titolo gratuito al comune dell'area individuata nella tavola di piano per una superficie pari a mq. 600,00 da destinarsi ad attrezzature di uso pubblico e generale con destinazione a parcheggio sono a carico della proprietà le spese per il relativo frazionamento.

Gli interventi edilizi sull'area identificata nel Piano delle Regole con la sigla B2 sono subordinati al pagamento di una somma pari all'importo necessario per la realizzazione dell'area a parcheggio antistante il lotto identificato con la sigla B1, in prosecuzione con il parcheggio esistente.

Tipologie edilizie

Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle tipologie tradizionali esistenti nel territorio.

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

Prescrizioni paesistiche

Nella progettazione degli ambiti liberi da edificazione e per gli ampliamenti di contesti già edificati, si deve mantenere la tipologia della villa con giardino **e/o edifici bifamigliari** escludendo la possibilità di edificazione di villette a schiera. A corredo della documentazione per la presentazione del progetto deve essere allegato anche una tavola grafica con il progetto del verde di pertinenza.

Prescrizioni agronomiche

Le costruzioni accessorie di cui al punto 2.4 sono ammesse nelle aree pertinenziali a verde, previa acquisizione del parere da parte della commissione paesaggio ed una progettazione unitaria degli spazi a verdi appartenenti al lotto.

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

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

Si applicano le seguenti disposizioni:

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

Nell'ambito della manutenzione delle architetture vegetali censite nell'apposito studio redatto dal Politecnico di Milano per conto del Parco Valle Lambro deve essere tenuto conto della apposita scheda.

ART. 19.2 - R1 – RESIDENZIALE INTENSIVO

Descrizione

Gli ambiti residenziali intensivi esistenti, comprendono le parti del territorio comunale edificate con destinazione in prevalenza residenziale che interessa comparti di impianto storico - edifici di valore storico che , a seguito delle trasformazioni avvenute nel corso degli anni ed integrazioni attraverso nuova edificazione, ha conservato solo marginalmente la caratterizzazione di centro storico, oggi leggibile nell'impianto e nel permanere di taluni edifici che conservano le tipologia propria dell'edificazione del centro storico.

In tale ambito urbanistico è compresa la prima edificazione residenziale rispetto al nucleo urbanizzato originario caratterizzata in prevalenza da edifici con tipologia a condominio ed edifici con significative volumetrie.

Edificazione

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

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni non di carattere religioso, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita commerciali, attività agricole, discoteche, sale giochi.

Indici edificatori

Densità edilizia $De =$ volume esistente

Modalità di intervento : Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione anche con cambio del sedime e localizzazione nel lotto dell'edificio esistente. Quando gli interventi proposti comportano un ridisegno urbanistico del comparto si rende obbligatoria la procedura del piano di recupero. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione permangono i vincoli acquisiti e consolidati relativi alle confinanze ed ad altre disposizioni legislative diverse relativamente al codice civile ed alle norme edilizio- urbanistiche.

Altezza massima	H	=	9,00 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 3
Rapporto di copertura	Rc	=	40%
Verde - drenante	Vd	=	30%

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze

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

Tipologie edilizie

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

Disposizioni particolari per le aree pertinenziali

Le aree libere devono avere una adeguata piantumazione con alberi di essenze locali di alto fusto o tradizionali, ai fini di un miglior inserimento ambientale. Deve essere eseguita la periodica manutenzione conservativa degli impianti arborei esistenti, in caso di moria è prevista la sostituzione delle essenze arboree.

Prescrizioni paesistiche

Trattasi, in prevalenza, di ambiti territoriali ove sono già presenti densità edilizie molto elevate poiché costituiscono la prima edificazione residenziale, posti in prossimità del tessuto residenziale di prima formazione.

Per gli ambiti sensibili individuati nell'apposita cartografia della classi di sensibilità paesistica dei siti si prescrive una particolare attenzione rispetto agli interventi sul patrimonio edilizio esistenti e nell'eventuale inserimento dell'edificazione negli ambiti di completamento.

NORMATIVA SPECIALE PAESISTICA

Al fine mantenere la lettura dei pochi elementi residuali presenti nei comparti un tempo appartenenti ai nuclei di antica formazione si prescrive per gli interventi inerenti gli edifici contrassegnati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano il rispetto della normativa di cui ai precedenti articoli inerente il centro storico. Debbono essere inoltre conservate le cortine edilizie significative, nell'alternanza e nei ritmi attualmente presenti ed in particolare la visuale dello Skiline dell'edificato sulla sommità della collina di Camisasca percepita dalla viabilità con direzione dal comune di Lambrugo verso Costa Masnaga. Vi è il divieto di alterare attraverso interventi di ristrutturazione il sedime degli edifici appartenenti alle linee urbane di impianto storico identificate nelle tavole di piano.

DISPOSTI NORMATIVI PER LE ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI

L'edificazione esistente con funzione artigianale, ubicata all'interno del tessuto urbano consolidato esistente e frammista ad edificazione con funzione residenziale, può proseguire lo svolgimento della propria attività (indipendentemente dalla ragione societaria), fino al permanere della funzione medesima. E' ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente, nonché la realizzazione di impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività. In considerazione della incompatibilità degli insediamenti, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione artigianale, la predisposizione di Permesso di Costruire Convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

NORMA LETTERA G

L'intervento edilizio sul lotto, identificato nelle tavole di piano con la LETTERA G, ubicato a sud di Piazza Colombo, è subordinato, a titolo compensativo, per l'eliminazione della strada di accesso e della previsione degli spazi a parcheggio a nord di via Mazzini, a garantire l'uso pubblico degli 8/9 parcheggi esistenti, attualmente privati.

ART. 19.3 R 2 – RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Descrizione

Gli ambiti residenziali di completamento ed espansione, comprendono le parti del territorio comunale destinate al completamento dei recenti processi insediativi e all'espansione dell'abitato. Per la maggior parte i comparti interessano in tessuto urbano consolidato già edificato; le casistiche di espansione e completamento dell'esistente sono limitate a pochi casi.

Edificazione

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

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari : uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto e con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, artigianato di servizio alla persona, bed and breakfast, attività culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa.
- funzione non ammesse : attività produttive, medie e grandi strutture di vendita, attività agricole, discoteche

Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	0,90 mc./mq.
Altezza massima	H	=	7,00 m.
Piani fuori terra	Pft	=	n° 2
Rapporto di copertura	Rc	=	30%
Verde - drenante	Vd	=	35%

Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

Per l'edificazione esistente alla data di adozione del P.G.T. è da considerarsi quale altezza di zona finalizzata al recupero dei sottotetti ai fini abitativi quella esistente.

Distanze

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

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera.

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

Disposizioni particolari

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

Prescrizioni agronomiche

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

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

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

DISPOSTI NORMATIVI PER LE ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI

L'edificazione esistente con funzione artigianale, ubicata all'interno del tessuto urbano consolidato esistente e frammista ad edificazione con funzione residenziale, può proseguire lo svolgimento della propria attività (indipendentemente dalla ragione societaria), fino al permanere della funzione medesima.

E' ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente, nonché la realizzazione di impianti tecnologici necessari allo svolgimento dell'attività.

In considerazione della incompatibilità degli insediamenti, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione artigianale, la predisposizione di Permesso di Costruire Convenzionato i cui contenuti, dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

NORMA SPECIALE MAPPALE N° 869 FOGLIO 4 – VIA BERETTA ANDINA

E' ammessa la realizzazione sul lotto contraddistinto catastalmente al mappale n° 869 foglio 4, oltre al volume esistente, anche il volume già oggetto di demolizione e pari a 2.439,00 mc. Sono fatti salvi tutti gli altri parametri edificatori dell'ambito R2 con esclusione del volume che risulta essere assegnato.

NORMA LETTERA A – VIA BERETTA ANDINA

L'intervento edilizio sul lotto , identificato nelle tavole di piano con la **LETTERA A** , è subordinato alla cessione a titolo gratuito al comune del sedime stradale necessario alla realizzazione dell'ampliamento della nuova strada di collegamento tra via Panzeri e le aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale con destinazione a parcheggio oggi utilizzate dalla struttura sanitaria sovracomunale Villa Beretta. La viabilità, comprensiva dell'adeguamento richiesto, dovrà avere un calibro di metri 7.00. Nella realizzazione degli interventi dalla nuova viabilità dovrà essere garantito un accesso carraio al nuovo lotto edificabile.

Il P.G.T. contiene una rettifica di una zona urbanistica ubicata lungo la via S.S. Protaso e Gervaso, appartenente al Parco Regionale della Valle del Lambro, in parte classificata in ambiti insediativi ed in minima parte classificata in zona agricola.

La rettifica è funzionale a conferire omogeneità al lotto per la maggior parte già edificabile in uniformità allo stato reale dei luoghi. Si applicano pertanto in tale casistica i disposti di cui all'art. 8 comma II delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Regionale Valle del Lambro.

A seguito vengono riportati lo stralcio di sovrapposizione cartografica volta all'applicazione del predetto disposto normativo.



Stralcio tavola 13.2. – Piano delle Regole



Stralcio PTC Parco Regionale della Valle del Lambro



ambito oggetto di modifica

ART. 20 - NORME GENERALI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI

Per insediamento produttivo si intende ogni installazione svolta, in modo continuo o discontinuo, ad effettuare entro un definito perimetro, estrazione, o produzione, o trasformazione, o utilizzazione, o deposito, o attività di commercializzazione dei propri prodotti, di sostanze di qualsiasi natura, con presenza, anche se solo temporanea, di persone. La progettazione e la costruzione dei luoghi di lavoro deve tener conto in modo prioritario, accanto alle finalità produttive, di tutte le misure necessarie per la salvaguardia dell'ambiente esterno, della salute e del benessere psicofisico dei lavoratori. Nel caso si tratti di locali aperti al pubblico, i medesimi provvedimenti dovranno comprendere anche la salvaguardia della popolazione presente nei locali.

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

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

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

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

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

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

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

In caso di interventi in aree produttive dismesse, in presenza di potenziali fonti di inquinamento e/o presenza di eternit devono essere posti in essere tutti gli accorgimenti necessari e previsti dalle normative vigenti in materia (Piano di Bonifica, pratica smaltimento eternit ecc). Per quanto attiene i disposti normativi in materia di terre e rocce da scavo devono essere effettuate tutte le procedure disposte dalla normativa vigente in materia.

ART. 20.1 - A - ARTIGIANALE

Descrizione

Le zone comprendono le parti di territorio comunale interessate da insediamenti di tipo eterogeneo caratterizzate dalla presenza di attività artigianali, artigianali di servizio direzionali e terziarie, destinate alla conferma o allo sviluppo di tali attività.

Edificazione

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

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività artigianale, attività direzionale e di servizio, uffici, depositi connessi alle attività suddette, artigianato di servizio, terziario.
- funzioni complementari : esercizi di vicinato, bar, ristoranti, sedi di associazioni culturali con esclusione di quelle di ispirazione religiosa, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali,
E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq.
- funzioni non ammesse: attività produttive, medie e grandi strutture commerciali, insediamenti agricoli, residenziale

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

Sono escluse le funzioni che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, fatte salve quelle esistenti connesse all'attività commerciale.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is	=	0,80 mq./mq.
Altezza	H	=	10,00 m.
Rapporto di copertura	Rc	=	50%
Verde - drenante	Vd	=	20 %

Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m. o 0,00 m. con convenzione
- tra edifici De = 10,00 m.
- dal ciglio strada Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m.
7,50 m. per strade con larghezza oltre 7,00 m.e nel rispetto di quanto indicato nella tavola del piano delle regole e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, a schiera o a cortina

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

ART. 20.2 - I - INDUSTRIALE

Descrizione

Le zone per attività produttive industriali, comprende le parti del territorio comunale sulla quale esistono attività in prevalenza produttive esistenti e di completamento, ove si intende mantenere l'attività suddetta in quanto compatibile con il contesto urbanistico e ambientale circostante, nonché le aree destinate allo sviluppo e trasferimento delle attività esistenti in condizioni inadeguate o di incompatibilità.

EDIFICAZIONE INDUSTRIALE NELL'AMBITO DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

Indici edificatori

Sono confermati i parametri edilizio - urbanistici relativi all'edificazione esistente relativamente a: superficie coperta- superficie lorda di pavimento- altezze - distanze
E' ammesso il raggiungimento del parametro di 1,10 mq/mq di s.l.p. che deve essere realizzato all'interno della sagoma dell'edificio già esistente.

Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria- manutenzione straordinaria - ristrutturazione edilizia. Non è consentito alcun ampliamento rispetto al tessuto urbano consolidato esistente.

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI S.L.P. SUPERIORE RISPETTO AL PARAMETRO DI ZONA CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO E CONTRIBUTO PER INTERVENTI DI NATURA AMBIENTALE

In considerazione del fatto che l'utilizzo di un parametro di s.l.p. interno più elevato, viene effettuato in comparti consolidati, ove non emerge un interesse pubblico ai fini di cessione di aree ed attrezzature di uso pubblico e comunale, se non quelle dovute per legge ai fini della trasformazione d'uso e non vi è neppure l'esigenza di realizzazione di opere pubbliche in loco, in aderenza alla realtà socioeconomica contemporanea si valuta equo l'applicazione del contributo straordinario

- €/mq 10,00 per superficie lorda di pavimento s.l.p., aggiuntiva che viene realizzata. Gli importi derivanti dal contributo straordinario saranno utilizzati dal comune per la realizzazione di opere pubbliche previste nell'ambito del Piano dei Servizi o nuovi interventi viabilistici
- €/mq. 5,00 per superficie lorda di pavimento aggiuntiva (s.l.p.) aggiuntiva che viene realizzata. Gli importi derivanti da detto contributo straordinario dovranno essere utilizzati per interventi di riqualificazione degli alvei dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale o minore o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola quale compensazione e miglioramento dell'ambiente.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

ZONA I INDUSTRIALE NEL TERRITORIO CONSOLIDATO ESTERNO AL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

Edificazione

L'edificazione è ammessa mediante Permesso di Costruire – SCIA- CILA nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T.

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni con commercializzazione dei relativi prodotti, artigianato di servizio, depositi, stoccaggio di materiali, trasporto delle merci, spazi ubicati nei locali di produzione o a questi adiacenti da destinare alla vendita dei beni di produzione propria e relativi accessori nel limite delle superfici previste per gli esercizi di vicinato, **uffici e servizi connessi allo svolgimento dell'attività**, artigianato di servizio alla persona
- funzioni complementari : attività direzionali e amministrative e di ricerca al servizio, attività ricreative relative alla attività definita come principale, con esclusione della monofunzione; spacci con vendita del prodotto e della filiera di appartenenza e nell'ambito della superficie di vendita dell'esercizio di vicinato (150 mq. di s.l.p di vendita). E' ammessa la residenza per custode, dirigente o titolare dell'azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq. per unità insediata.
- funzioni non ammesse: insediamenti residenziali, attività turistico – ricettive e di ristoro, discoteche e simili, medie e grandi strutture di vendita commerciali

Indici edificatori

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

Altezza H = 11,00 m.

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale sino ad un massimo di m. 15.00.

Piani fuori terra Pft = n° 3

Rapporto di copertura Rc = 60%

Verde Drenante Vd = 10%

Distanze

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

NORME GENERALI

Tipologia edilizia

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi servizi, con eventuale residenza annessa accorpata ai volumi principali o in edifici isolati. Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante.

Prescrizioni agronomiche

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

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

INDUSTRIE DEL TESSUTO CONSOLIDATO CON ESCLUSIONE DEGLI AMBITI INDUSTRIALI UBICATO ALL'INTERNO DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (Dpr. n° 380/2001 e s.m.i. art. 16 comma 4 – d- ter)

Per le aziende insediate contraddistinte nelle tavole di piano con la lettera D valgono i disposti normativi a seguito indicati, da applicarsi esclusivamente nei comparti o insediamenti saturi di possibilità edificatoria.

L'impianto del tessuto industriale consolidato costituisce elemento trainante dell'economia del comune. Il settore economico industriale rappresenta una significativa risorsa per il territorio che, nell'attuale periodo economico, vede una notevole produttività. Al fine di consentire il proseguo operativo in funzione delle tempistiche di produzione richieste dal mercato si rende necessario consentire un miglioramento dei cicli produttivi e dei Layout dei macchinari. Si introduce una norma speciale all'interno del Piano delle Regole che rende possibile l'utilizzo di parametri edificatori differenti rispetto a quanto previsto dalla zona di appartenenza. E' ammessa la realizzazione di edificazione secondo le seguenti norme speciali con i parametri a seguito elencati

- I.s. - 1,10 mq./mq.
- Altezza massima ammessa - per magazzini tradizionali H. 12,00 m
- Rapporto di Copertura 70%

Quanto sopra deve essere finalizzata alla necessità di particolari lay – out interni dell'azienda quali a titolo esemplificativo la realizzazione di magazzini verticali.

NORMATIVA SPECIALE: UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA , DI ALTEZZA E INDICE DI SFRUTTAMENTO SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO E CONTRIBUTO PER INTERVENTI DI NATURA AMBIENTALE

In considerazione del fatto che gli interventi, che utilizzano dei parametri piu' elevati, vengono effettuati in un comparto consolidato ove non emerge un interesse pubblico ai fini di cessione di aree ed attrezzature di uso pubblico e comunale se non quelle dovute per legge ai fini della trasformazione d'uso e non vi è neppure l'esigenza di realizzazione di opere pubbliche in loco, in aderenza alla realtà socioeconomica contemporanea si valuta equo l'applicazione del contributo straordinario pari a quanto di seguito indicato

- €/mq 10,00 per superficie lorda di pavimento s.l.p., aggiuntiva che viene realizzata. Gli importi derivanti dal contributo straordinario saranno utilizzati dal comune per la realizzazione di opere pubbliche previste nell'ambito del Piano dei Servizi o nuovi interventi viabilistici
- €/mq.5,00 per superficie lorda di pavimento aggiuntiva (s.l.p.) aggiuntiva che viene realizzata. Gli importi derivanti da detto contributo straordinario dovranno essere utilizzati per interventi di riqualificazione degli alvei dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale o minore o barriere verdi di protezione tra la zona industriale e la zona agricola quale compensazione e miglioramento dell'ambiente.

Si dovranno altresì versare gli oneri concessori per la realizzazione degli interventi ed eventuali importi per il consumo di nuovo suolo e/o sistema delle aree verdi dovute ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e/o L.R. 31/2014.

NORMA SPECIALE – LETTERA “ F”

L'industria sita in comune di Costa Masnaga, ubicata a nord della linea ferroviaria e contraddistinta nelle tavole grafiche con la lettera F, è regolamentata dai parametri edificatori e le destinazioni ammesse (funzioni principali - funzioni complementari – funzioni non ammesse) di cui all'art. 19.1 – Industriale del presente P.G.T..

Si precisa che, nell'ambito dell'altezza massima di zona, così come definita all'art. 19.1 – Industriale, pari a metri 11,00 è ammessa la realizzazione di n° 3 piani, fatta salva la deroga ammessa dal disposto normativo per l'utilizzo di altezze superiori.

In particolare, esclusivamente per il presente comparto, sono ammesse e sono da considerarsi principali le funzioni di seguito indicate: attività industriale metalmeccanica e di montaggio, logistica per l'industria siderurgica, magazzini con carico e scarico merci, utilizzo degli uffici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi uffici con funzioni direzionali e terziarie, mensa e punto di ristoro per uso interno per dipendenti e fruitori della struttura, artigianato di servizio ed artigianato di servizio alla persona. A titolo perequativo, per l'eliminazione del vincolo previsto dal P.G.T. di possibilità di insediare esclusivamente la categoria di produzione legata all'industria ferroviaria, ossia la realizzazione di materiale ferroviario e servizi connessi, dovrà essere sottoscritta apposita Convenzione tra la proprietà ed il Comune di Costa Masnaga, antecedentemente alla pubblicazione della presente variante sul BURL, nella quale siano contenuti gli impegni ed il relativo cronoprogramma esplicitati nell'atto preliminare, approvato con deliberazione di Giunta Comunale, afferenti al campo dell'occupazione lavorativa attraverso lo specifico programma di assunzioni, ivi delineato e previsto.

Gli interventi edificatori, per i quali si configura un cambio di destinazione d'uso e la realizzazione di nuove superfici lorde di pavimento, debbono garantire gli spazi da destinare a parcheggio, per le diverse funzioni insediate, secondo i parametri stabiliti nel regolamento edilizio comunale e sono sottoposti a Permesso di Costruire Convenzionato. Qualora la concertazione con l'Amministrazione Comunale non comporti la cessione di aree e/o la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, bensì il solo pagamento delle somme dovute al Comune non si renderà necessario procedere con la sottoscrizione della convenzione urbanistica ed il pagamento delle somme è demandato ad un atto gestionale dell'ufficio comunale competente.

E' ammesso il parametro di superficie coperta SC pari al 70% con applicazione della normativa speciale: “UTILIZZO DI UN PARAMETRO DI SUPERFICIE COPERTA, DI ALTEZZA E DI INDICE DI SFRUTTAMENTO SUPERIORE CON MONETIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO E CONTRIBUTO PER INTERVENTI DI NATURA AMBIENTALE” di cui all'art. 20.2- I- industriale. Il suddetto parametro potrà essere verificato sull'intero compendio classificato in ambito industriale, anche per la porzione oggetto di cambio di destinazione d'uso della presente variante.

E' ammessa la monetizzazione delle aree standard e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per legge e secondo apposita determinazione comunale in relazione alla nuova edificazione.

Il contributo straordinario e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria potranno essere scomputati per la realizzazione di un'opera pubblica da concertarsi con l'Amministrazione Comunale.

I contributi concessori, la monetizzazione delle aree standard e delle aree verdi e le opere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione saranno regolamentati in apposita convenzione urbanistica.

La modalità di intervento per la realizzazione delle opere è il Permesso di Costruire Convenzionato.

NORMA SPECIALE – LETTERA “ F1”

La fascia di rispetto rappresentata negli elaborati di piano, avente riferimento la linea ferroviaria, con esclusione del binario morto, di cui alla lettera F1, si applica nel momento in cui RFI avrà espresso il parere favorevole allo “Studio di Fattibilità per la riqualificazione e la realizzazione di un posteggio pubblico su area di proprietà R.F.I.” di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n° 50 del 18.05.2018

ART. 20.3 - C - ATTIVITA' COMMERCIALI

Descrizione

Le zone comprende le parti di territorio comunale interessata da insediamenti di attività commerciali e direzionali, destinate alla conferma o sviluppo di tali attività oltre che alle strutture alberghiere.

Edificazione

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

Destinazione

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

funzione principale: attività commerciale e direzionale, uffici, studi professionali, artigianato di servizio **alla persona**

funzioni complementari: bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, laboratori di analisi, strutture sanitarie, autorimesse pubbliche e private, attrezzature per lo svago. La residenza per il custode o titolare dell'attività insediata è ammessa nel limite di 120 mq. di Slp.

Indici edificatori

Indice di sfruttamento	Is (s.l.p.) = 1,00 mq./mq.
Altezza	H = 11,00 m.
Piani fuori terra	Pft = n° 3 oltre i sottotetti
Rapporto di copertura	Rc = 50%
Verde drenante	Vd = 10%
Distanze	come zona Industriale

Per le attività esistenti, in lotti saturi, sono ammessi interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, una tantum, nel limite del 10% della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) esistente.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, a schiera o a cortina

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

NORMA LETTERA E – ATTIVITA' POMPE FUNEBRI

Nell'area contraddistinta nella tavola di piano con la lettera E , ove è insediata ed operante un'attività di pompe funebri è ammessa destinazione artigianale funzionale allo svolgimento della stessa. La destinazione è compatibile sino al permanere dell'attività con destinazione pompe funebri.

ART. 20.3 a - NORME PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli interventi relativi all'insediamento di attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni del D. Lgs. 31.3.1998 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio" e s.m.i. della L.R. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e s.m.i. .

Le attività commerciali sono classificate, ai sensi della L.R. 6/2010, secondo le seguenti **tipologie distributive**:

- **VIC** - esercizi di vicinato con superficie di vendita sino a 150 mq.
- **MS** - medie strutture con superficie di vendita da 150 mq a 1.500,00 mq.
- **GS** - grandi strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
- **CC** - centro commerciale: media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente

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

- alimentare;
- non alimentare.

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

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

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

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

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

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

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

La dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, nonché di spazi a parcheggio funzionali agli insediamenti commerciali, è definita dalla L.R. 12/2005 nella misura del 100% della s.l.p. commerciale ; per i centri commerciali il 200% della s.l.p. commerciale

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

Per le procedure amministrative relative all'autorizzazione di attività commerciali si fa riferimento alla L.R. n° 6/2010 e s.m.i. , e relative disposizioni attuative.

Oltre alle predette indicazioni fornite dalle leggi vigenti in materia , nella realizzazione degli interventi con destinazione commerciale si deve avere come riferimento il Piano Commerciale del Comune di Costa Masnaga, parte integrante del presente testo normativo.

Nell'ambito del Parco Regionale della valle del Lambro , ai sensi dell'art. 37 delle vigenti N.T.A. del P.T.C. è vietato l'insediamento di centri commerciali per i quali risulti necessario il nulla osta regionale.

ART. 21 - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (ART. 15 COMMA 4 P.T.C.P. LECCO)

Gli ambiti agricoli interessano gli ambiti prativi e le aree agricole strategiche, definite tali ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., utilizzate ai fini della coltivazione ed inedificabili nonché gli ambiti specializzati ove vi sono aziende agricole già insediate e nelle cui aree più prossime è ammessa la realizzazione di nuova edificazione.

ART. 21.1 - AREE AGRICOLE INEDIFICABILI

Descrizione

Le zone agricole sono costituite dalle parti di territorio a prato seminativo e con coltivazioni destinato all'attività agricola strategica ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., in quanto definite aree agricole prevalenti ai sensi dell'art. 15 comma 4 del P.T.C.P. di Lecco

Ambito di applicazione

I seguenti disposti regolamentari si applicano alle aree prative campite con apposito retino nelle tavole di piano.

Edificazione-Destinazione

I fondi possono essere utilizzati ai fini agricoli per la coltivazione, preservando il valore naturalistico, ambientale e paesistico dei contesti. Non è ammessa qualsiasi attività di tipo edificatoria. I titoli volumetrici generati dalle aree, secondo i parametri edificatori stabiliti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., di seguito riportati come riferimento, possono essere trasferiti, con atto di asservimento volumetrico, nell'ambito delle aree agricole del territorio comunale di comuni limitrofi e contermini.

Indici edificatori

Densità edilizia fondiaria per residenza

D = 0,06 mc./mq. sui terreni a coltura orticola o floricola specializzata.

D = 0,01 mc./mq. con un massimo di 500 mc. per azienda, sui terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno.

D = 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

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

Rapporto di copertura per attrezzature produttive

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per serre

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

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

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

Negli ambiti agricoli, in presenza di attività agricola esistente, è ammessa l'edificazione di strutture interrato con altezza massima pari a 4,50 metri (h), le quali dovranno avere accesso, con dimensioni limitate e definite, dalle strade campestri esistenti.

DISPOSTI NORMATIVI SPECIALI

- VIVAI

Nell'ambito del comparto contraddistinto nelle tavole di piano con la lettera V è ammessa la coltivazione delle aree con destinazione a Vivaio. Non è ammessa la realizzazione di alcun manufatto edilizio.

- AREE AGRICOLE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DEI CAVALLI

Vi sono nell'ambito del territorio comunale alcune aree appartenenti al maneggio di cavalli privo di strutture, le quali sono ubicate nel comune limitrofo Nibionno. E' ammesso il mantenimento della situazione esistente, non è consentita la realizzazione di alcun manufatto funzionale allo svolgimento dell'attività agricola di maneggio.

- ORTI

L'attività orticola è molto diffusa sul territorio comunale e riconosciuta nell'ambito del P.G.T. quale elemento qualificante di uso personale del territorio agricolo.

Tali aree potranno permanere nelle propria funzione e destinazione.

Edificazione accessoria per la coltivazione ortofrutticola negli ambiti prativi e agricoli prevalenti

E' ammessa la realizzazione di manufatti accessori con le caratteristiche di seguito meglio precisate, per la coltivazione ortofrutticola negli ambiti agricoli prativi e agricoli prevalenti. E' consentita la realizzazione di un solo accessorio per ogni fondo, il quale non dovrà essere allacciato a sottoservizi pubblici, con la funzione di ricovero degli attrezzi. L'area non potrà essere recintata. Il manufatto, il quale dovrà mantenere la distanza di 1,50 m dal confine con altre proprietà, potrà avere una superficie massima pari a 10,00 mq., un'altezza massima pari a 2,50 m. e dovrà rispondere alle seguenti caratteristiche morfologico- costruttive:

- le pareti dovranno essere in legno verniciato color noce; è escluso l'uso di eternit
- la copertura dovrà essere a falde inclinate in lamiera pre - verniciata nei colori testa di moro e/o color cotto escluso l'uso di eternit
- platea dovrà essere in piastroni di cemento removibili non ancorati a terra
- aperture : è ammessa la realizzazione di una porta di ingresso in legno ed una finestra con serramento interno semplice, priva di serramento esterno con la finalità di areare il locale

Nell'area ad orto vi potranno essere dei contenitori per la raccolta dell'acqua piovana, da utilizzarsi ai fini dell'irrigazione. Al cessare dell'utilizzo del manufatto per lo svolgimento della coltivazione ortofrutticola, lo stesso dovrà essere rimosso, poiché la sua realizzazione è strettamente connessa alla conduzione dei fondi agricoli con la suddetta funzione, e pertanto, viene meno la titolarità della presenza, nel contesto di appartenenza.

Modalità di intervento: Autorizzazione paesaggistica semplificata e/o Esame di Impatto Paesistico e Permesso di Costruire ai fini della localizzazione planimetrica del manufatto del lotto e della qualificazione morfologica- ambientale degli interventi edificatori, nonché della determinazione della validità del titolo edificatorio.

Per le aree inserite all'interno del Parco Valle del Lambro possono essere realizzati unicamente gli interventi previsti dall'Allegato A del Dpr n° 31/2017 punto A.19.

NORMA LETTERA R

Le aree e gli edifici contrassegnati nelle tavole di piano con la **LETTERA R** sono incompatibili per uso, destinazione ed ubicazione rispetto al contesto ambientale in cui sono inseriti. Tali ambiti sono pertanto sottoposti, attraverso la redazione di apposito Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato a riqualificazione ambientale che esamini sia gli aspetti paesaggistici che quelli ambientali ai fini di una rinaturalizzazione dei comparti

I manufatti precari esistenti e le attività insediate possono essere mantenuti sino al permanere dell'attività

E' ammessa la realizzazione di manufatti interrati, destinati allo svolgimento dell'attività agricola con una altezza (h) massima pari a 4,50 m.

- TERRENO CONTRADDISTINTO CATASTALMENTE AL MAPPALE N° 307 DELLA SEZIONE CENSUARIA DI BRENNO DELLA TORRE

Viene definita, in deroga, sino al permanere dell'attività, la classe di zonizzazione acustica in zona 3 , con lo scopo di consentire il proseguo dello svolgimento dell'attività insediata.

21.2 – EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (asterisco), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma e dei volumi esistenti, nonché adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simile, ovvero al 20% della superficie coperta ed s.l.p., per gli edifici destinati alle attività produttive e simili.

Per gli edifici ubicati all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro, tali ampliamenti , non possono essere superiori al 20% per gli edifici ubicati all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro e pari al 10% negli ambiti inseriti all'interno del Parco Naturale della Valle del Lambro. Nell'ambito del comparto posto a nord di C.na Crotta è ammesso l'ampliamento del 10% finalizzato al recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Per gli edifici individuati con appositi simbolo grafico nelle tavole di piano non è ammessa la realizzazione di alcun ampliamento nemmeno quelli indicati nel precedente comma.

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

E' inoltre ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, in applicazione dei disposti contenuti nella L.R. 12/2005 e s.m.i.

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

Gli interventi suddetti devono essere realizzati nel rispetto degli indici di altezza e distanza e dei parametri, con esclusione del volume, previsti per gli ambiti di tessuto consolidato R2 – Residenziale di completamento ed espansione

E' ammessa la realizzazione di edifici accessori con destinazione box, quali pertinenze delle abitazioni esistenti, con presentazione al comune di vincolo di pertinenza, nonché la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento dei box auto, esclusivamente negli ambiti di stretta pertinenza delle abitazioni.

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

21.3- AREE AGRICOLE TUTELATE AMBIENTALMENTE: SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA- IN AMBITO DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (REC)

Sono ambiti agricoli posti in prossimità di elementi significativi del paesaggio e dell'ambiente che rivestono un particolare significato nell'ambito della rete ecologica provinciale oltre che rispetto ai contenuti paesaggistici propri del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Per tali ambiti agricoli è prescritta la tutela assoluta e la salvaguardia ambientale e paesistica. E' prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati, nonché dei coni di visuale paesaggistica e delle zone agricole meritevoli di tutela per i valori ambientali e paesaggistici, così come definiti da piani sovracomunali e provvedimenti regionali, nonché dalle fasce di rispetto ecologico previste nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole. E' fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno al di fuori delle normali pratiche colturali.

Le aree agricole tutelate ambientalmente in ambito di tessuto urbano consolidato, appartengono alla rete ecologica comunale (REC) e assurgono al ruolo di connessione con la rete ecologica sovralocale (RER e REP)

21.4- AREE AGRICOLE PRODUTTIVE – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI ART. 15 L.R. 12/2005

Nell'ambito del Documento di Piano e Piano delle Regole sono segnalate le aree che, per la loro propria caratterizzazione si possono comprendere tra gli ambiti da riconoscere come ambiti agricoli strategici ai sensi della L. R. 12/2005 e del P.T.C.P. provinciale.

In tali ambiti è reso obbligatorio lo svolgimento dell'attività agricola come settore agricolo produttivo.

21.5- AREE AGRICOLE ANTROPIZZATE

Sono ambiti agricoli fortemente compromessi per la presenza di strutture , edifici o per caratterizzazione ambientale di vicinanza rispetto al tessuto consolidato che devono essere rivisti e in cui si devono meglio organizzare le aree di pertinenza in funzione di una salvaguardia paesistica ed ambientale .

Gli interventi sull'edificazione esistente debbono essere di riqualificazione edilizia paesaggistica ed ambientale. La progettazione degli interventi di riqualificazione , deve coinvolgere sia l'architettura , la composizione degli edifici , con eventuale redistribuzione dei volumi e delle sagome (nell'ambito degli interventi di ristrutturazione) che le aree di pertinenza degli stessi composte da accessori , manufatti e recinzioni.

Una particolare attenzione deve essere posta agli interventi di salvaguardia delle aree verdi di valore paesistico poste in prossimità del tessuto consolidato , per la quale si deve predisporre un progetto del verde al fine di amalgamare il costruito con gli ambiti a verde in rete ecologica provinciale.

21.6 AREE DI INTERESSE STRATEGICO PER LA CONTINUITÀ DELLA RETE ECOLOGICA (P.T.C.P. Lecco)

L'ambito interessa un'area ubicata all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro per la quale il P.T.C.P. di Lecco prescrive le indicazioni indicate nell'ambito dell'art. 58 ed in particolare:

“Nelle aree agricole individuate all'interno di ambiti agricoli di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica provinciale ai sensi del precedente art. 56, comma 4, dette disposizioni sono applicate , se compatibili, con la finalità di assicurare la continuità funzionale e percettiva della connessione ecologica e i comuni possono introdurre limitazioni quantitative e qualitative alla realizzazione di strutture produttive agricole al fine di garantire la continuità”

Nell'ambito delle previsioni di piano l'intera areate interessata e le relative aree limitrofe sono classificate dal P.G.T. come aree agricole strategiche inedificabili, al fine del mantenimento dell'elevata valenza paesistica dei luoghi.

21.7 AREE DI APPOGGIO PER GLI ECOSISTEMI DELLA RETE ECOLOGICA (P.T.C.P. Lecco) RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)

L'identificazione proposta nell'ambito del P.G.T. interessa due diversi ambiti territoriali il primo lotto intercluso a nord della zona industriale classificato dal P.T.C. provinciale in ambito agricolo con accessibilità sostenibile, ed il secondo posto lungo la S.S. 36 per il quale il P.T.C. provinciale segnala una sensibilità di visuale con percezione da parte della viabilità sovracomunale. Il P.G.T. prevede per il primo ambito, interessato da un ecosistema ed habitat di significativa importanza una maggiore tutela degli ambiti ai fini di creare un area di appoggio rispetto al sistema della rete ecologica provinciale. La scelta operata deriva da una compensazione ambientale di un'area interna al tessuto urbano consolidato di proprietà comunale trasformata in zona industriale a completamento del comparto già esistente.

Per quanto riguarda la seconda area è inerente un comparto posto ad est della S.S. n° 36 la cui valenza paesistica significativa è determinata dalla presenza di cascinali storici posti sulla sommità delle colline di elevato valore paesistico ed ambientale.

I suddetti ambiti costituiscono parte integrante della rete ecologica comunale (REC) ed assumono una funzione di appoggio e collegamento con la rete ecologica sovralocale (RER e REP)

Il P.G.T. pone una maggiore tutela a questi ambiti che debbono essere preservati in considerazione del valore intrinseco e ad integrazione del sistema della rete ecologica provinciale.

Anche in questo caso la previsione urbanistica costituisce una compensazione ambientale rispetto alla previsione e trasformazione di aree agricole del nuovo comparto commerciale posto a nord.

Tali ambiti assumono la funzione di elementi areali alla rete ecologica , comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio.

21.8 AREE DI DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA IN AMBITO DI ACCESSIBILITÀ SOSTENIBILE (P.T.C.P. Lecco)

Gli ambiti individuati dal P.G.T. interessano aree destinate all'attività agricola in ambiti di accessibilità sostenibile regolamentati dall'art. 20 .

Nel P.G.T. sono state individuate le aree con accessibilità sostenibile che assumono come limiti dell'accessibilità sostenibile i seguenti valori:

- distanza dalla piu' vicina strada percorsa da linee di trasporto pubblico locale su gomma : massimo 300 metri
- distanza dalla piu' vicina stazione o fermata ferroviaria : massimo 600 metri
- dislivello da entrambe : massimo 50 metri

ART. 22- AMBITI BOSCATI

Descrizione

Gli ambiti boscati comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di aree boschive, che presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarli.

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

Destinazione d'uso

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

Interventi ammessi

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

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

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

Sono esclusi gli allevamenti di animali e non è ammessa alcuna nuova edificazione.

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

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

Le aree boscate rappresentate negli elaborati del Piano delle Regole trovano riferimento nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato dalla provincia di Lecco e per gli ambiti appartenenti al Parco Regionale della Valle del Lambro al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del Parco Valle Lambro

Gli intenti su suddetti ambiti ed i parametri di perequazione, ove possibile, per interventi di disboscamento trovano riferimento nelle norme attuative del suddetto piano di settore sovraordinato i cui dispositivi regolamentari costituiscono parte integrante delle presenti norme.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

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

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

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

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

- EDIFICI ESISTENTI

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

ART. 23 -ATTREZZATURE COLLETTIVE O DI INTERESSE GENERALE

Descrizione

Le zone comprendono gli spazi riservati alle attrezzature collettive di interesse generale comunali, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi, oltre alle aree e gli edifici privati di uso pubblico e generale e delle strutture che rivestono un interesse sovracomunale.

In apposito fascicolo, che costituisce parte integrante del piano dei servizi, è stata redatta puntuale schedatura dei servizi comunali esistenti ed in progetto.

Vi è inoltre un apposito elaborato che costituisce parte integrante dello studio del traffico, con la schedatura degli spazi destinata alla sosta pubblica e privata afferente alla funzione residenziale, commerciale ed industriale.

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

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

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

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

Edificazione

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

Indici edificatori

Densità edilizia	D	= 3,00 mc./mq.
Altezza	H	= 10,50 m. salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft	= max n° 3
Rapporto di copertura	Rc	= 50%.

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

Le schede dei servizi esistenti ed in progetto e le indicazioni contenute rispetto alle funzioni dei singoli ambiti di interesse pubblico e generale, individuato negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole, riportano la situazione esistente.

L'Amministrazione Comunale, in funzione delle esigenze proprie per l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi e nel piano delle regole, ha la facoltà di disporre l'attuazione degli interventi negli ambiti classificati in "aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale" all'interno delle destinazioni sopra descritte, indipendentemente dalla sigla riportata negli elaborati di piano.

E' ammessa la realizzazione di interventi edilizi su aree di proprietà comunale con destinazione "Aree ed Attrezzature di Interesse Pubblico e Generale" da parte di soggetti privati e/o società previa stipula di apposita convenzione tra il privato e pubblico.

Tipologie Edilizie

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

Quantificazione e consistenza degli standard

Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati. Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

Zone a parcheggio

La tavola del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici. Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale. Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

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

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

Piani esecutivi

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

I parametri da utilizzare nel caso di funzioni diverse dalla residenza sono quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. paria al 20% della superficie del lotto per le funzioni industriali ed il 100 % della s.l.p. per le funzioni commerciali e similari . La dotazione minima per la destinazione residenziale è di 18 mq/ab

Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluripiano e relative aree di pertinenza.

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

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

Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purchè all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti; qualora le aree standard siano indicate nell'azonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando cio' si renda opportuno per un piu' razionale assetto dell'intero comparto e per una miglior qualità dell'intervento.

Regime delle aree

Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad essere assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, essendo le stesse aree riservate in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione istituzionalmente competenti. Su dette aree viene confermata la utilizzazione specifica e la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli Enti di culto e religione già forniscono alla comunità in adempimento ai propri fini di Istituto. E' ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio e/o le attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e su progetto conforme alle esigenze collettive, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

Aree ed attrezzature private al servizio degli insediamenti

Negli elaborati di piano dei servizi e piano delle regole sono state rappresentate con apposita retinatura grafica e apposizione delle sigle di seguito indicate: le aree destinate a parcheggio privato e funzionali agli insediamenti residenziali (Ppr), industriali (Ppi) e commerciali (Ppc). L'inserimento delle suddette aree tra le aree di interesse pubblico e generale non costituisce vincolo preordinato all'esproprio; pur restando di proprietà privata le aree hanno una fruizione da parte di terzi e pertanto costituiscono parte del sistema dei servizi comunali.

Parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico

I parcheggi pubblici e parcheggi privati ad uso pubblico individuati negli elaborati del piano dei servizi e nel piano delle regole possono essere oggetto di monetizzazione, nel caso si rilevi l'esigenza di creazione di un nuovo accesso dalla viabilità pubblica al lotto edificato e/o di completamento. Qualora vi siano degli spazi a parcheggio pubblico non rappresentati nelle tavole di piano e qualificati come tali negli elaborati allegati ai titoli abilitativi edilizi dovranno essere assimilati alla conformità dei luoghi conferita alle suddette aree e potranno avvalersi del succitato disposto regolamentare.

NORMA SPECIALE

Ai sensi dell'art. 8 punto 2 e ter) della L.R. 12/2005 e s.m.i. si esclude la possibilità di insediamento di campi di sosta o di transito per i nomadi sull'intero territorio comunale di Costa Masnaga, poiché non vi sono luoghi idonei.

NORMA MENSA INDUSTRIALE INDUSTRIA LIMONTA

Nell'ambito della zona aree ed attrezzature di uso pubblico e generale identificata nelle tavole di piano con la sigla Mi è ammessa la realizzazione della mensa industriale dell'industria Limonta s.p.a.

E' consentito la realizzazione di un volume pari a 3.000 mc da svilupparsi secondo i seguenti parametri:

- superficie coperta : max 30%
- piani fuori terra : 2 piani
- altezza massima 7 metri
- distanze: come zona R1

23.1 - AREE ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE

23.1 a - CLINICA VILLA BERETTA

Descrizione

La Clinica Villa Beretta è ubicata in parte in un edificio storico e, in parte in un edificio di recente realizzazione. La villa ed il relativo contesto sono ubicati all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro. Il complesso "Clinica Villa Beretta" è destinato ad attrezzature sanitarie e ospedaliere di interesse sovracomunale.

Edificazione

Per gli edifici classificati in "ambiti di parco storico" prevalgono le disposizioni specifiche dell'art. 18 delle N.T.A del P.T.C. del Parco Valle Lambro

Sulla restante area collinare con le pendici terrazzate a prato e il parco alla sommità, sono consentiti interventi di ordinaria manutenzione sui manufatti esistenti, secondo quanto indicato dalle N.T.A. del Parco.

RETTIFICHE AI SENSI DELL'ART 8 COMMA II DELLE N.T.A. DEL PARCO VALLE LAMBRO

In considerazione delle indicazioni fornite dal Piano Territoriale Provinciale inerente la villa storica, la torre e il contesto a parco che le circonda ed in relazione agli studi puntuali effettuati sul centro storico si è reputato maggiormente congruo inserire parte del contesto della villa (come da stralcio allegato) in ambiti di parco storico e limitare il perimetro di centro storico agli edifici di pertinenza che ne conservano le caratteristiche. La scelta pianificatoria effettuata rientra pertanto negli ambiti di rettifica ai sensi dell'art. 8 comma II delle N.T.A. del parco Regionale della Valle del Lambro.

Il P.G.T. riconosce, nell'ambito del piano dei Servizi la valenza sovracomunale della struttura sanitario assistenziale. Eventuali ulteriori interventi che vadano oltre gli interventi manutentivi dovranno essere conformi al Piano Territoriale del Parco Regionale della Valle del Lambro che ha valenza urbanistica sovraordinata.



Stralcio tavola 13.2 Piano delle Regole



Stralcio PTC Parco Regionale della Valle del Lambro



ambito oggetto di modifica

Destinazione

Sono ammesse destinazioni d'uso funzionali all'attività della clinica, al ricovero per persone anziane, oltre alle funzioni residenziali e religiose per il personale della clinica stessa. Inoltre sono ammessi fabbricati rurali atti alla conduzione del fondo agricolo di proprietà della congregazione religiosa.

Gli edifici attualmente destinati a residenza anche se non pertinenti alla specifica attività, possono conservare la propria destinazione d'uso.

Prescrizioni particolari

In considerazione della destinazione d'uso attribuita all'area e visto le opere di ampliamento già eseguite hanno comportato trasformazioni rilevanti nella parte di giardino formale più prossimo alla villa ed alle spalle della stessa, riconoscendo comunque il ruolo paesistico del sito occorre procedere alla tutela del contesto con :

- eventuali rinnovi degli alberi di alto fusto per non impoverire il disegno del giardino che si affida soprattutto a quelle presenze vegetali;
- eseguire uno studio storico per chiarire il ruolo della carpinata di cui restano tracce rispetto al disegno complessivo e dare una conoscenza generalmente più approfondita del sito così che possano essere evitati inserimenti incongrui di alberi ed arbusti.

Per quanto riguarda le pavimentazioni dei percorsi e gli arredi occorre conservarne la consistenza materica attraverso un'attenta opera di manutenzione che utilizzi tecniche e materiali adatti.

All'interno del perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro, anche in deroga a specifiche prescrizioni del piano territoriale sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica ed ampliamento degli ospedali, case di cura e degli edifici di culto insediati nel sistema delle aree fluviali-lacustri e nel sistema delle aree prevalentemente agricole.

I relativi progetti edilizi sono sottoposti al preventivo e vincolante parere del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Anche in deroga a specifiche prescrizioni del piano territoriale sono consentiti interventi di ristrutturazione e riqualificazione dei complessi cimiteriali esistenti nel territorio del parco, anche al fine di consentire un migliore inserimento ambientale.

In casi di necessità igienico-sanitaria, debitamente comprovata, possono essere consentiti ampliamenti dei complessi cimiteriali.

I relativi progetti edilizi sono sottoposti al preventivo e vincolante parere del Parco Regionale della Valle del Lambro.

23.1 b - NUOVA AREA DA DESTINARE A PARCHEGGIO PUBBLICO VIA CLONMEL- VIA SAN LUIGI DOCUMENTO DI PIANO / PIANO DEI SERVIZI

Il nuovo parcheggio pubblico, ubicato tra via Clonmel e via San Luigi, in considerazione dell'appartenenza dell'area al Parco Regionale della Valle del Lambro, dovrà essere realizzato come previsto dall'art. 35 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco.

23.1 c - EDIFICIO CASERMA DEI CARABINIERI E SEDE ASL

Per i comparti di interesse sovracomunale interessati dalla presenza della Caserma dei Carabinieri e dalla sede dell'ASL si applicano le norme di cui all'art. 23

ART.24 - PARAMETRI DA UTILIZZARSI PER LE MONETIZZAZIONI DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

I parametri da applicarsi ai fini delle compensazioni per la mancata cessione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, in funzione delle differenti destinazioni urbanistiche sono i seguenti:

- residenza: volume residenziale : $150 \text{ mc/ab} = n^{\circ} \text{ abitanti} \times 18 \text{ mq./ab} = \text{superficie a cui deve essere applicata la compensazione economica}$
- commerciale - alberghiero : 100% della s.l.p. dichiarata come superficie utile commerciale
- artigianale/ industriale : 20% della s.l.p. oggetto dell'intervento

ART. 25 -IT - IMPIANTI TECNOLOGICI DI INTERESSE PUBBLICO

Descrizione - Destinazione

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

Modalità di intervento

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

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

ART. 26 AMBITI SPECIALI

ART. 26.1 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

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

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

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

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

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

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

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 (G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell' art. 27 della legge regionale 12/2005.

Le attrezzature di interesse generale possono essere realizzate solo in ambiti non appartenenti alla rete ecologica provinciale.

ART. 26.2 - ZONE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'

Per le zone di rispetto relative alla viabilità e per le linee di arretramento delle edificazione vedesi apposito capitolo.

Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del P.A..

ART. 26.3 - AREA FERROVIARIA E ZONE DI RISPETTO DELLA FERROVIA

Descrizione

L'area interessa la sede ferroviaria e comprende gli spazi riservati alle attrezzature ferroviarie e alle relative sedi rotabili.

Destinazione

Le destinazioni ammesse sono le seguenti:

- Edifici per rimessaggio, depositi, stazioni ferroviarie;
 - Officine meccaniche per la manutenzione dei mezzi;
 - Impianto di lavaggio completi di depuratori come disposto dalla legislazione vigente.
- In questa zona sono ammesse attrezzature per impianti tecnologici, quali la pubblica illuminazione, elettrificazione, fognatura, acqua, telefono.

Indici edificatori

Densità edilizia	D	=	5.000,00	mc.
Altezza	H	=	8,50	m.
Piani fuori terra	Pft	=	max n° 2	

Disposizioni particolari

I singoli progetti dovranno prevedere, oltre alle opere di urbanizzazione primaria a carico del richiedente, anche impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni Statali (D.lgs n° 152/2006 e s.m.i.) e Regionali (Legge 19.8.1974 n. 48) e successive modifiche e integrazioni.

Lungo la linea ferroviaria devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 11.07.1980 n° 753.

ART. 26.4 - ZONE DI RISPETTO DEI PUNTI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/2006 e s.m.i., nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

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

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

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

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

ART. 26.5- ZONE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI E STUDIO GELOGICO

Sulla tavola dei vincoli sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per i quali è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

Nelle fasce di rispetto classe 4 non è ammessa alcuna edificazione, né alterazione dello stato dei luoghi, salvo gli interventi previsti da progetti connessi alla tutela idrologica o alla valorizzazione naturalistica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, inseriti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. art. 2 comma 1 del d.p.r. 238/99, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904; in particolare sono vietate:

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

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

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

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

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

Ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a) della L.R. 12/05 e s.m.i. lo Studio Geologico del territorio comunale costituisce parte integrante del Documento di Piano del P.G.T. e come definito dalla D.G.R. n° 8/1566/2005 e n° 8/7374/2008, le cartografie di sintesi, dei vincoli e della fattibilità geologica e del quadro di dissesto del PAI, nonché le relative prescrizioni sono parte integrante delle presenti norme.

Prescrizioni generali:

- si raccomanda di non trascurare il rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio garantendo un'adeguata manutenzione degli alvei e prevedendo norme di mitigazione ed impermeabilizzazione dovuta ai nuovi insediamenti (art. 40 NdA del P.T.C.P.)
- nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature, per quanto possibile, dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

ART. 26.6- ACCORDO QUADRO: MINIERA DI BRENNO-PARCO DI BRENNO- NUCLEI STORICI ED INSEDIAMENTI RURALI

La Regione Lombardia, il Parco Valle Lambro, la Società Holcim ed il Comune di Costa Masnaga hanno stipulato un accordo quadro di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 13.06.2017 per la realizzazione della Vasca di Laminazione del Torrente Bevera e la cessione dei relativi terreni a Regione e Demanio.

Il Comune di Costa Masnaga e la Società Holcim hanno stipulato la novazione parziale della convenzione 19.04.2004 rep. n° 1579 di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 25 del 13.06.2017 , nella quale si prevede quanto di seguito riportato:

- Cessioni di aree e di immobili storici al comune di Costa Masnaga
- Previsione di sdemanializzazione di viabilità esistente
- Realizzazione di nuova viabilità di accesso al Parco Pubblico
- Valorizzazione del patrimonio immobiliare storico ai fini turistico- ricettivi

Per le aree e gli immobili appartenenti al suddetto compendio hanno validità gli accordi sottoscritti tra le parti.

In particolare i nuclei di interesse storico trovano riferimento nelle schede normative dei singoli comparti di cui alla parte seconda del testo delle norme tecniche di attuazione.

Gli accessi pedonali e/o ciclopeditoni esistenti ed in progetto sono regolamentati dai disposti normativi delle presenti norme.

AE - MINIERA - PRODUZIONI MINERALI “BAGGERO E BRENNO” MARNA DA CEMENTO AREA ESTRATTIVA (LICENZA DECRETO DISTRETTO MINERARIO 7/1996)

Negli ambiti denominati con la sigla AE così come delimitati negli elaborati di piano, sono ammessi gli interventi contenuti nell'Accordo Quadro e nella Novazione della Convenzione tra il Comune di Costamasnaga e la Società Holcim sopracitati.

AE1- Edificio funzionale allo svolgimento dell'attività mineraria :

Il fabbricato funzionale allo svolgimento dell'attività mineraria può essere mantenuto, con una destinazione d'uso afferente al piano dei servizi.

PARCO DI BRENNO

Nell'ambito del Parco di Brenno è ammesso quanto di seguito elencato:

- tutela delle aree boscate;
- tutela del sistema delle rogge con la relativa trama vegetale di collegamento tra il piano alto e il fondovalle;
- tutela delle aree di drenaggio e di esondazione del fiume Bevera con rinaturalizzazione delle sponde;
- utilizzo delle urbanizzazioni primarie già realizzate all'interno del comparto ed adeguamento di quelle carenti, con particolare riferimento alla viabilità di accesso ed ai parcheggi;

- realizzazione di aree attrezzate e percorsi per la loro fruizione pubblica, con adeguati accessi e aree di sosta; in particolare dovranno essere previsti percorsi ciclopedonali di accesso dall'abitato al fiume Bevera nonchè lungo la stessa asta fluviale, per consentire la fruizione didattica, culturale e naturalistica dei luoghi di maggior interesse collettivo, quali le aree umide;
- valgono inoltre tutte le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco naturale della Valle del Lambro, essendo tutta la zona all'interno di esso.
- la finalità primaria deve riguardare la ricostituzione del patrimonio forestale.

PB1- Edificio Parco di Brenno :

Il fabbricato, nella consistenza esistente può essere mantenuto, con una destinazione d'uso afferente al piano dei servizi.

AREA A PARCHEGGIO – VIA S. AMBROGIO
DOCUMENTO DI PIANO / PIANO DEI SERVIZI

La previsione dell'ambito di trasformazione da destinare a parcheggio pubblico, ubicato in via S. Ambrogio (sul lato nord), in contesto territoriale appartenente al Parco Regionale della Valle del Lambro è sottoposto ai disposti normativi e regolamentari dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P., nonché soggetto alla regolamentazione indicata nell' accordo quadro tra Holcim, Regione Lombardia, Comune di Costamasnaga e Parco Regionale della Valle del Lambro.

Nella fase attuativa progettuale verrà definita la limitazione dell'estensione agli ambiti territoriali oggetto trasformazione dei suoli, a quelli che risulteranno essere necessari e funzionali alla fruizione delle strutture sportive esistenti ed in progetto, privilegiano, nella scelta, l'inserimento ambientale rispetto ai contesti ambientali di appartenenza. Il progetto dovrà porre in essere gli opportuni accorgimenti in relazione alla permeabilità dei suoli.

Nell'ambito degli interventi si prevede la possibilità di realizzare orti domestici e percorsi pedonali/ ciclabili di collegamento con i contesti naturali appartenenti all'ambito soggetto ad "Accordo Quadro.

ART. 27 - VIABILITA'

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

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione.

ART. 27.1 - AREE PER LA VIABILITÀ

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

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

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

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

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

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

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

ART. 27.2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Oltre alle indicazioni riportate sulla tavola del Documento di Piano - Piano delle Regole, le caratteristiche della viabilità sono definite dalle previsioni viabilistiche rappresentate nella tavola del Piano delle Regole e dai progetti esecutivi.

L'arretramento della edificazione dalle strade è determinato dalle fasce di rispetto indicate sulla tavola di piano del governo del territorio oltre che dal D.M. 1 aprile 1968.

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

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

A – VIABILITÀ DI INTERESSE SOVRALocale

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

- S.S. N° 36 DEL LAGO DI COMO E DEL PASSO DELLO SPLUGA

Gli interventi di tipo viario e di tipo manutentivo rispetto alla viabilità in banchina o di arroccamento dovranno essere conformi ai disposti previsti dalla secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

B- STRADE URBANE, DI SCORRIMENTO, LOCALI E DI QUARTIERE

Decreto Legislativo N. 285 del 30/04/1992 Nuovo codice della strada
emessa da: Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti - Pubblicazione della norma sulla G.U. n. 114 del 18/05/1992 - articolo 2 - Definizione e classificazione delle strade
C - Strada extraurbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

Strada locale: strada urbana od extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 non facente parte degli altri tipi di strade

B1 – strade esistenti ad una corsia per senso di marcia, aventi larghezza complessiva esistente. Fatto salvo adeguamenti necessari secondo quanto previsto nelle indicazioni dettate dal Piano viario e dal codice della strada.

Il progetto della nuova viabilità pubblica, degli adeguamenti stradali e le rotonde di svincolo degli incroci stradali sono indicativamente rappresentate negli elaborati del piano del governo del territorio.

La loro esatta localizzazione e le caratteristiche dimensionali saranno quelle definite nel progetto dell'opera pubblica, oggetto di apposita approvazione da parte dell'organo comunale competente.

I nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.2006 n° 8/3219.

ART. 27.3 . ALBERATURE STRADALI

Sono rappresentati i viali alberati esistenti ed i viali alberati in progetto.

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

Le alberature stradali costituiscono parte integrante delle connessioni della rete ecologica comunale (REC) con la rete ecologica sovralocale (RER e REP)

ART. 27.4 . PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

Negli elaborati del Piano delle Regole sono indicati i percorsi pedonali esistenti, i percorsi campestri esistenti ed i percorsi pedonali in progetto .

SISTEMA DEI PERCORSI CICLABILI E PEDONALI

Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili comprende tutte le aree esistenti e di nuova realizzazione destinate alla mobilità dei pedoni e dei ciclisti, siano essi percorsi o piste più o meno strutturati, sentieri nel verde o strade secondarie e campestri a scarso traffico.

E' possibile distinguere, per quanto concerne le previsioni progettuali, le seguenti tipologie:

- percorsi pedonali o ciclopedonali di nuova realizzazione finalizzati a consentire il collegamento di zone distinte del territorio comunale o completare percorsi già esistenti
- percorsi pedonali o ciclopedonali di elevato valore paesaggistico ed ambientale

PERCORSI PEDONALI E CICLOPEDONALI DI NUOVA REALIZZAZIONE

La localizzazione dei percorsi pedonali e ciclopedonali di nuova realizzazione è riportata schematicamente negli elaborati grafici di progetto.

L'indicazione grafica ha valore di massima fino all'elaborazione del progetto esecutivo delle opere.

Lo sviluppo planimetrico definitivo e le caratteristiche costruttive dei percorsi, qualora gli stessi rientrino all'interno di progetti di natura privata, dovranno essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.

ART. 27.5 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITÀ E LINEE DI ARRETRAMENTO

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

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

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

In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzione, ricostruzione conseguente a demolizioni integrali e ampliamento fronteggiante le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti.

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

ART. 27.6 - ZONE DI RISPETTO DELLA FERROVIA - IMPIANTI FERROVIARI

L'ambito impianti ferroviari è destinato alla sede delle linee ferroviarie, alle relative opere d'arte, quali sovrappassi, sottopassi ecc..edifici ed attrezzature delle stazioni, degli scali merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (sottostazioni elettriche, case cantoniere ecc..), strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni.

Lungo la linea ferroviaria devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 11.07.1980 n° 753 e le fasce di rispetto previste dall'art. 49 , pari a 30 metri dalla piu' vicina rotaia a destra ed a sinistra della linea ferroviaria come meglio rappresentato nelle cartografie di piano.

Le aree non ancora edificate devono rispettare quanto previsto dall'art. 3, comma 2 del DPR 18/11/1998 n° 459 in merito all'obbligo del titolare del titolo abilitativo di porre in atto, a proprio carico, tutti quegli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria all'interno delle fasce di pertinenza individuate al comma 1 del precitato art. 3.

Si richiama altresì l'art. 25 della Legge n° 210/85, per quanto attiene gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.

ART. 28- SPAZI PER IL PARCHEGGIO

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti di edifici con destinazione residenziale e non residenziali, nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. **Nel caso di cambio di destinazione d'uso sia della destinazione residenziale che di altre destinazioni gli spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione risultano già essere stati verificati e non sono dovuti.**

In generale, in presenza di cessione di aree standard, la dotazione dovuta di parcheggi provati, esterna alla recinzione, viene verificata nell'ambito dell'area standard ceduta.

Nei piani attuativi la percentuale del 30% della dotazione di 1/10 dovuta per legge è compresa nella verifica della dotazione di aree a standard.

In presenza di edifici con destinazione d'uso residenziale:

Una dotazione di spazi a parcheggio in misura non inferiore al 30% della dotazione di 1/10 dovuta per legge, deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile. All'interno dei predetti spazi deve inoltre essere garantito 1 posto auto esterno ogni nuova unità immobiliare.

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

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

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore per stalli aperti m. 2,50 x m.5,00 e per stalli chiusi m.6,00 x m. 3,00, al netto degli spazi di manovra.

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

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

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e cambio di destinazione d'uso di edifici per destinazioni d'uso diverse dalla residenza, nelle relative aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Il presente disposto normativo, nel caso di cambio di destinazione d'uso, dovrà essere verificato unitamente ai contenuti dell'art. 9 delle vigenti N.T.A..

In presenza di edifici con destinazione diversa dalla residenza

Una dotazione di spazi a parcheggio in misura non inferiore al 30% della dotazione di 1/10 dovuta per legge, deve essere ubicata all'esterno della recinzione in prossimità della strada o in posizione facilmente accessibile da questa, salvo i casi in cui la conformazione del lotto e la sua ubicazione rispetto alla viabilità di accesso non lo rendano possibile.

In presenza di destinazioni d'uso diverse dalla residenza e che comportano l'accesso da parte del pubblico, gli spazi esterni alla recinzioni, devono garantire le seguenti dotazioni di aree per parcheggio di uso pubblico:

- Commerciale/ ricettivo/ ristorazione / bancarie/ negozi /uffici / studi professionali
1 posto auto ogni 50 mq. di s.l.p.
- Edifici per attività produttive industriali – artigianali- direzionali :
20% della s.l.p.
uffici negli spazi destinati all'attività industriale.
1 posto auto ogni 20 mq. di s.l.p.
- edifici per attività ricreative teatri- sale polifunzionali- discoteche - sale giochi e circoli privati
200 % della s.l.p.
- edifici per attività ricettiva- alberghiera- sanitaria (cliniche e similari)
1 posto auto ogni posto letto
1 posto auto ogni 2 dipendenti
50 posti per ambulatori medici.

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

Nel caso di cessione di aree per parcheggio pubblico e/o in ambiti sottoposti a P.L. e/o Pdc non si applica la verifica della dotazione dei parcheggi privati di uso pubblico al di fuori della recinzione dei lotti.

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

Nel centro storico o nuclei di antica formazione, possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto da trascriversi nei Registri immobiliari a cura dell'edificante.

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

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

Nelle zone del centro storico, qualora vi sia la comprovata impossibilità di realizzarle, le aree a parcheggio possono essere monetizzate secondo la tariffa stabilita dalla delibera di Giunta Comunale.

In tutti i casi in cui non sia possibile, la localizzazione degli spazi per il parcheggio dovuti all'esterno della recinzione, per motivi di sicurezza stradale o per conformazione fisica dei luoghi, gli stessi potranno essere ubicati all'interno della recinzione o monetizzati, previo parere preventivo della Giunta Comunale.

Gli spazi con destinazione a parcheggio ammissibili, all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro devono rispettare le caratteristiche previste dall'art. 35 delle vigenti N.T.A. del P.T.C. del Parco.

Zone a parcheggio funzionali alle attività insediate

Nelle tavole di piano sono identificati gli spazi, anche di proprietà privata destinati a parcheggio e funzionali alle destinazioni insediate. In particolare Pp parcheggi privati per le destinazioni residenziali, Pc parcheggi funzionali alle destinazioni commerciali, Pi parcheggi funzionali alle destinazioni artigianali. Tali aree, seppur identificate come aree ed attrezzature di uso pubblico e generale conservano il regime giuridico dei suoli che le ha generate nell'ambito del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

La loro identificazione, nell'ambito del Piano dei Servizi è indispensabile ai fini della verifica delle dotazioni di spazi a parcheggio delle funzioni insediate, non determina alcun vincolo preordinato all'esproprio, ma una lettura dei servizi che offre il territorio ai fruitori degli stessi relativamente alle diverse funzioni insediate.

Nell'articolo 9 delle presenti norme vengono indicate le casistiche per le quali è dovuta la verifica dell'area da destinare ad aree ed attrezzature di uso pubblico e generale. Nelle suddette aree potranno essere realizzati i parcheggi privati dovuti nel rispetto dei disposti del presente articolo.

ART. 29 - NORME SPECIALI PER ELETTRODOTTI – IMPIANTI E CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

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

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

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

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

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

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

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

Il posizionamento delle antenne impianti radio , tv, stazioni radiobase per la telefonia cellulare deve avere come riferimento l'art. 4 della L.R. n° 11/01 in cui si prevede che “ è comunque vietata l'istallazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio - assistenziale , ospedali, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze che ospitano soggetti minorenni.

Gli impianti presenti sul territorio di Costa Masnaga sono ubicati nei seguenti siti:

- via Volta: n° 2 stazioni radio base per telefonia cellulare / ubicate sulla stessa struttura)
- via Paradiso: n° 1 stazione radio base per telefonia cellulare

ART. 30 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

ART. 30.1 - TUTELA DELL'AMBIENTE E SVILUPPO DEL PATRIMONIO ARBOREO

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

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato è prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale. Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti.

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

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

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme di cui alla L.R. n° 3/ 2010 e s.m.i.

La regolamentazione degli interventi sul patrimonio arboreo esistente, nella diversa caratterizzazione è demandato ad apposito allegato al Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 30.2 - AMBITI SOGGETTI A VINCOLO PAESISTICO-AMBIENTALE

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

ART. 30.3 - AMBITI SOTTOPOSTI ALLA PIANIFICAZIONE DEL PARCO VALLE DEL LAMBRO

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

NORME PARTICOLARI

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

Nell'ambito della manutenzione delle architetture vegetali censite nell'apposito studio redatto dal Politecnico di Milano per conto del Parco Valle Lambro deve essere tenuto conto della apposita scheda.

AMPLIAMENTO EDIFICAZIONE ESISTENTE NEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

Per l'edificazione esistente all'interno del Parco Regionale della Valle del Lambro , ricadenti nel " sistema delle aree prevalentemente agricole" è ammesso un ampliamento non superiore al 20% (Parco Regionale) della volumetria preesistente alla data di adozione del P.T.C.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.T.C. , ricadenti nel " Sistema delle aree fluviali e lacustri" e per i quali non sia stato già attuato in precedenza in Programma Convenzionato di Riqualficazione è ammesso un ampliamento non superiore al 10%.(Parco Naturale)

Gli edifici che ne hanno già usufruito non potranno piu' usufruirne seppur entrando in vigore una nuova strumentazione urbanistica. (es. comparto in località Cascina Crotta)

I confini del Parco Regionale e del parco Naturale della Valle del Lambro sono stati puntualmente riportati nella Tavola dei Vincoli e nelle Tavole di Piano del P.G.T., elaborati georeferenziati, non si valuta pertanto necessaria una descrizione analitica dell'esatto perimetro.

Sia negli ambiti di cui all'art. 11 " Sistema delle aree prevalentemente agricole che negli ambiti di cui all'art. 10 " sistema delle aree fluviali e lacustri" delle N.T.A. del P.T.C. in caso di demolizione di edifici esistenti vi è l'obbligo di redazione del Programma Convenzionato di riqualificazione ai sensi dell'art. 5 comma 6 delle vigenti N.T.A. del Parco.

Negli ambiti appartenenti a Parco Regionale della Valle del Lambro debbono essere applicati i disposti normativi di cui all'art. 27 bis "Tutela delle opere di riduzione del rischio idrogeologico" e l'art. 40 bis "Infrastrutture, opere pubbliche e linee tecnologiche delle N.T.A. del P.T.C. del Parco, adottate con deliberazione della Comunità del Parco n° 12/2017.

ART. 30.4 - PROGETTO DI CONNESSIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC) ED INDICAZIONI PAESISTICHE

Il P.G.T. prevede, all'interno del documento di piano e del piano delle regole un progetto urbano di interconnessione **tra gli ambiti di rete ecologica comunale (REC) e gli ambiti appartenenti alla rete ecologica sovraordinata (regionale RER e provinciale REP) quest'ultima così come declinata nell'ambito della sua miglior definizione nel progetto urbanistico della variante.** Vengono altresì introdotti dei disposti normativi puntuali per la salvaguardia dei contesti di rete ecologica sia locale che sovracomunale, i quali rivestono anche un elevato valore di natura paesaggistica.

Rete Ecologica Comunale (REC)

Appartengono alla rete ecologica comunale:

- il corridoio ecologico posto a nord del territorio comunale denominato "La Costa"
- le aree libere interne al tessuto urbano consolidato di cui un esempio sono le " aree di appoggio per ecosistemi della rete ecologica", aree agricole di valore paesaggistico: una ubicata a nord del territorio comunale tra il torrente Bevera e gli ambiti industriali ad est; l'altra ubicata a nord di via Paraviso e a ovest di via Leonardo Da Vinci, ad est della SS n° 36 del Lago di Como e del Passo dello Spluga in prossimità di C.na Paradiso alto e Basso
- le aree in parte agricole ed in parte boscate interne al tessuto urbano consolidato che caratterizzano i terrazzamenti di cui un esempio sono: gli ambiti posti a nord di via L. da Vinci , le aree poste a sud di Piazza Maria Assunta, gli ambiti a sud di via Allievi, le aree a nord di via Cadorna
- i viali alberati posti in prossimità delle percorrenze ciclopedonali di cui un esempio sono il viale alberato posto a sud di Piazza Maria Assunta.
- le fasce arboree o siepe agreste in progetto degli ambiti appartenenti al tessuto urbano consolidato.
- I corsi d'acqua con la relativa fascia di rispetto che scorrono nell'ambito del territorio comunale

I suddetti elementi ed ambiti appartenenti alla rete ecologica comunale sono regolamentati da puntuali disposti normativi nell'ambito delle presenti norme tecniche di attuazione.

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

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

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

Percorsi di interesse paesistico , greenways

Sono individuati e valorizzati i percorsi (greenways) che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati quei tratti o i luoghi dai quali si godono ampie viste, che permettono di cogliere in modo sintetico, i caratteri distintivo del paesaggio.

Terrazzamenti identificativi della zona collinare – Salvaguardia dell'identità della collina.

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

Le sistemazione a verde dei contesti e le modifiche dei luoghi derivanti dal progetto di piano debbono essere sottoposti alla Commissione Paesaggio in considerazione dell'elevata sensibilità dei siti, visto il vincolo di salvaguardia del mantenimento dell'identità della collina riportato nel Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Coni di visuale paesaggistica

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

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

In generale nella realizzazione degli interventi edilizio e negli interventi modificativi del territorio debbono essere salvaguardate le visuali significative individuate nell'ambito del P.G.T.

Connessione lineare del Verde

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

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

Nelle tavole di piano sono stati indicati con apposito segno grafico le connessioni urbane del verde che debbono essere preservate. Nella progettazione degli interventi edilizi devono pertanto essere introdotti degli elementi arborei che fungano da legante tra gli ambiti appartenenti alla rete ecologica

"LA COSTA" ambito di valore ambientale - paesistico- corridoio lineare di rete ecologica identificativo del Torrente Bevera e dell'ambito collinare.

L'ambito territoriale della "LA COSTA" costituisce un significativo collegamento tra la fascia ambientale tra il tessuto industriale consolidato corrispondente al torrente Bevera e la zona collinare, emergenza che da Villa Beretta giunge sino alla villa Samarino.

L'area riveste un importante valore da un punto di vista storico - paesaggistico e culturale, dal toponimo del luogo deriva la denominazione del comune di Costa Masnaga.

Gli interventi in quest'area sono indirizzati verso la conservazione e valorizzazione dei luoghi attraverso l'attuazione di puntuali interventi legati alla riqualificazione degli ambiti agricoli e boscati, interventi volti alla permeabilità territoriale e alla valorizzazione delle essenze arboree, recupero delle percorrenze anche in funzione dei collegamenti di sistema.

E' inoltre ammessa l'attuazione di progetti di vasta area di interesse sovralocale volti al rafforzamento della rete ecologica provinciale.

Al fine di garantire la compatibilità degli interventi rispetto all'ambiente dovranno essere presentati preliminarmente dei progetti qualora servisse con la consulenza di un agronomo

I materiali utilizzati dovranno essere compatibili con il contesto e le essenze arboree autoctone secondo quanto indicato nell'abaco delle norme del P.T.C.P. del Parco Regionale della Valle del Lambro.

ART. 30.5 INGEGNERIA NATURALISTICA

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

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

ART. 30.6 RETICOLO IDRICO MINORE – STUDIO GEOLOGICO

La normativa dello Studio del Reticolo Idrico Minore e la normativa tecnica di attuazione della componente geologica- idrogeologica e sismica comunale costituiscono parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione anche se non materialmente riportate nel presente testo.

Gli interventi nelle differenti ambiti territoriali, identificate con apposita retinatura, nell'ambito degli elaborati di piano, trovano esplicito riferimento nei suddetti dispositivi attuativi.

In particolare nella realizzazione degli interventi si dovrà prestare una particolare attenzione ai vincoli riportati nelle tavole di piano ed in particolare :

Vincoli di Polizia Idraulica - reticolo idrico minore
(D.R. 523/1904 e dgr 7/13950 del 01.08.2003 e s.m.i.)

Vincoli PAI : fasce fluviali

(Variante al Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico PAI approvato con DPCM 24.05.2001- fasce fluviali del fiume Lambro nel tratto dal Lago di Pusiano alla confluenza con il deviatore Redefossi)

- Fascia di rispetto principale del fiume Lambro (area di rispetto ex R.D. 523/1904- area compresa nella fascia A del PAI)
- Fascia di rispetto secondaria del fiume Lambro (area compresa nella fascia B e C delle fasce fluviali PAI)
- Fascia Ee aree coinvolgibili da fenomeni di esondazione con pericolosità molto elevata.

ART. 30.7 - PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

(P.G.R.A. DIRETTIVA ALLUVIONI 2007/60/CE - Revisione 2015 - BURL n° 25 del 21.06.2017)

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n°4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n°2 del 3 marzo 2016, è stato definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n°30, serie Generale, del 6 febbraio 2017 e s.m.i.

Il P.G.T. recepisce la delimitazione degli ambiti riportati nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni, relativi al comune di Costa Masnaga, i cui riferimenti normativi trovano riferimento nella sopra citata deliberazione regionale.

ART. 30.8 STUDIO AGRONOMICO

Le indicazioni contenute nella relazione dello studio agronomico costituiscono, ai sensi del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Lecco parte integrante e vincolante delle presenti norme di attuazione.

ART. 31 - DEROGHE

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

ART. 32 - NORME FINALI

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

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

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

Specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto di concessione.

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

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

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