

PGT

VARIANTE GENERALE

DOCUMENTO DI PIANO



Comune di Merate

Provincia di Lecco



ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

Variante generale adottata dal C.C. con delibera	n° 41	del 23.10.2023
Determinazione di valutazione di compatibilità con il PTC	n° 233	del 28.02.2024
Variante generale approvata dal C.C. con delibera	n° 12	del 09.04.2024

Disposizioni Normative

commessa:

794/CH

scala:

tavola:

DN

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.DN_DisposizioniNormative.docx	Marzo '23	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	VM	SM	SM	0
All.DN_DisposizioniNormative.docx	Ottobre '23	ADOZIONE	VM	SM	SM	1
All.DN_DisposizioniNormative.docx	Aprile '24	APPROVAZIONE	VM	SM	SM	2

INDICE

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	4
Art.1 Piano di Governo del Territorio	4
Art.2 Campo di applicazione	4
Art.3 Prevalenza	4
Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi.....	4
Art.5 Norme particolari relative alle distanze	10
Art.6 Destinazioni d’uso	12
Art.7 Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di PGT.....	14
PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	15
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE.....	15
Art.8 Finalità e contenuti del Documento di Piano	15
Art.9 Elaborati costitutivi il Documento di Piano	15
Art.10 Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione.....	15
TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO	16
Art.11 Unità di Paesaggio.....	16
Art.12 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio	16
Art.13 Tavola dei vincoli.....	16
Art.14 Norma generale sul paesaggio.....	16
Art.15 Rete ecologica.....	17
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE.....	17
Art.16 Normativa di riferimento per gli ambiti di rigenerazione.....	17
Art.17 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.....	17
PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI.....	19
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE.....	19
Art.18 Contenuti ed elaborati costitutivi.....	19
Art.19 Definizione dei servizi.....	19
Art.20 Contenuto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.....	20
Art.21 Effetti e durata dei vincoli	20
Art.22 Parametri ed indici urbanistici	20
Art.23 Dotazione di aree a servizi	20
Art.24 Urbanizzazione del territorio a livello comunale.....	21
Art.25 Modifica delle destinazioni specifiche.....	22

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	23
Art.26 Attuazione del Piano dei Servizi e attribuzione diritti edificatori	23
Art.27 Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina.....	23
TITOLO III - NORME PARTICOLARI.....	24
Art.28 Impianti tecnologici.....	24
Art.29 Impianti di telecomunicazione	24
Art.30 Viabilità esistente	24
Art.31 Transitorietà dell'uso del suolo	24
Art.32 Compensazione urbanistica	24
PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	25
TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE	25
Art.33 Contenuti ed elaborati costitutivi.....	25
Art.34 Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico	25
Art.35 Parcheggi.....	25
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	28
Art.36 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole	28
Art.37 Strumento urbanistico preventivo	28
Art.38 Intervento Edilizio diretto	28
Art.39 Zone di recupero	28
Art.40 Utilizzazione degli indici fondiari.....	28
Art.41 Trasferimento di Capacità Insediativa	29
Art.42 Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti	29
Art.43 Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica	29
TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	30
Art.44 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	30
Art.45 NA - Nuclei di antica formazione.....	31
Art.46 VS – Ville storiche ed edifici monumentali.....	36
Art.47 T0 - Tessuto residenziale in ambito di interesse urbanistico/architettonico di particolare pregio storico ambientale.....	39
Art.48 T1 - Tessuto urbano di completamento a bassa densità.....	41
Art.49 T2 - Tessuto urbano di completamento a media densità.....	46
Art.50 T3 – Verde di rispetto e salvaguardia ambientale	51
Art.51 T4 - Tessuto produttivo di grande dimensione	53
Art.52 T5 - Tessuto produttivo di media dimensione.....	55
Art.53 T6 - Tessuto produttivo di piccola dimensione	57
Art.54 T7 - Tessuto misto produttivo, commerciale e terziario	58

Art.55	T8 - Tessuto a prevalente presenza commerciale, terziaria e direzionale.....	59
Art.56	ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune	60
Art.57	ST2 - Attrezzature private di interesse comune	62
Art.58	ST3 - Attrezzature di interesse sovracomunale.....	64
Art.59	ST4 - Attrezzature di interesse sovracomunale in ambito di valore paesaggistico.....	66
Art.60	T9 – Tessuto tecnologico	67
Art.61	AG1 – Aree agricole produttive.....	68
Art.62	AG2 - Aree agricole di valore paesaggistico	72
Art.63	Area Ferroviaria.....	76
Art.64	Aree destinate alla viabilità	76
Art.65	Zone di salvaguardia urbanistica-edilizia.....	76
TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO		79
Art.66	Norma generale sul paesaggio	79
Art.67	Beni culturali e archeologici	83
Art.68	Tutela paesaggistica ed ambientale	84
Art.69	Disciplina della Rete ecologica	85
Art.70	Tutela del verde	86
Art.71	Criteri progettuali per sostenibilità paesistica.....	86
Art.72	Recinzioni - Muri di sostegno	87
TITOLO V - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE.....		88
Art.73	Autorimesse private	88
Art.74	Fabbricati accessori.....	88
Art.75	Piscine	89
Art.76	Barriere Architettoniche	89
Art.77	Sottotetti.....	89
TITOLO VI – ATTIVITA’ COMMERCIALI		89
Art.78	Disciplina delle attività commerciali.....	89
TITOLO VII - NORME FINALI		90
Art.79	Vincolo idrogeologico.....	90
Art.80	Prescrizioni inerenti alle classi di fattibilità geologica	90
Art.81	Norma transitoria.....	91

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art.1 Piano di Governo del Territorio

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il Documento di Piano;
- b) il Piano dei Servizi;
- c) il Piano delle Regole.

Art.2 Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniforme oltre che una semplicità di consultazione. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Art.3 Prevalenza

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- tra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, prevalgono:

- la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;
- nel contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

In caso di difformità e/o discordanza nella identificazione della proprietà tra la restituzione aerofotogrammetrica, riportata nelle tavole di azionamento del PGT, e la mappa catastale, prevale quest'ultima.

Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dagli atti del PGT utilizzando i seguenti parametri ed indici urbanistici ed edilizi:

4.1 -ST -Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale (ST) è la superficie dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le superfici fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura od infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

4.2 - SF - Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie fondiaria (SF) è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione; essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strada o spazi pubblici e di uso pubblico.

La superficie fondiaria comprende le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione.

4.3 - IT - Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie territoriale (ST), come sopra definita, e può essere espresso in:

mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie territoriale

mq./mq. = superficie lorda massima costruibile su ogni unità di superficie territoriale.

4.4 - IF - Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie fondiaria (SF) come sopra definita e può essere espresso in:

mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie fondiaria

mq./mq. = superficie lorda massima costruibile su ogni unità di superficie fondiaria.

4.5 - CU - Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

4.6 - DT - Dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

4.7 - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

4.8 - SCOP - Superficie coperta (misurata in mq.)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m. 2,50.

Gli sporti superiori a m. 2,50 sono da considerare nella loro interezza.

Nella verifica della SCOP si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in

materia di prestazione energetica.

4.9 - SP - Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Può essere computata quale superficie permeabile l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora la soluzione progettuale è volta a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche attraverso prati armati o comunque con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante del terreno.

4.10 - IPT/IPF - Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

4.11 - IC - Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4.12 - STOT - Superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

4.13 - SL - Superficie lorda

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

4.14 - SU - Superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

4.15 - SA - Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali con una profondità non superiore a m. 2,50; le eccedenze sono calcolate nella SL; la misurazione deve essere condotta sul lato maggiore del prospetto retrostante.
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze con una profondità non superiore a m. 2,50; le eccedenze sono calcolate nella SL; la misurazione deve essere condotta sul lato maggiore del prospetto retrostante.
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50 e non superiore a m. 2,50; le eccedenze sono calcolate nella SL; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; la misurazione deve essere condotta sul lato maggiore del prospetto retrostante.
- i vani e locali interrati e seminterrati con intradosso del solaio di copertura sporgente dal terreno naturale fino a m. 0,80, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi

di servizio; i locali con intradosso del solaio di copertura sporgente dal terreno naturale oltre a m. 0,80 sono calcolati nella SL con la sola eccezione del lato per l'accesso esterno;

- i soppalchi fino ad un massimo del 30% della SL dell'unità immobiliare; oltre detto limite la superficie viene conteggiata per intero nella SL;
- i sottotetti accessibili e praticabili con altezza media ponderale non superiore a m 1,80 per la sola porzione con altezza pari o superiori a m. 1,50; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m. 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza media ponderale superiore a m 1,80 sono calcolati nella SL; il calcolo dell'altezza media ponderale deve essere verificato mediante la divisione tra l'intero volume della porzione di edificio all'ultimo livello (e cioè non frazionata artificiosamente con partizioni orizzontali, oblique o verticali di nessuna natura) e l'intera superficie dello stesso;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli nei limiti di quanto previsto dalla legge 122/89 e smi indipendentemente dal piano di realizzazione; la superficie eccedente è calcolata nella SL; sono escluse dalla Superficie Accessoria le autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

4.16 - SC - Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SCC = SU + 60\% SA$).

4.17 - SCAL - Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

4.18 - Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

4.19 - VT - Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

4.20 - Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

4.21 - Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

4.22 - Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

4.23 - Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

4.24 - Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

4.25 - Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

4.26 - Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

4.27 - Altezza del fronte

L'altezza del fronte è la distanza fra la quota del piano di campagna e la quota più alta riferita ad uno dei seguenti elementi architettonici:

- intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile;
- media delle altezze dell'intradosso del soffitto al colmo e all'imposta dello sporto di gronda nel caso di ultimo piano abitabile con soffitto inclinato; nel caso del tetto realizzato con orditure in legno o di altri materiali, la misura è effettuata sotto il travetto.

La quota del piano di campagna sarà coincidente con quella del terreno naturale (stato di fatto) al momento della presentazione del progetto così come risultante dalla tavola dei rilievi plano-altimetrici dell'area.

Qualora la quota del piano di campagna sia inferiore a quella della strada fronteggiante l'area d'intervento e il prospetto dell'edificio in progetto sia posto ad una distanza dal ciglio stradale inferiore in tutti i punti a m.10,00, sarà consentito prevedere, contestualmente al progetto dell'edificio, il riempimento dell'area suddetta fino alla quota della strada ed assumere come quota del piano di campagna quella del terreno sistemato, a condizione che lo spessore del riempimento non superi in nessun punto m.1,50.

Le norme di zona stabiliscono i valori per l'altezza massima degli edifici nei diversi tessuti.

Nel caso di edifici su terreni in pendenza, l'altezza si calcola come media dell'altezza massima e minima riferita al piano di campagna originario; in tal caso l'altezza massima dell'edificio non può eccedere l'altezza stabilita per la zona per più di m.1,50.

4.28 - Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti. La determinazione dell'altezza dell'edificio verrà effettuata assumendo il valore maggiore fra quelli sopra definiti.

4.29 - Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

4.30 - Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Qualora il progetto preveda balconi, pensiline, tettoie o, più in generale, elementi a sbalzo, le distanze si misurano a partire dal punto più esterno della sporgenza quando si verificano le seguenti condizioni:

- nei tessuti NA, VS, TO, sporgenza maggiore di m. 0,80;
- nei tessuti T1, T2, nonché nelle zone AG, sporgenza maggiore di m. 1,20;
- nei tessuti T4, T5, T6, T8 sporgenza maggiore di m.2,00.

4.31 - Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

4.32 - Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

4.33 - Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

4.34 - Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

4.35 - Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

4.36 - Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

4.37 - Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

4.38 - Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

4.39 - Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

4.40 - Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

4.41 - Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

4.42 - Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

4.43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

4.44 - AU - Altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico: mt 3,33

4.45 - VU - Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Art.5 Norme particolari relative alle distanze

5.1 - DS - distanza dalle strade

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime

preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di autoveicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale diversa profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT.

5.2 - DC - distanza dai confini

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di m 5,00. Tra i confinanti sono consentiti reciproci accordi, definiti con scrittura privata registrata, volti ad ottenere la seguente concessione ad una delle due parti:

- diritto di costruire, in deroga, ad una distanza dal confine di proprietà inferiore ai minimi consentiti; con l'impegno della controparte di costruire, in futuro, ad una distanza maggiore dai confini, affinché sia rispettata la distanza minima tra gli edifici prevista per legge e secondo le prescrizioni del tessuto urbano o area di appartenenza indicati dalle relative disposizioni normative di attuazione.

I piani interati possono essere realizzati in tutte le zone, a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto al confine una distanza minima di m. 5,00 mentre per le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura la distanza minima è di m. 10,00.

5.3 - DF - distanza tra fabbricati

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti di fabbricati antistanti, salvo il caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute); in quest'ultimo caso vale la disposizione di cui all'art. 873 c.c.

È facoltà di costruire in aderenza tra due fabbricati, in periodi non contestuali, nel caso in cui sull'edificio esistente non siano presenti vedute così come definite al comma precedente.

Nel Nucleo di Antica Formazione NA, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto ai fabbricati una distanza minima di m. 10,00, mentre le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura devono distare dai fabbricati con destinazione d'uso diversa almeno m. 20,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

Art.6 Destinazioni d'uso

6.1 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività industriali, artigianali, terziarie, commerciali ed assimilabili, ricettive alberghiere e non alberghiere ed assimilabili, attrezzature e servizi pubblici, d'interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse, indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

6.1.1 - Agricoltura

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche e quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

6.1.2 - Residenza

Comprende le abitazioni. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.3 - Attività del settore industriale ed artigianale

Comprende le attività industriali e artigianali volte alla produzione, alla trasformazione e alla conservazione di beni, ivi compresa la ricerca, e le attività di logistica e di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale e artigianale è compatibile la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

6.1.4 - Attività artigianale di servizio

Comprende le attività artigianali al servizio della persona, di produzione e trasformazione di beni, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Rispetto alla destinazione del settore artigianale di servizio sono compatibili la residenza, le attività del settore commerciale, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.5 - Attività del settore terziario

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, assistenziale, scolastiche. Rispetto alla

destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale, la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.6 - Attività del settore commerciale

Comprende le attività di distribuzione al dettaglio e all'ingrosso e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Per tali attività gli atti di PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita, i centri commerciali e i centri commerciali naturali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.7 - Attività ricettive

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive alberghiere sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative e le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, la destinazione residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio. Per le attività non alberghiere è compatibile la residenza, l'attività del settore terziario, l'attività del settore commerciale limitatamente ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e ai negozi di vicinato, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.8 - Attività ricettive all'aria aperta

Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate e attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti a ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive all'aria aperta, in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, si distinguono in villaggi turistici, campeggi e aree di sosta.

Sono villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta e il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

Nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta e al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

In tali aree, la sosta è consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

I campeggi e i villaggi turistici all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative e attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensioni minime pari al trenta per cento della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

Rispetto all'attività ricettiva all'aria aperta sono compatibili la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

6.1.9 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica e i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature e i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite per mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi e individuate da specifica tavola.

Art.7 Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di PGT

L'utilizzazione di aree e di immobili, che risultino in atto alla data di adozione del PGT e che siano in contrasto con previsioni degli atti del PGT o siano inseriti in ambito ST1 o ST2 possono, se a suo tempo legittimamente realizzati, essere mantenuti sino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate alla data di adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che dia attuazione alle previsioni ed agli atti del PGT.

PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.8 Finalità e contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano, in attuazione all'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12, definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, prendendo in considerazione gli aspetti e le previsioni contenute nella pianificazione sovraordinata, definendo l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche peculiari del territorio e del paesaggio, dei sistemi territoriali di riferimento.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali di sviluppo qualitativo e quantitativo, determina le politiche di intervento, individua gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione determinandone gli indici urbanistico-edilizi di massima, le destinazioni funzionali e le modalità di attuazione.

Art.9 Elaborati costitutivi il Documento di Piano

Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle seguenti Disposizioni Normative, dalla Relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere ricognitivo o illustrativo o prescrittivo:

All. RV: Relazione tecnica di variante

All. DN: Disposizioni normative

All. SA: Schede ambiti di rigenerazione

Tav.DP 1_ Uso del suolo ad orientamento vegetazionale

scala 1:5000

Tav.DP 2_ Tavola dei vincoli

scala 1:5000

Tav.DP 3_ Elementi ed unità del paesaggio

scala 1:5000

Tav.DP 4_ Sensibilità paesistica

scala 1:5000

Tav.DP 5_ Tavola della rete ecologica

scala 1:5000

Tav.DP 6_ Tavola della riduzione del consumo di suolo

- confronto ambiti di trasformazione 2014 – 2023 –

scala 1:5000

Tav.DP 7_ Tavola delle previsioni di piano

scala 1:5000

Art.10 Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione

In applicazione dei disposti di cui all' art 11 della LR 11/03/2005 n. 12 il Documento di Piano definisce che il Piano delle Regole può prevedere un indice di edificabilità territoriale differenziato per parti del territorio comunale, in relazione alle tipologie di intervento previste.

Alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, possono essere attribuiti a compensazione della cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili definite dal Piano delle Regole; in sede di cessione delle aree il Comune assegna ai proprietari un apposito certificato volumetrico, annotando nell'apposito registro i dati relativi.

In caso di avvalimento di questa facoltà, il Piano dei Servizi fissa i relativi parametri urbanistici ed il Piano delle Regole stabilisce gli ambiti nei quali è possibile la ricollocazione dei diritti volumetrici.

I diritti edificatori attribuiti ai sensi del presente articolo, sono commerciabili.

Il Comune istituisce con delibera del Consiglio Comunale, il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite nella delibera istitutiva o con specifico atto regolamentare nei quali si stabiliscono in particolare le modalità di emissione di appositi certificati volumetrici, la loro registrazione, le annotazioni relative ai trasferimenti.

TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO

Art.11 Unità di Paesaggio

Il Documento di Piano identifica nella tavola Tav. DP 3_ Elementi ed unità del paesaggio, l'articolazione del territorio comunale per unità di paesaggio, in attuazione ai contenuti del PTCP.

Gli indirizzi di tutela di riferimento sono introdotti nel "Quadro di riferimento paesaggistico provinciale e indirizzi di tutela" del PTCP di Lecco e le unità tipologiche alle quali fare riferimento che ricadono nel comune di Merate sono:

- *Paesaggio degli anfiteatri e delle colline moreniche*
- *Paesaggio dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta*

Il quadro di riferimento costituisce l'indirizzo progettuale per gli interventi declinati nel Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Art.12 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio

Il Documento di Piano identifica nelle Tav. DP 3_ Elementi ed unità del paesaggio e Tav. DP 4_ Sensibilità paesistica anche in attuazione agli indirizzi del PTCP, sia gli elementi costitutivi del paesaggio che una classificazione relativa alla sensibilità paesaggistica dei luoghi.

Ad essa si fa riferimento per la valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti secondo le metodologie fornite dalla DGR 8 novembre 2002 n° 7/1145.

Art.13 Tavola dei vincoli

Il Documento di Piano riporta nella tavola Tav. DP 2_ Tavola dei vincoli, il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto.

L'effettiva presenza del vincolo deve quindi essere accertata sulle fonti originali.

Art.14 Norma generale sul paesaggio

Il Documento di Piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola Tav. DP 4_ Sensibilità paesistica e nello specifico capitolo della relazione.

A tal fine, il Documento di Piano, definisce i seguenti indirizzi per il Piano delle Regole:

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio lacuale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi del lago anche attraverso la ricognizione speditiva del contesto in applicazione del comma 9 dell'ALLEGATO 2 del PTCP di Lecco.

Gli interventi nel territorio comunale devono rispettare i criteri e gli indirizzi specifici dettati dagli artt. 17 e 19 del Piano Territoriale Regionale.

Art.15 Rete ecologica

Il Documento di Piano identifica la rete ecologica comunale nella Tav. DP 5_Tavola della rete ecologica, che riporta i contenuti della pianificazione sovraordinata adattandola alla scala comunale ed integrando le previsioni con nuovi elementi di carattere comunale.

La rete ecologica comunale integra le previsioni sovraordinate riportando nella tavola specifica il corridoio ecologico di connessione fra il Parco di Montevecchia e il Parco Regionale Adda Nord, adattando le previsioni del piano vigente all'effettivo stato dei luoghi. Inoltre, sono state inserite nella rete ecologica comunale anche le aree verdi interne riguardanti il Parco urbano del Bagolino, Parco urbano di Pagnano e la Piana di Vizzago. Le aree agricole costituiscono un ulteriore elemento di mantenimento della naturalità ecosistemica.

Il Piano dei Servizi introduce norme che garantiscono il mantenimento della continuità della rete ecologica tese ad evitare trasformazioni che possano compromettere le condizioni di naturalità e di funzionalità ecosistemica, nel rispetto delle attività antropiche esistenti.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Art.16 Normativa di riferimento per gli ambiti di rigenerazione

I parametri urbanistici e gli indici edilizi da applicare per la progettazione negli ambiti di rigenerazione sono quelli definiti nelle schede degli ambiti o, in assenza di indicazioni specifiche, dall'art. 4 delle presenti disposizioni normative.

Art.17 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

Il Documento di piano identifica nella tavola 7 gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi del comma 2 lettera e quinquies dell'art. 8 della l.r. 12/2005. Le modalità di attuazione sono riportate nelle schede degli ambiti di cui all'allegato All. SA: Schede ambiti di rigenerazione.

L'attuazione degli ambiti di rigenerazione può avvenire anche mediante la suddivisione degli stessi in più comparti edificatori a seguito di uno studio complessivo dell'area che permetta di prevedere due o più fasi attuative. Lo studio deve comunque prevedere le modalità di accesso e di urbanizzazione dell'intero ambito di rigenerazione garantendo lo sviluppo futuro delle parti che vengono attuate nella fase successiva.

Le norme contenute nelle schede degli ambiti di rigenerazione sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa, e le modifiche costituiscono una variante al Documento di Piano tranne che per i seguenti casi:

- Modifiche al perimetro degli ambiti di rigenerazione riportati nella tavola Tav.DP7_Tavola delle Previsioni di Piano, nel limite massimo del 10 % in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte.

Gli interventi sugli immobili possono usufruire di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, nel limite massimo del 20% ed a fronte di sensibili incrementi di benefici pubblici derivanti dall'attivazione delle previsioni contenute negli ambiti a discrezione dell'Amministrazione

Comunale.

Le schede relative agli ambiti di rigenerazione sono presenti nell'allegato All. SA: Schede ambiti di rigenerazione.

PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.18 Contenuti ed elaborati costitutivi

Il Piano dei Servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.

Per soddisfare le relative esigenze, il Piano dei Servizi conferma le attrezzature e i servizi esistenti, eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione o il potenziamento e individua le nuove attrezzature da realizzare e i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani urbanistici preventivi e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

All. RC: Relazione tecnica e Catalogo dei servizi esistenti

Tav.PS1_ Tavola dei servizi esistenti e di progetto -Tav generale -	scala	1:5.000
Tav.PS2a_ Tavola dei servizi esistenti e di progetto - Sartirana - Boschetto -	scala	1:2.000
Tav.PS2b_ Tavola dei servizi esistenti e di progetto - Cassina Frà Martino -	scala	1:2.000
Tav.PS2c_ Tavola dei servizi esistenti e di progetto - Pagnano - Cicognola - Sabbioncello - Vizzago - Merate ovest -	scala	1:2.000
Tav.PS2d_ Tavola dei servizi esistenti e di progetto - Merate est - San Rocco -	scala	1:2.000
Tav.PS2e_ Tavola dei servizi esistenti e di progetto - Novate Brianza - Zona industriale -	scala	1:2.000
Tav.PS2f_ Tavola dei servizi esistenti e di progetto - Brugarolo -	scala	1:2.000
Tav.PS3a_ Tavola delle reti di urbanizzazione - Sartirana - Boschetto -	scala	1:2.000
Tav.PS3b_ Tavola delle reti di urbanizzazione - Cassina Frà Martino -	scala	1:2.000
Tav.PS3c_ Tavola delle reti di urbanizzazione - Pagnano - Cicognola - Sabbioncello - Vizzago - Merate ovest -	scala	1:2.000
Tav.PS3d_ Tavola delle reti di urbanizzazione - Merate est - San Rocco -	scala	1:2.000
Tav.PS3e_ Tavola delle reti di urbanizzazione - Novate Brianza - Zona industriale -	scala	1:2.000
Tav.PS3f_ Tavola delle reti di urbanizzazione - Brugarolo -	scala	1:2.000

Art.19 Definizione dei servizi

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Art.20 Contenuto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi

Le disposizioni normative di attuazione del Piano dei Servizi integrano le previsioni urbanistiche contenute nel Piano delle Regole.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Per le zone rappresentate alle diverse scale cartografiche fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle disposizioni normative di attuazione del Piano dei Servizi, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nell'ambito dei piani urbanistici preventivi sono soggette alle prescrizioni delle presenti disposizioni normative e, per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del Piano delle Regole, Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art.21 Effetti e durata dei vincoli

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della Pubblica Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

Art.22 Parametri ed indici urbanistici

I parametri e gli indici urbanistici/edilizi cui devono essere riferiti gli standard e le dotazioni minime di aree pubbliche sono definiti dagli Art. 4 delle presenti disposizioni normative.

I servizi da assicurare negli ambiti di rigenerazione sono indicati nella scheda dei singoli ambiti di cui agli artt. 16-17- delle presenti disposizioni normative e nell' All. SA_Schede ambiti di rigenerazione.

Art.23 Dotazione di aree a servizi

23.1 Le aree a servizi comunali sono costituite dall'insieme delle aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale previsti dal Piano dei Servizi ed indicate nelle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole; le loro previsioni hanno carattere prescrittivo e vincolante.

La dotazione di aree a servizi, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, è da reperire per l'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale, dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati.

La dotazione di aree per la destinazione residenziale è prevista per i piani di intervento urbanistico preventivo nella misura minima di 18 mq. ogni abitante calcolata sulla base del parametro di 150 mc./abitante.

La dotazione di aree per le destinazioni produttive, industriali e/o artigianali di qualsiasi natura è prevista nella misura minima del 10% della superficie lorda.

La dotazione di aree per servizi per le destinazioni commerciali, ricettive e terziarie è articolata come segue:

- destinazioni di carattere commerciale alimentare: 100 % della SL monetizzabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale;
- destinazioni di carattere commerciale non alimentare: 100 % della SL monetizzabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale;
- interventi di media struttura commerciale: 200 % della SL monetizzabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale;
- Interventi a destinazione turistico ricettivo: 100 % della SL monetizzabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- Per i cambi di destinazione d'uso da residenza ad ufficio e viceversa inferiori a mq 150 non è necessario prevedere la dotazione di aree per servizi.

Nei casi consentiti dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano o dalla normativa vigente, è ammessa, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi comprese l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica. La localizzazione della zona a standard negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale, nei Piani Attuativi o nei Permessi di Costruire Convenzionati, è indicativa e può essere modificata in sede di approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

23.2 la modifica alla destinazione d'uso urbanisticamente rilevante connessa alla realizzazione di opere edilizie riguardanti unità immobiliari o parti di esse con S.L. superiore a 150 mq, comportano un incremento di fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" nei seguenti casi:

- conversione d'uso da residenza ad attività terziarie o commerciali, escluse le attività commerciali di vicinato, il fabbisogno di aree per servizi è stabilito in 50 mq ogni 100 mq di S.L.
- Conversione d'uso da residenza ad attività produttive il fabbisogno di aree per servizi è stabilito in 40 mq ogni 100 mq di S.L.

Qualora non sia possibile procedere alla cessione delle aree, le stesse possono essere monetizzate ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Art.24 Urbanizzazione del territorio a livello comunale

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici atti a rendere trasformabile un'area ed a dotarla delle strutture indispensabili all'utilizzazione degli insediamenti; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- strade pedonali e veicolari;
- spazi di sosta;

- parcheggi pubblici;
- spazi di verde attrezzato elementare;
- rete fognaria;
- rete idrica;
- pubblica illuminazione;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine secondarie di trasformazione;
- rete di distribuzione del gas;
- rete di distribuzione del servizio telefonico;
- rete di trasmissione dati telematici.

Le urbanizzazioni secondarie costituiscono l'insieme dei servizi atti ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare le domande di attrezzature destinate all'istruzione, all'assistenza, alle relazioni sociali ecc.; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- Istruzione: asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo;
- Attività collettive a livello comunale: centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, cimiteriali, ricreative e simili;
- Attrezzature collettive;
- Attrezzature collettive religiose;
- Verde pubblico: verde attrezzato ed impianti per il gioco dei ragazzi e per lo svolgimento di attività sportive.

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.; pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona
- impianti di depurazione
- cabine di trasformazione elettrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica
- collettori principali di fognatura
- spazi esterni per la sosta
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari

I singoli casi devono essere attentamente valutati per quanto riguarda le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente esterno, la nocività e rumorosità delle attività subordinando alle vigenti norme e a queste valutazioni l'ammissibilità del nuovo insediamento produttivo, secondo l'Art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie e dei decreti attuativi successivi.

Nelle aree di proprietà privata destinate a strade e piazze di nuova formazione e sulle aree da acquisire per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici in conformità alle previsioni del PGT, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, adottando le normali procedure espropriative ed imponendo le servitù previste dalle leggi in vigore, di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognatura, acquedotto, canalizzazioni per i cavi elettrici e telefonici e simili) o di eseguire opere preparatorie agli interventi di urbanizzazione programmati, anche prima dell'attuazione generalizzata del PGT nelle località interessate.

Art.25 Modifica delle destinazioni specifiche

Le destinazioni specifiche ad attrezzature cimiteriali, chiese ed altri servizi religiosi sono considerate non modificabili se non previa approvazione di variante del Piano dei Servizi.

Le altre destinazioni specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.26 Attuazione del Piano dei Servizi e attribuzione diritti edificatori

I servizi dei quali tratta la presente disciplina si distinguono fra quelli che l'Amministrazione Comunale riserva alla propria iniziativa realizzativa, anche mediante forme di compartecipazione della iniziativa privata, nell'ambito del programma pluriennale delle opere pubbliche, e quelli la cui realizzazione viene lasciata alla libera iniziativa dei privati, sulla base di convenzione stipulata con il Comune.

A tutti i terreni compresi in zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per standard urbanistici, localizzate direttamente dal PGT e non inserite in ambiti soggetti a piani attuativi o a strumenti di programmazione negoziata, viene attribuito un indice di edificabilità fondiaria (IF) teorico, pari a 0,20 mq/mq. attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

La cessione gratuita al comune delle aree comporta l'attribuzione dei diritti edificatori che si ottengono dalla sua applicazione e possono essere utilizzati su altro terreno edificabile, o alienati a terzi con atto pubblico.

L'edificazione in altri lotti di tali diritti edificatori può essere eseguita in deroga agli indici di edificabilità del lotto di accoglienza purché essi non vengano superati per oltre il 20%.

La cessione gratuita di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o di aree per la realizzazione di piste ciclabili, marciapiedi, allargamenti stradali, comporta l'attribuzione alle aree stesse di un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,20 mq/mq attraverso l'attribuzione di diritti edificatori

Qualora per la realizzazione di opere relative a nuove strade o allargamenti stradali o nuovi marciapiedi risulti necessario demolire volumetrie esistenti, è possibile attribuire ai proprietari, a seguito della cessione gratuita delle aree necessarie per gli interventi, la possibilità di riutilizzare i volumi stessi che divengono diritti edificatori, utilizzabili con le modalità previste nel presente articolo.

L'individuazione nelle tavole di progetto del Piano dei Servizi delle previsioni di allargamento stradale con apposita simbologia, riguarda la previsione di interventi prioritari da parte del Comune sia per allargare la pubblica via che per realizzare marciapiedi o piste ciclo pedonali.

Art.27 Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano dei Servizi sulle Tavv.PS1, PS2a,2b,2c,2d,2e,2f ed il Piano delle Regole sulle Tavv.PR1, PR2a,2b,2c,2d, 2e, 2f, individuano gli ambiti territoriali che assicurano una dotazione globale di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, costituenti le aree atte a soddisfare le esigenze rilevate sul territorio, classificate come segue:

ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

ST2 - Attrezzature private di interesse comune

ST3 - Attrezzature di interesse sovracomunale

ST4 - Attrezzature di interesse sovracomunale in ambito di valore paesaggistico.

Gli articoli 56, 57, 58, 59 della Disciplina del Piano delle Regole definiscono le destinazioni ammesse, i parametri edilizi, le modalità di intervento.

TITOLO III - NORME PARTICOLARI

Art.28 Impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Le tavole di progetto identificano con apposita simbologia la fascia di rispetto del depuratore ai sensi della Del. M. LL.PP. 4/2/1977; la fascia si intende eliminata in caso di definitiva dismissione del depuratore.

Art.29 Impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, gli ambiti perimetrati con apposita simbologia sulle tavole del PGT, quali zone individuate per la presenza e l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella Legge sopracitata e nel Regolamento Regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni. Sono altresì identificati, quali ambiti dove sono consentite installazioni di impianti di telecomunicazione, gli edifici e aree di proprietà comunale.

Per la definizione dei criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, si rimanda all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7351 del 2001.

Art.30 Viabilità esistente

La Tavola del Piano dei Servizi identifica le strade esistenti differenziando per viabilità pubblica, viabilità privata ad uso pubblico, viabilità privata o consortile.

Il Piano dei Servizi prescrive la destinazione pubblica della viabilità privata ad uso pubblico, così come identificato sulle tavole, e prevede la successiva acquisizione da parte del Comune.

Art.31 Transitorietà dell'uso del suolo

Nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente PGT.

Art.32 Compensazione urbanistica

In applicazione all'art. 11 della l.r. 12/2005 alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su altre aree edificabili individuate nel Piano delle Regole.

Nelle norme relative alle singole zone sono individuati i parametri edilizi di riferimento.

PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.33 Contenuti ed elaborati costitutivi

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 bis, commi 7 e 8 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12. e s.m.i. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

All. SN: Schedatura Nuclei di antica formazione

Tav.PR1 _Tavola di progetto -Tav generale -	scala 1:5.000
Tav.PR2a _Tavola di progetto - Sartirana - Boschetto -	scala 1:2.000
Tav.PR2b _Tavola di progetto - Cassina Frà Martino -	scala 1:2.000
Tav.PR2c _Tavola di progetto - Pagnano - Cicognola - Sabbioncello - Vizzago - Merate ovest -	scala 1:2.000
Tav.PR2d _Tavola di progetto - Merate est - San Rocco -	scala 1:2.000
Tav.PR2e _Tavola di progetto - Novate Brianza - Zona industriale -	scala 1:2.000
Tav.PR2f _Tavola di progetto - Brugarolo -	scala 1:2.000
Tav.PR3a _Nuclei di antica formazione – Gradi di intervento - Merate -	scala 1:1.000
Tav.PR3b _Nuclei di antica formazione – Gradi di intervento - Pagnano – Sartirana – Cassina Frà Martino – Novate Brianza - Sabbioncello -	scala 1:1.000
Tav.PR4 _Tavola dei vincoli – Tav generale -	scala 1:5.000
Tav.PR5a _Carta del consumo di suolo – STATO DI FATTO 2014 -Tav generale	scala 1:5.000
Tav.PR5b _Carta del consumo di suolo – VARIANTE GENERALE ADOZIONE 2023 -Tav generale -	scala 1:5.000
Tav.PR6 _Tavola del Bilancio Ecologico - Riduzione del consumo di suolo (DdP) – Bilancio ecologico (PdR e PdS) - Tav. generale -	scala 1:5.000
Tav.PR 7 _Carta del consumo di suolo – QUALITA' DEI SUOLI LIBERI	scala 1:5.000

Art.34 Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico

In ottemperanza al disposto dell'art. 14 del d.P.R. 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga sono esercitabili esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art. 40 della l.r. 11 marzo 2005 N° 12.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del d.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Le strutture turistiche alberghiere sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

Art.35 Parcheggi

Parcheggi Privati

35.1 Negli interventi che producono incremento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso tra categorie urbanisticamente rilevanti, nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, e ampliamento,

devono essere previsti spazi a parcheggio privati necessari per la sosta degli autoveicoli, compresi quelli necessari per la manovra e per l'accesso nella quantità minima prescritta dalla legge, ovvero secondo quanto stabilito nei commi successivi.

35.2 Negli interventi che producono incremento delle unità abitative, la dotazione di parcheggi è obbligatoria per le sole unità abitative aggiuntive (nel caso di frazionamento la verifica deve essere svolta sull'unità abitativa più grande).

35.3 Le dimensioni minima dello stallo di un posto auto sono m. 5 x 2,5; nel caso di posto auto dedicato a persone portatrici di handicap le dimensioni minime sono m. 5 x 3,6.

35.4 Le dotazioni minime di aree da destinare a parcheggio privato sono le seguenti:

- a) per gli edifici residenziali, 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo di 1 posti auto per ogni unità immobiliare; nelle nuove costruzioni deve essere previsto un minimo 2 posti auto per ogni unità abitativa.
- b) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo alberghiero ed extralberghiero, 1 posto auto ogni 2 camere;
- c) per gli edifici ad uso turistico-ricettivo all'aria aperta, minimo 1 posto auto ogni piazzuola;
- d) per gli edifici ad uso terziario, 1 posto auto ogni 40 mq. di SL;
- e) per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, 50 % della SL;
- f) per gli edifici ad uso produttivo, industriali e artigianato di produzione, 1 mq. ogni 10 mq. di SL;
- g) per gli edifici destinati a servizi socio-sanitari, dello sport e della cultura, 1 posto auto ogni 25 mq. di SL.

35.5 Per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale deve essere prevista un'autorimessa per ogni alloggio, ricompresa tra le dotazioni di cui al punto 35.4.

35.6 Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

35.7 Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici destinati alle attività produttive, non è richiesta la dotazione di parcheggi indicata al punto 35.4 lettera f.

35.8 Nel caso di ampliamenti minori di 30 mq, non è richiesta la dotazione di parcheggi indicata al punto 35.4. Nel caso di ampliamenti superiori di 30 mq, la dotazione di parcheggi deve essere verificata soltanto per la parte di edificio in ampliamento con un minimo di 1 posto auto. Qualora sia già verificata la disponibilità di area a parcheggio dell'intera unità immobiliare (compreso ampliamento) non è necessaria la verifica del presente articolo.

35.9 Negli interventi che producono incremento delle unità abitative su fabbricati esistenti, qualora non fosse tecnicamente possibile reperire gli spazi a parcheggio, è possibile la monetizzazione su parere esclusivo del Responsabile del procedimento.

Parcheggi di uso Pubblico

35.10 Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, cambio di destinazione d'uso tra

categorie urbanisticamente rilevanti, interventi che producono incremento delle unità abitative e ampliamento, devono essere previsti dei parcheggi privati di uso e fruizione comune, aggiuntivi rispetto a quanto indicato al punto 35.4, all'esterno della recinzione e comunque accessibili in posizione da concordare con l'Amministrazione Comunale, nella quantità minima stabilita nei commi successivi.

35.11 La verifica di dotazione di aree da destinare a parcheggio di uso pubblico, si applica nei casi previsti nell'art. 35.10, con esclusione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale, dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati.

35.12 Nel caso di incremento delle unità abitative, la dotazione di parcheggi è obbligatoria per le sole unità abitative aggiuntive nel caso di frazionamento la verifica deve essere svolta sull'unità abitativa più grande.

35.13 Le dimensioni minima dello stallo di un posto auto sono m. 5 x 2,5; nel caso di posto auto dedicato a persone portatrici di handicap le dimensioni minime sono m. 5 x 3,6.

35.14 Le dotazioni minime di aree da destinare a parcheggio pubblico sono le seguenti:

- a) per gli edifici residenziali, 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
- b) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo alberghiero ed extralberghiero, 1 posto auto ogni 100 mq di SL;
- c) per gli edifici ad uso turistico-ricettivo all'aria aperta, minimo 1 posto auto ogni 10 piazzuole;
- d) per gli edifici ad uso terziario, 1 posto auto ogni 100 mq. di SL;
- e) per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, 1 posto auto ogni 50 mq. di SL;
- f) per gli edifici ad uso produttivo, industriali e artigianato di produzione, 1 posto auto ogni 100 mq. di SL;
- g) per gli edifici destinati a servizi socio-sanitari, dello sport e della cultura, 1 posto auto ogni 100 mq. di SL.

I parcheggi ad uso pubblico dovranno esser reperiti all'interno di un raggio di ml 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

35.15 Nel caso in cui sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali pubblici o questa sia incoerente con il contesto in termini funzionali e paesistici a giudizio insindacabile del Responsabile del procedimento, è consentita la monetizzazione.

35.16 Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

35.17 Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici destinati alle attività produttive, non è richiesta la dotazione di parcheggi indicata al punto 35.14 lettera f.

35.18 Nel caso di ampliamenti minori di 30 mq, non è richiesta la dotazione di parcheggi indicata al punto 35.14.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.36 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua per mezzo di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata. Gli strumenti di attuazione del PGT sono:

- Strumento urbanistico preventivo
- Intervento edilizio diretto.

Art.37 Strumento urbanistico preventivo

Lo strumento urbanistico preventivo si attua mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata previsti e disciplinati dalla Legge obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale specificatamente identificate nelle tavole del Piano delle Regole e del Documento di Piano.

Art.38 Intervento Edilizio diretto

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto mediante titolo abilitativo e/o atto concertativo (Permesso di Costruire Convenzionato) previsti e disciplinati dalla Legge.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione, si applica l'intervento edilizio diretto.

Art.39 Zone di recupero

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (Art. 27), le zone di recupero nelle zone NA – VS - T0 – T1 – T2.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

Art.40 Utilizzazione degli indici fondiari

40.1 Ai fini dell'applicazione degli indici di utilizzazione ed edificabilità fondiaria e della determinazione delle SL edificabili va tenuto conto di quanto già edificato sul lotto, a qualsiasi titolo, anche se condonato in base alle Leggi 28.2.1985, n.47, 23.12.1994, n.724 e D.L.30.9.2003, n.269.

40.2 Il lotto è da ritenere impegnato sotto il profilo urbanistico quando in base agli indici applicabili ed alla volumetria esistente sia esaurita ogni possibilità edificatoria. È libero in assenza di edificazione, è parzialmente libero quando residui una possibilità edificatoria. Al fine di verificare il grado di utilizzazione delle potenzialità urbanistico-edilizie, secondo i titoli edilizi rilasciati, si tiene conto di tutta la volumetria o la SL realizzata (originariamente legittima o successivamente condonata) nel rapporto con la superficie del terreno asservito secondo la rappresentazione fornita nel titolo abilitativo; qualora ciò non fosse possibile deve essere considerata la volumetria esistente in rapporto con la superficie del terreno costituente la proprietà alla data di entrata in vigore del PGT indipendentemente dalle suddivisioni catastali.

Per i titoli che verranno rilasciati dopo l'entrata in vigore del PGT sarà obbligatorio il vincolo di asservimento trascritto nei Registri immobiliari dei mappali utilizzati al fine del calcolo della edificabilità assentita. L'atto di vincolo trascritto deve essere depositato al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Art.41 Trasferimento di Capacità Insediativa

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso salvo quanto previsto dall'art. 11 della l.r. 12/2005, dalle disposizioni normative del Documento di Piano e per i casi specifici normati dal Piano delle Regole.

Non è consentito, il trasferimento della capacità insediativa ammessa nel Piano di Governo del Territorio, salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale e tra loro confinanti da realizzare mediante atto registrato e trascritto nei termini di legge; in questo caso la verifica dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi deve essere effettuata tenendo conto della sommatoria delle aree interessate. Il trasferimento delle volumetrie generate dai diritti edificatori è sempre consentito nei termini indicati nelle singole zone del Piano delle Regole.

Art.42 Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti

I Piani attuativi ed i Programmi Integrati di Intervento vigenti alla data di approvazione del presente PGT mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Alla scadenza delle convenzioni dei piani attuativi, le aree sono ricondotte alle destinazioni di zona indicate nella tavola PR 1_Tavole del Piano delle Regole, e valgono le norme contenute nelle zone omogenee in cui le aree sono collocate.

Alla scadenza delle convenzioni riguardanti i Permessi di costruire convenzionati, e non ancora eseguiti, le aree sono attuabili soltanto attraverso da approvazione di un nuovo permesso convenzionato.

Non necessitano di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Alla data di entrata in vigore del PGT restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti disposizioni normative.

Art.43 Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica

In applicazione dell'art. 11 della l.r. 12/2005 e dell'art. 10 della normativa del Documento di Piano, il Piano delle Regole prevede nelle singole zone omogenee, le modalità di utilizzazione degli incentivi volumetrici derivanti dalle forme di compensazione incentivazione o perequazione ivi previste.

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.44 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua gli ambiti da assoggettare a specifica disciplina e tutela in funzione della specifica destinazione d'uso.

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Tessuto residenziale

- NA Nuclei di antica formazione
- VS Ville storiche ed edifici monumentali
- T0 Tessuto residenziale in ambito di interesse urbanistico/architettonico di particolare pregio storico ambientale
- T1 Tessuto urbano di completamento a bassa densità
- T2 Tessuto urbano di completamento a media densità
- T3 Verde di rispetto e salvaguardia ambientale

Tessuto produttivo

- T4 Tessuto produttivo di grande dimensione
- T5 Tessuto produttivo di media dimensione
- T6 Tessuto produttivo di piccola dimensione
- T7 Tessuto misto produttivo, commerciale e terziario
- T8 Tessuto a prevalente presenza commerciale, terziaria e direzionale

Aree per Servizi

- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- ST3 Attrezzature di interesse sovracomunale
- ST4 Attrezzature di interesse sovracomunale in ambito di valore paesaggistico
- T9 Tessuto tecnologico

AMBITI DESTINATI ALL' ATTIVITÀ AGRICOLA

- AG1 Aree agricole produttive
- AG2 Aree agricole di valore paesaggistico

Art.45 NA - Nuclei di antica formazione

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione del comune nei quali sono conservate caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali di maggiore importanza.

45.1 DESTINAZIONI DI ZONA

Residenza, attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, attività del settore terziario, attività ricettive, attività artigianale di servizio, attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 39 delle presenti disposizioni normative.

Il tessuto NA è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

45.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore industriale e artigianale, attività agricola e attività ricettiva all'aria aperta.

45.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le tipologie di interventi edilizi previsti dalle categorie in cui sono classificati i fabbricati

45.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

- Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente
- Indice di copertura = Preesistente
- Altezza dell'edificio = Preesistente
- Indice di permeabilità: = Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico- ambientale. Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'altezza massima non dovrà essere superiore all'altezza dell'esistente.

45.5 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale = Preesistente
- Dai confini = Preesistente
- Tra edifici = Preesistente

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale preesistente o ridefinita dal Piano Attuativo;

- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

45.6 INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 e C5 sono ammessi gli interventi conservativi e trasformazione conservativa del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del manufatto edilizio, la sua struttura e l'immagine consolidata; gli interventi consentiti nelle categorie inferiori sono sempre consentiti in quelle superiori.

Con lo stesso principio gli interventi indicati alla categoria C5 devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi coerenti con quelli del nucleo originario). Nei nuclei di antica formazione sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi.

45.7 MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

Le definizioni degli interventi edilizi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono le seguenti tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 comma del d.P.R. 380/2001, con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi commi.

45.8 CATEGORIE DI INTERVENTO

La zona del Nucleo di antica formazione è suddivisa nelle seguenti categorie di intervento:

45.8.1 CATEGORIA C1 - Restauro

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi aventi **un significativo interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementitipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.**

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio, devono attenersi al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e devono essere eseguiti con il metodo del restauro (Art. 29 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004). A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con l'immagine ed il linguaggio architettonico storico-artistico dell'immobile.

Le opere da eseguire con intervento edilizio diretto, sono quelle previste all'art. 3, comma 1, lettere a), b)c). Non è ammesso l'incremento di altezza anche per opere riguardanti l'isolazione termica degli edifici o di adeguamento sismico.

45.8.2 CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi **caratterizzati da una loro intrinseca valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a valorizzare l'aspetto originario del contesto territoriale.**

A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni

esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con la comprensione storica dell'immobile.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, devono essere eseguiti senza ampliamenti di volume e rispettando le seguenti prescrizioni:

- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse, mantenimento delle aperture in facciata con le dimensioni esistenti;
L'intervento deve ripristinare gli intonaci originali eliminando gli interventi recenti che hanno modificato l'impianto materico del fabbricato, quali intonaci strollati, di cemento, finti raso pietra ecc.
- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde con sporgenza come preesistente, manto di copertura in cotto naturale, (coppi di laterizio o similari), pendenza uguale a quella esistente;
- Rifacimento dei serramenti con dimensioni e tipologia tradizionale;
- Conservazione e restauro di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio;
- Recupero degli eventuali balconi con materiali lapidei secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale;
- Possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso;
- Possibilità di destinare a residenza i sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 senza alterazione della sagoma esterna.
- Non è ammesso l'incremento di altezza anche per opere riguardanti l'isolazione termica degli edifici o di adeguamento sismico
- Modifiche distributive interne per adeguamento igienico-tecnologico

45.8.3 CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi **che hanno conservato, in buona parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore storico, artistico, paesaggistico e/o tipologico.**

A seguito di interventi sull'edificio o manufatto edilizio si devono eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto circostante.

Con gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, è ammesso il cambio della destinazione d'uso e l'incremento di altezza nei limiti previsti nel rispetto della normativa in materia di isolamento termico degli edifici o di adeguamento sismico e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaco decorato, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse.
Sono ammesse limitate modifiche delle aperture esistenti finalizzate al miglioramento dei rapporti areo-illuminanti, purché vengano mantenuti gli allineamenti delle aperture sia riguardo gli edifici oggetto dell'intervento che rispetto agli altri edifici della via. Per gli interventi di modifica della destinazione d'uso, al fine di conseguire i rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento di igiene, è consentita la formazione di nuove aperture aventi foggia e dimensione tradizionale, attingendo alla tipologia presente in loco nei fabbricati originali.
- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde con sporgenza come preesistente, manto di coperture in cotto naturale (coppi di laterizio o similari) pendenza uguale a quella esistente;

- Rifacimento dei serramenti con dimensione e tipologia tradizionale;
- Restauro di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio;
- Recupero degli eventuali balconi di natura lignea o lapidea secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- Modifica dello schema distributivo degli spazi interni anche con la realizzazione di nuove unità immobiliari e di modifica della quota di impostazione dei solai esistenti e delle scale interne;
- Possibilità di destinare a residenza i sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 senza alterazione della sagoma esterna.

45.8.4 CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia senza demolizione

La categoria d'intervento riguarda edifici e manufatti edilizi **che non presentano significativi valori storico, artistico e ambientale che sono stati in parte ristrutturati o che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.**

Per questi edifici o manufatti edilizi, privi di interesse storico, artistico ed ambientale o che hanno perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, sono ammessi il cambio di destinazione d'uso ed interventi di trasformazioni compositive e dell'immagine preesistente anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 3 lettere a)b)c)d) del d.P.R. 380/2001.

Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire delle valenze compositive e costruttive coerenti con il contesto:

- conservazione o rifacimento delle murature esterne con intonaco di tipo tradizionale;
- utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, gronde con sporgenza come preesistente, manto di copertura in cotto naturale, (coppi di laterizio o similari), pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 30%;
- rifacimento dei serramenti secondo la natura, la tipologia, i profili e le sagome tipiche del contesto in cui è situato il fabbricato;
- spostamento e modifica delle aperture in facciata, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse e degli allineamenti verticali e orizzontali in particolare riferiti alla cortina edilizia della via;
- modifica dello schema distributivo degli spazi interni anche con la realizzazione di nuove unità immobiliari e di modifica della quota di impostazione dei solai esistenti e delle scale interne;
- Possibilità di destinare a residenza i sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 senza alterazione della sagoma esterna.

45.8.5 CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento riguarda edifici e **manufatti edilizi privi di valori architettonici ed ambientali** in quanto in condizione di degrado totale in quanto trattasi di fabbricati di recente costruzione o ristrutturazione

Tali condizioni consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente con o senza rispetto della sagoma preesistente.

Gli interventi ammessi mediante permesso di costruire o SCIA sono quelli della precedente categoria C4 e quelli di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma e del sedime preesistente; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione, si attuano attraverso l'approvazione di un piano di intervento urbanistico preventivo.

La riedificazione può coincidere con il sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali edilizi preferibilmente tipici dell'architettura locale; nel caso in cui vengano modificati la sagoma ed il sedime esistenti dovrà essere posta particolare attenzione al contesto storico circostante, salvaguardando visuali sensibili, beni vincolati o elementi architettonici di pregio; in questo caso sono ammessi incrementi, una tantum, di SL nei limiti del 5% dell'esistente, alla data di approvazione delle presenti norme, con un minimo comunque ammesso di mq. 10 ed un massimo di mq. 35.

Possibilità di destinare a residenza i sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 senza alterazione della sagoma esterna.

45.9 NORME GENERALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Il progetto deve essere corredato da un rilievo dettagliato, piante, prospetti e sezioni in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, da cui deve risultare la presenza di tutti gli elementi storico- artistico-architettonico di pregio.

Per i fabbricati classificati nelle tavole PR3 a/b come edifici non rilevabili, per i quali non è stato possibile effettuare una ricognizione puntuale, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione con titolo abilitativo diretto. Le proprietà possono proporre interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica attraverso un piano di recupero.

45.10 ARREDO URBANO

Gli interventi quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione pubblica, la realizzazione di opere ed elementi di arredo urbano, ecc., devono essere realizzati con particolare attenzione e supportati da una ricerca storica e filologica, avente come obiettivo la conservazione e/o la riproposizione dei materiali edilizi coerenti con quelli preesistenti.

Art.46 VS – Ville storiche ed edifici monumentali

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti ed edifici di notevole interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e relative pertinenze a parco e giardino; edifici non vincolati di notevole interesse anche riferito a parti specifiche o a caratteri tipologici di particolare pregio.

46.1 DESTINAZIONI DI ZONA

Gli immobili, originariamente stati costruiti per ospitare funzioni residenziali, sono caratterizzati da un impianto distributivo unitario di grande dimensione. Alcuni di essi sono stati progressivamente modificati per lo svolgimento di funzioni specializzate di carattere collettivo.

Gli interventi possono mantenere le destinazioni d'uso attuali o assumere altre destinazioni, purché sia garantita in ogni caso l'integrità e l'unitarietà dell'immobile.

La destinazione d'uso diversa da quella esistente è possibile solo attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 39 delle presenti disposizioni normative.

Il tessuto VS è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

46.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore industriale ed artigianale, attività ricettive all'aria aperta e agricoltura.

46.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi gli interventi e le opere di cui agli edifici del tessuto NA limitatamente alla categoria **C2 – risanamento conservativo** così come definita dal precedente articolo 45.

Le opere di cui sopra non possono comportare incrementi di SL, né cambi di destinazione d'uso che non siano compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

46.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

- Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente
- Indice di copertura = Preesistente
- Altezza dell'edificio = Preesistente
- Indice di permeabilità: = Preesistente

46.5 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale = Preesistente
- Dai confini = Preesistente
- Tra edifici = Preesistente

46.6 INDIRIZZI DI TUTELA

Le opere devono essere rivolte principalmente alla tutela ed al recupero igienico e funzionale degli edifici e

al consolidamento e/o integrazione degli elementi strutturali nonché alla conservazione botanica dei parchi e giardini, dei percorsi interni e dei muri di cinta.

Sono consentiti l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Sono confermati, nel caso siano già esistenti, la presenza di spazi predisposti per attività sportive adeguatamente attrezzati con tensostrutture, nonché la manutenzione e l'adeguamento delle stesse anche tramite demolizione e ricostruzione.

46.7 MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

46.8 ULTERIORI CRITERI E PRESCRIZIONI

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti a cascina lombarda: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

46.9 INTERVENTI SUGLI SPAZI NON EDIFICATI

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;
- b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;
- c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;
- d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;
- e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture

con strollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

- f) sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi;

Art.47 T0 - Tessuto residenziale in ambito di interesse urbanistico/architettonico di particolare pregio storico ambientale

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti comprendenti edifici di interesse architettonico e ambientale e relative pertinenze a parco e giardino, non compresi nei nuclei di antica formazione.

47.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenza, attività del settore commerciale (*limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed esercizi di vicinato*), attività ricettive, attività del settore terziario, attività artigianale di servizio, attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 39 delle presenti disposizioni normative.

Il tessuto T0 è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

47.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore industriale e artigianale, attività ricettive all'aria aperta e agricoltura.

47.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione conservativa previsti per gli edifici del tessuto NA, come definiti dal precedente articolo 45 zona C3.

47.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| - Indice di edificabilità fondiaria: | esistente |
| - Indice di copertura: | esistente |
| - Altezza dell'edificio: | esistente |
| - Indice di permeabilità: | IPT/IPF - 40% |

47.5 DISTANZE MINIME

- | | |
|-------------------------|-----------|
| - Tra edifici: | esistente |
| - Dai confini: | esistente |
| - Dal confine stradale: | esistente |

47.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

47.7 NORME PARTICOLARI

Le opere devono essere rivolte principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici e al consolidamento e/o integrazione degli elementi strutturali nonché alla conservazione della morfologia urbana presente, alla dotazione botanica dei parchi e dei giardini, ai percorsi interni agli spazi non edificati

e agli elementi distintivi caratterizzanti i muri di cinta.

Sono consentiti l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici. Sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi.

47.8 ULTERIORI CRITERI E PRESCRIZIONI

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti a cascina lombarda: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

Art.48 T1 - Tessuto urbano di completamento a bassa densità

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti comprendenti aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, posizionate a ridosso dei centri e dei nuclei di antica formazione ed edifici di relativo valore storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare o plurifamiliare e con spazi aperti di pertinenza prevalentemente utilizzati come verde privato contraddistinti da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei.

48.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenza, attività del settore commerciale (*limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande agli esercizi di vicinato*), attività ricettive, attività del settore terziario, attività artigianale di servizio, attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 39 delle presenti disposizioni normative.

Il tessuto T1 è assimilato alle zone B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

48.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore commerciale di medie strutture di vendita e di grande distribuzione, agricoltura, commercio all'ingrosso ad eccezione delle attività senza deposito.

48.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

48.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,30
- Indice di copertura: IC - 50%
- Altezza dell'edificio: m. 7,50 (esistente se >)
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 30%

48.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

48.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

48.7 NORME PARTICOLARI

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 73 e 74 delle presenti disposizioni normative.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 78 delle presenti disposizioni normative.

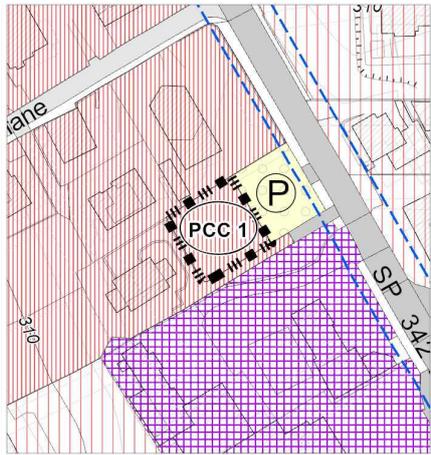
48.8 NORME SPECIFICHE RIGUARDANTI I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

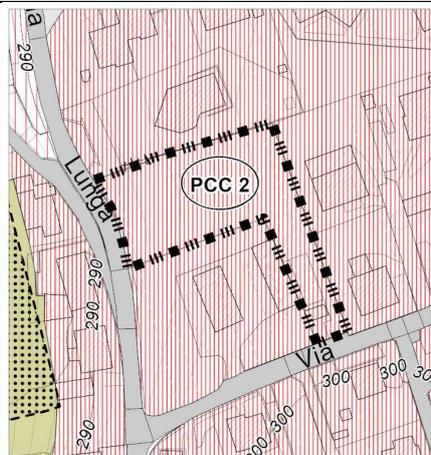
Nel presente paragrafo sono riportati gli indici urbanistici e territoriali riguardanti i permessi di costruire convenzionati perimetrati nelle tavole di progetto del Piano delle Regole.

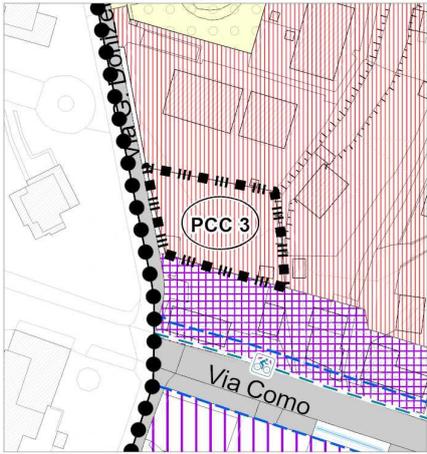
In questi contesti devono essere previste le dotazioni di cui all'art. 23 delle presenti disposizioni normative.

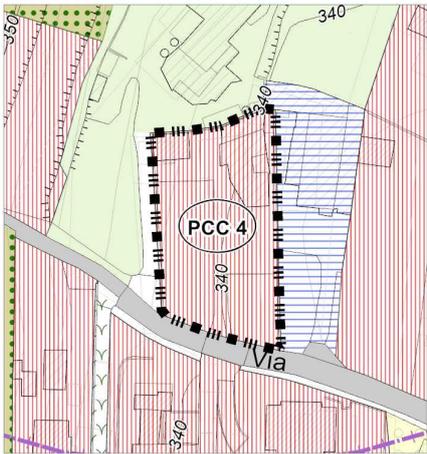
In fase di progettazione degli ambiti è possibile prevedere modifiche alle perimetrazioni riportate nelle tavole del Piano delle Regole a seguito di un più preciso adattamento allo stato dei luoghi, purché le modifiche non riguardino superfici superiori al 10% dell'area perimetrata.

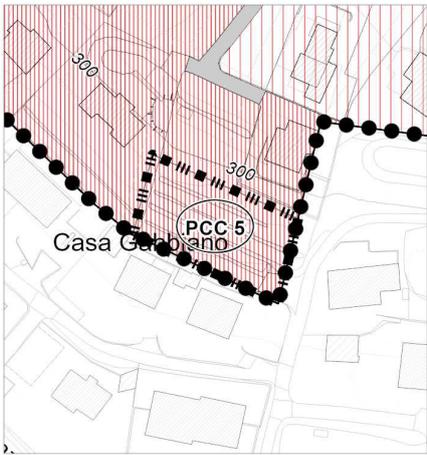
Gli ambiti individuati riguardano porzioni di tessuti, in parte già individuati dal PGT vigente, che per conformazione e collocazione non rendono sostenibile un'attuazione con i parametri di zona ma che necessitano di parametri propri necessari per consentire una previsione maggiormente aderente alla situazione del comparto stesso.

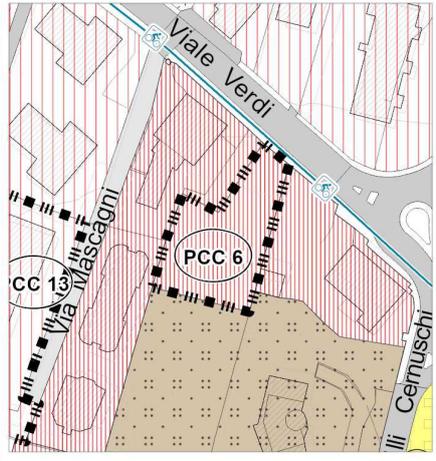
PCC 1	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 1, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 470 - Superficie lorda ammessa mq. 168 	

PCC 2	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 2, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 1.696 - Superficie lorda ammessa mq. 340 	

PCC 3	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 3, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 867 - Superficie lorda ammessa mq. 180 	

PCC 4	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 4, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attenzione nella definizione dell'impianto insediativo alle interferenze paesistiche ed ambientali - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 2.011 <p>Superficie lorda ammessa mq. 400</p>	

PCC 5	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 5, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 1.045 <p>Superficie lorda ammessa mq. 210</p>	

PCC 6	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 6, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 951 <p>Superficie lorda ammessa mq. 190</p>	

48.9 NORME RELATIVE ALLA COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'Art.10 delle disposizioni normative inerenti alla disciplina del Documento di Piano ed all'art. 43 delle disposizioni normative inerenti alla disciplina del Piano delle Regole, nella zona T1- Tessuto urbano di completamento a bassa densità, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di compensazione ed incentivazione, portando l'indice di edificabilità fondiaria fino ad un incremento non superiore al 20%.

48.10 NORME RELATIVE AI FABBRICATI ESISTENTI

Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti:

- a) l'edificabilità fondiaria è pari alla SL esistente; ove però questa non raggiunga l'indice di edificabilità fondiaria prevista è consentito raggiungere detto indice;
- b) l'indice di copertura IC è pari a quello esistente; ove però questo non raggiunga l'indice di copertura previsto è consentito il raggiungimento di tale limite;
- c) l'altezza dell'edificio massima non dovrà superare quella dell'edificio esistente; ove però questa non raggiunga l'altezza prevista è consentito il raggiungimento di tale limite;
- d) le distanze DS, DC, DF non dovranno essere inferiori a quelle esistenti, salvo accordi tra confinanti; ove però queste non raggiungano le misure previste è consentito il raggiungimento di tale limite;
- e) la superficie permeabile SP, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 30% della SF.

Possono essere realizzati interventi di ristrutturazione urbanistica. In tali caso gli interventi proposti devono rispettare:

- a) i caratteri dell'architettura, del paesaggio riferendosi al contesto urbano circostante;
- b) i requisiti previsti dalle vigenti normative.

Tali interventi potranno prevedere un incremento di SL sino ad un massimo del 10% oltre la saturazione dell'IF. Potranno essere realizzati con Piano attuativo (PA). La premialità dovrà essere graduata in rapporto a rilevanti interessi di ordine pubblico quali ad esempio la realizzazione di opere di sistemazione della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, di opere per il deflusso delle acque meteoriche, di opere di bonifica, ecc..

In sede di pianificazione attuativa possono essere derogate le distanze urbanistiche del tessuto fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

48.11 AIP – AREE PER CUI SONO PREVISTE INDICAZIONI PUNTUALI

Il PGT individua sulle tavole di progetto Tav.PR1 e Tavv.PR2 a/b/c/d con apposito simbolo grafico alcuni ambiti per cui, fatte salve le disposizioni di cui ai punti precedenti, l'indice di edificabilità fondiaria previsto, è pari a 0,15 mq/mq.

Art.49 T2 - Tessuto urbano di completamento a media densità

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti di completamento del tessuto urbano, edificato in epoche diverse, contraddistinti da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei, collocati in parte in diretto rapporto con il paesaggio agricolo circostante.

49.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenza, attività del settore commerciale (*limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e commercio all'ingrosso con eccezione di quelle che hanno implicazione di natura viabilistica, di necessaria dotazione di aree per servizi, agli esercizi di vicinato*), attività ricettive, attività del settore terziario, attività artigianale di servizio, attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457 e dell'art. 39 delle presenti disposizioni normative.

Il tessuto T2 è assimilato alle zone B del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

49.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore industriale ed artigianale, attività ricettive all'aria aperta e agricoltura, attività del settore commerciale di medie e grandi strutture di vendita.

49.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

49.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF – 0,40 mq/mq.
- Indice di copertura: IC - 40%
- Altezza dell'edificio: m. 7,50 (esistente se >)
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 30%

49.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

49.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

49.7 NORME PARTICOLARI

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 73 e 74 delle presenti disposizioni normative.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 78 delle presenti disposizioni normative.

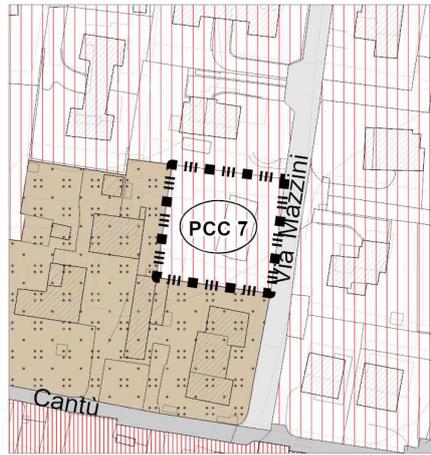
49.8 NORME SPECIFICHE RIGUARDANTI I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

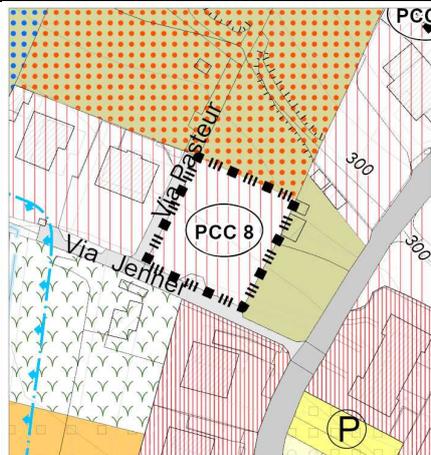
Nel presente paragrafo sono riportati gli indici urbanistici e territoriali riguardanti i permessi di costruire convenzionati perimetrati nelle tavole di progetto del Piano delle Regole.

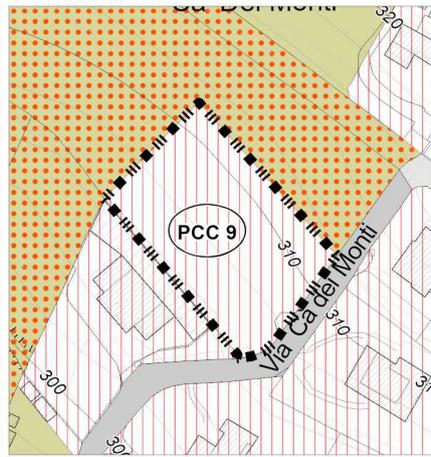
In questi contesti devono essere previste le dotazioni di cui all'art. 23 delle presenti disposizioni normative.

In fase di progettazione degli ambiti è possibile prevedere modifiche alle perimetrazioni riportate nelle tavole del Piano delle Regole a seguito di un più preciso adattamento allo stato dei luoghi, purché le modifiche non riguardino superfici superiori al 10% dell'area perimetrata.

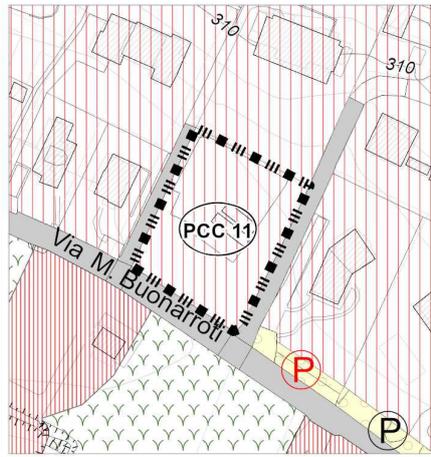
Gli ambiti individuati riguardano porzioni di tessuti, in parte già individuati dal PGT vigente, che per conformazione e collocazione non rendono sostenibile un'attuazione con i parametri di zona ma che necessitano di parametri propri necessari per consentire una previsione maggiormente aderente alla situazione del comparto stesso.

PCC 7	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 7, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attenzione nella definizione dell'impianto insediativo al tessuto storico adiacente. - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 1.033 <p>Superficie lorda ammessa mq. 206</p>	

PCC 8	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 8, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 1.015 <p>Superficie lorda ammessa mq. 200</p>	

PCC 9	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 9, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attenzione della definizione dell'impianto insediativo alle aree di tutela esistenti. - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 2.321 <p>Superficie lorda ammessa mq. 460</p>	

PCC 10	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 10, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 646 <p>Superficie lorda ammessa mq. 130</p>	

PCC 11	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 11, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 1.575 <p>Superficie lorda ammessa mq. 300</p>	

PCC 12	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 12, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico - Potenziamento degli spazi per la pedonalità e per la mobilità lenta - Adeguata sistemazione del verde pubblico <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 1.197 <p>Superficie lorda ammessa mq. 345</p>	

PCC 13	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 13, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato.</p> <p>La convezione deve contenere l'obbligo da parte della proprietà di realizzare il collegamento pedonale tra via Mascagni e via Agnesi e di cedere le aree relative.</p> <p>Qualora insorgessero difficoltà nell'esecuzione del collegamento viario, dovute all'acquisizione delle aree, l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di intervenire direttamente nell'esecuzione dell'opera. In tal caso gli oneri relativi all'acquisizione delle aree ed alla esecuzione dell'intervento sono a carico della proprietà del comparto.</p> <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 2.264 - Superficie lorda ammessa: vedi i parametri della zona T2 	

PA 2 - EX LAURORA	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PA 2, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso previa predisposizione di un Piano Attuativo avente i seguenti parametri urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie territoriale mq. 12.092 - Superficie lorda realizzabile mq. 3000/4000 - N. dei piani 3 <p>L'intervento riguarda la demolizione completa del fabbricato industriale esistente e la costruzione di un nuovo immobile con destinazione previste nella zona T2. Aventi le SL massime sopra indicate.</p> <p>La superficie effettiva realizzabile (da 3000 a 4000 mq SL) verrà definita dal Piano attuativo sulla base delle proposte presentate, tenendo in considerazione i seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualità dell'intervento edilizio - Definizione dello standard qualitativo e dei benefici pubblici 	

<p>della proposta</p> <ul style="list-style-type: none"> - Capacità insediativa definita anche in considerazione dello studio viabilistico richiesto <p>Sono a carico dell'intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Studio viabilistico del comparto con definizione delle modalità di accesso all'area in rapporto alla viabilità principale - Realizzazione delle opere di potenziamento della viabilità anche esterna al comparto - Previsione di uno standard qualitativo a carico dell'intervento, da considerare in sede di definizione del PA in funzione dell'effettivo dimensionamento dell'intervento. - Possibilità di monetizzazione delle aree per servizi a esclusivo giudizio dell'Amministrazione Comunale 	
---	--

49.9 NORME RELATIVE ALLA COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'Art.10 delle disposizioni normative inerenti alla disciplina del Documento di Piano ed all'art. 43 delle disposizioni normative inerenti alla disciplina del Piano delle Regole, nella zona T2 - Tessuto urbano di completamento a media densità, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di compensazione ed incentivazione, portando l'indice di edificabilità fondiaria fino ad un incremento non superiore al 20%.

49.10 NORME RELATIVE AI FABBRICATI ESISTENTI

Gli interventi devono rispettare i seguenti limiti:

- a) l'edificabilità fondiaria è pari alla SL esistente; ove però questa non raggiunga l'indice di edificabilità fondiaria prevista è consentito raggiungere detto indice;
- b) l'indice di copertura IC è pari a quello esistente; ove però questo non raggiunga l'indice di copertura previsto è consentito il raggiungimento di tale limite;
- c) l'altezza dell'edificio massima non dovrà superare quella dell'edificio esistente; ove però questa non raggiunga l'altezza prevista è consentito il raggiungimento di tale limite;
- d) le distanze DS, DC, DF non dovranno essere inferiori a quelle esistenti, salvo accordi tra confinanti; ove però queste non raggiungano le misure previste è consentito il raggiungimento di tale limite;
- e) la superficie permeabile SP, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 30% della SF.

Possono essere realizzati interventi di ristrutturazione urbanistica. In tali caso gli interventi proposti devono rispettare:

- a) i caratteri dell'architettura, del paesaggio riferendosi al contesto urbano circostante;
- b) i requisiti previsti dalle vigenti normative.

Tali interventi potranno prevedere un incremento di SL sino ad un massimo del 10% oltre la saturazione dell'IF. Potranno essere realizzati con Piano attuativo (PA). La premialità dovrà essere graduata in rapporto a rilevanti interessi di ordine pubblico quali ad esempio la realizzazione di opere di sistemazione della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, di opere per il deflusso delle acque meteoriche, di opere di bonifica, ecc..

In sede di pianificazione attuativa possono essere derogate le distanze urbanistiche del tessuto fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Art.50 T3 – Verde di rispetto e salvaguardia ambientale

SIMBOLOGIA DI ZONA



Tessuto urbano che conserva elementi di verde di interesse paesistico ed ambientale.

50.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenza, attività del settore commerciale (*limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato*), attività ricettive, attività del settore terziario e attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale.

Il tessuto T3 è assimilato alla zona B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

50.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore industriale ed artigianale, attività artigianale di servizio, attività ricettive all'aria aperta e agricoltura.

50.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio di cui dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001; la ristrutturazione urbanistica (lettera f) è ammessa limitatamente ai soli edifici in avanzato stato di degrado ed ai manufatti edilizi non coerenti con il contesto.

50.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente
- Indice di copertura = Preesistente
- Altezza dell'edificio = Preesistente
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 30%

È consentito un ampliamento "una tantum", per adeguamento igienico sanitario, funzionale, tecnologico, fino ad un massimo pari al 10% del volume esistente e comunque non superiore in qualsiasi caso a 100 mc. L'incremento è consentito ai fabbricati che non hanno già utilizzato la norma inserita nei precedenti strumenti urbanistici.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia, il volume complessivo può essere maggiorato del volume consentito con i criteri al comma precedente.

Per gli interventi di ampliamento e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza preesistente.

Ai fini del recupero dei sottotetti, in applicazione del titolo IV Capo I – Recupero abitativo dei sottotetti esistenti – l.r. 12/2005, l'altezza massima di riferimento è pari a m 7,50.

50.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

50.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto
- ristrutturazione urbanistica nei casi di edifici in stato di degrado

50.7 NORME PARTICOLARI

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 73 e 74 delle presenti disposizioni normative. Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 78 delle presenti disposizioni normative.

50.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività, laddove possibile, vanno riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Art.51 T4 - Tessuto produttivo di grande dimensione

SIMBOLOGIA DI ZONA



Comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti gli immobili e le aree destinate prevalentemente ad attività produttive caratterizzate da una dimensione fondiaria rilevante. Sono localizzate a ridosso dell'abitato di Brugarolo e in prossimità della Via Bergamo.

51.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività del settore industriale, residenza per esigenze di custodia e di servizio nella misura di un alloggio non superiore a 130 mq di SL per ciascuna unità, esercizi pubblici o di somministrazioni di alimenti e bevande.

51.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore commerciale (compreso commercio all'ingrosso), attività del settore terziario, attività ricettive e agricoltura.

51.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

51.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di copertura: IC – 60%
- Altezza dell'edificio: m. 12,00
- Indice di permeabilità: IPT/IPF – 10%

51.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

51.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto.

51.7 NORME PARTICOLARI

È consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Non sono calcolati nella superficie lorda gli impianti tecnologici a servizio dell'attività quali silos, impianti di climatizzazione, strutture tecnologiche.

51.8 NORMA SPECIALE

Nell'area situata nella frazione di Brugarolo identificata con apposita simbologia [*****] sulle tavole di progetto Tav.PR1, Tav.PR2e, è possibile realizzare esclusivamente un parcheggio a raso a servizio delle attività produttive limitrofe, ancorché non insediate nel medesimo comune amministrativo. È esclusa qualsiasi tipo di edificazione al di fuori dell'utilizzo dell'indice di copertura (IC) del 60% per eventuali manufatti di

copertura esclusivamente destinati alla posa di impianti fotovoltaici e/o colonnine per la ricarica elettrica dei veicoli. Deve essere rispettato l'indice di permeabilità (IPT/IPF) pari al 10%. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato.

51.9 ALBERATURE DI MITIGAZIONE

Gli interventi di nuova costruzione (con esclusione degli ampliamenti), o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali di almeno 2 alberi ogni 250 Mq. di superficie territoriale, tenendo presente che sono consigliate specie il cui utilizzo risulti idoneo per ridurre il rumore (*Tilia platiphyllus*, *Carpinus betulus*) e per la loro resistenza ai diversi inquinanti atmosferici (*Quercus rubra*, *Tilia cordata*, *Crataegus*, *Fraxinus Ornus*).

51.10 ATTRAVERSAMENTO STRADALE

In accettazione di una specifica osservazione, ai fini di garantire un collegamento funzionale tra parti aziendali è consentita la realizzazione di un attraversamento stradale sotterraneo o aereo di Via Como per il collegamento dei corpi di fabbrica collocati sui due lati della strada, le cui caratteristiche architettoniche tecniche e dimensionali dovranno essere concordate con specifica convenzione con l'Amministrazione comunale.

L'autorizzazione è subordinata all'acquisizione dei pareri espressi dagli Enti competenti.

Art.52 T5 - Tessuto produttivo di media dimensione

SIMBOLOGIA DI ZONA



Comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti gli immobili e le aree destinate prevalentemente ad attività produttive caratterizzate da una dimensione fondiaria media orientata all'attività artigianale.

52.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività del settore industriale, residenza per esigenze di custodia e di servizio, nella misura di un alloggio non superiore a 130 mq di SL per ciascuna unità, attività del settore commerciale limitata agli esercizi di vicinato, attività del settore terziario.

52.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore commerciale tranne gli esercizi di vicinato, attività ricettive e agricoltura.

52.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

52.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di copertura: IC – 50%
- Altezza dell'edificio: m. 10,00
- Indice di permeabilità: IPT/IPF – 10%

52.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

52.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto.

52.7 NORME PARTICOLARI

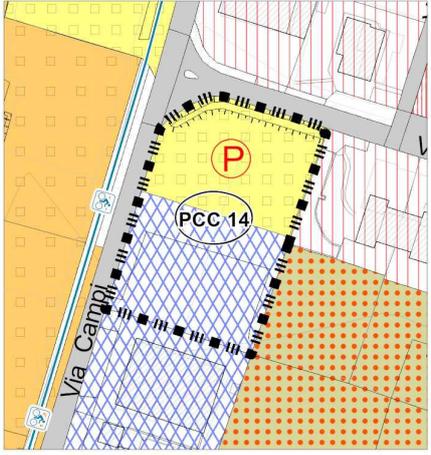
È consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Non sono calcolati nella superficie lorda gli impianti tecnologici a servizio dell'attività quali silos, impianti di climatizzazione, strutture tecnologiche.

52.8 ALBERATURE DI MITIGAZIONE

Gli interventi di nuova costruzione (con esclusione degli ampliamenti), o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali di almeno 2 alberi ogni 250 mq. di superficie territoriale, tenendo presente che sono consigliate specie il cui utilizzo risulti idoneo per ridurre il rumore (*Tilia platiphyllus*, *Carpinus betulus*) e per la loro resistenza ai diversi inquinanti atmosferici (*Quercus rubra*, *Tilia cordata*, *Crataegus*, *Fraxinus Ornus*).

52.9 NORME SPECIFICHE RIGUARDANTI I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

PCC 14	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 14, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato. nel</p> <p>Dati tecnico dimensionali:</p> <ul style="list-style-type: none">- Superficie complessiva del lotto mq 2.847- Superficie a destinazione T5 mq 1485- Superficie a parcheggio ST1 mq 1362 <p>I parametri edilizi sono quelli delle zone omogenee individuate nella tavola di progetto del Piano delle Regole.</p> <p>Le aree a parcheggio devono essere cedute gratuitamente al Comune su richiesta dello stesso, entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della variante generale al PGT.</p>	

Art.53 T6 - Tessuto produttivo di piccola dimensione

SIMBOLOGIA DI ZONA



Comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti attività produttive caratterizzate da dimensioni medio-piccole ed inserite in modo frammentario all'interno di tessuti prevalentemente residenziali.

53.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività del settore industriale ed artigianale esistente, residenza, attività del settore terziario, attività del settore commerciale esistente, attività ricettive.

53.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività ricettive all'aria aperta e agricoltura, nuove attività di media e grande dimensione.

53.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

53.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di copertura: IC – 50%
- Altezza dell'edificio: m. 7,50
- Indice di permeabilità: IPT/IPF 30 %

53.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

53.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto.
- Gli interventi riguardanti il cambio d'uso sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

53.7 NORME PARTICOLARI

È consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Non sono calcolati nella superficie lorda gli impianti tecnologici a servizio dell'attività quali silos, impianti di climatizzazione, strutture tecnologiche.

Art.54 T7 - Tessuto misto produttivo, commerciale e terziario

SIMBOLOGIA DI ZONA



Comprende gli immobili e le aree a destinazione mista produttiva, commerciale e terziaria caratterizzate da dimensioni medie ove si svolgono attività economiche anche in presenza di punti vendita aziendali e/o di strutture commerciali e terziarie autonome.

54.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività del settore industriale ed artigianale, attività artigianale di servizio, attività del settore commerciale esistente, attività del settore terziario, attività ricettive, residenza per esigenze di custodia e di servizio nella misura di un alloggio non superiore a 130 mq di SL per ciascuna unità.

54.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività ricettive all'aria aperta e agricoltura, nuove attività di media e grande dimensione.

54.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

54.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di copertura: IC – 50%
- Altezza dell'edificio: m. 10,00
- Indice di permeabilità: IPT/IPF 10 %

54.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

54.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto.

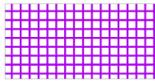
54.7 NORME PARTICOLARI

È consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

Non sono calcolati nella superficie lorda gli impianti tecnologici a servizio dell'attività quali silos, impianti di climatizzazione, strutture tecnologiche.

Art.55 T8 - Tessuto a prevalente presenza commerciale, terziaria e direzionale

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti destinati ad attività, commerciali e terziarie.

55.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività del settore commerciale esistente, attività del settore terziario, residenza per esigenze di custodia e di servizio nella misura di un alloggio non superiore a 130 mq di SL per ciascuna unità, attività ricettive, attività artigianale di servizio e attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

55.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Residenza (*tranne quelle consentite al paragrafo precedente*), attività del settore industriale e artigianale, attività ricettive all'aria aperta e agricoltura, nuove attività di media e grande dimensione.

55.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

55.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di copertura: IC – 60%
- Altezza dell'edificio: m. 10,00
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 10 %

55.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

55.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto

Art.56 ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

SIMBOLOGIA DI ZONA



Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili attuata da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

56.1 DESTINAZIONI D'USO

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relativi agli usi residenziali e non residenziali che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

1. strutture per l'istruzione;
2. attrezzature di interesse comune:
 - strutture per la cultura;
 - strutture per lo spettacolo;
 - strutture di aggregazione e partecipazione;
 - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
3. strutture sanitarie, socio-assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza;
4. aree miste verde ed attrezzature sportive e ricreative;
5. aree per parcheggi.

1. Strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

2. Attrezzature di interesse comune

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

3. Strutture sanitarie, socio-assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

4. Aree miste verde ed attrezzature sportive e ricreative

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica e privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia. L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

5. Aree per parcheggi

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla Legge n. 122/89 e alla l.r. 12/2005.

56.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

56.3 DISTANZE MINIME

Gli interventi devono rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile.

56.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto.

56.5 NORME PARTICOLARI

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, gli interventi di manutenzione straordinaria.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST1 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche.

56.6 COMPENSAZIONE URBANISTICA

In caso di cessione gratuita al Comune di aree destinata alla realizzazione di servizi individuate nelle aree di cui al presente articolo, sono attribuiti a titolo di compensazione l'indice fondiario di 0,20 mq/mq.

Art.57 ST2 - Attrezzature private di interesse comune

SIMBOLOGIA DI ZONA



Le aree per attrezzature private di interesse pubblico sono quelle destinate a servizi gestiti direttamente da privati, destinate allo svolgimento di servizi di interesse comune, quali le aree e le strutture per il culto comprensive delle attività assistenziali e ricreative, le attività sportive e le aree a parcheggio.

57.1 DESTINAZIONI D'USO

Aree per attrezzature private di interesse comune che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

1. strutture per l'istruzione;
2. strutture sanitarie, socio-assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza;
3. strutture per l'esercizio del culto;
4. strutture sportive;
5. aree per parcheggi.

1. Strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal D.M 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

2. Strutture sanitarie, socio-assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

3. Strutture per l'esercizio del culto

Le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

4. Strutture sportive

Le aree per spazi di uso pubblico di carattere sportivo e ricreativo realizzabili con iniziativa privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

5. Aree per parcheggi

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per la realizzazione di impianti da parte dell'iniziativa privata.

57.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

Il dimensionamento degli interventi ed i parametri edilizi sono stabiliti per ogni intervento con delibera del Consiglio Comunale.

57.3 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente.

57.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

57.5 NORME PARTICOLARI

Per qualsiasi tipologia di intervento relativo agli edifici religiosi presenti sul territorio le modalità di intervento sono quelle indicate nei precedenti commi.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST2 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dal precedente Art. 34 delle presenti disposizioni normative.

Art.58 ST3 - Attrezzature di interesse sovracomunale

SIMBOLOGIA DI ZONA



Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di interesse sovracomunale di iniziativa pubblica diretta e/o attuata da parte di soggetti privati convenzionati con la Pubblica Amministrazione.

58.1 DESTINAZIONI D'USO

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

1. strutture per l'istruzione di interesse sovracomunale;
2. altre attrezzature di interesse sovracomunale:
 - strutture per la cultura;
 - strutture per lo spettacolo;
 - strutture di aggregazione e partecipazione;
 - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
3. strutture sanitarie, socio-assistenziali;

1. Strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal d.m. 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

2. Altre strutture di interesse sovracomunale

I parametri urbanistici sono quelli funzionali alle effettive esigenze delle strutture, e la loro definizione è legata all'approvazione dei progetti da parte del Consiglio Comunale.

3. Strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

58.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

58.3 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti ed i sopralzi sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima

stabilita dall'art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di m. 1,50.

58.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto.

58.5 NORME PARTICOLARI

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, gli interventi di manutenzione straordinaria.

Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei Servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST3 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche.

Art.59 ST4 - Attrezzature di interesse sovracomunale in ambito di valore paesaggistico

SIMBOLOGIA DI ZONA



Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di interesse sovracomunale di iniziativa pubblica diretta e/o attuata da parte di soggetti privati convenzionati con la Pubblica Amministrazione.

59.1 DESTINAZIONI D'USO

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale destinate a strutture sanitarie e socio-assistenziali.

59.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

59.3 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

59.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto
- Permesso di costruire convenzionato.

59.5 NORME PARTICOLARI RIGUARDANTI LA COSTRUZIONE DI UN NUOVO PADIGLIONE

Nella zona è consentita, attraverso un permesso di costruire convenzionato, la costruzione di un nuovo padiglione destinato alla cura della SLA (Sclerosi Laterale Amiotrofica), dimensionato nel rispetto della normativa regionale.

I dati tecnico dimensionali sono i seguenti:

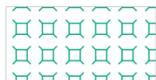
- Superficie lorda di pavimento mq 3000
- Numero dei Piani 3

L'intervento deve essere progettato con caratteristiche architettoniche e costruttive adeguate al delicato contesto paesaggistico dei luoghi, con l'impiego di materiali e cromie che permettano un corretto rapporto con l'architettura esistente ed il territorio circostante.

La convenzione deve prevedere un impegno da parte della proprietà orientato a garantire una particolare attenzione e priorità alle necessità rilevate per i cittadini Meratesi.

Art.60 T9 – Tessuto tecnologico

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti adibiti per la distribuzione del carburante nonché le funzioni relative ai servizi accessori all'utente, punti di ricarica elettrica dei mezzi, cabine di trasformazione e impianti tecnologici.

60.1 MODALITA' DI INTERVENTO

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Le stazioni di servizio poste lungo la viabilità principale potranno occupare fino ad un massimo di 500 mq., per la formazione di parcheggi o piazzali per la mobilità, per la predisposizione di modeste aree di manovra anche esternamente alla fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di adeguate opere di mitigazione ambientale (siepi, alberi, ecc.). Tali aree non concorrono alla superficie fondiaria utilizzabile per i fini edificatori.

I parametri e gli indici urbanistici sono i seguenti:

- Superficie lorda: SL 60 mq. (esistente se >)
- Altezza dell'edificio: m. 5,00
- Indice di permeabilità: IPT/IPF -15 %

I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti; possono essere installati ad una distanza di almeno 10,00 m dalle strade e 20,00 m dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi.

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica per le quali il titolo abilitativo può essere rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini dell'indice di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla presente normativa;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare i m. 2,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto per gli ambiti cui appartengono, normati nelle presenti disposizioni normative;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Art.61 AG1 – Aree agricole produttive

SIMBOLOGIA DI ZONA



Comprende le aree destinate ad ospitare le strutture produttive agricole senza che le stesse risultino condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali ed entro cui è possibile consolidare le strutture produttive attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

61.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività agricola, residenza esistente e residenza dell'imprenditore agricolo, attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale.

61.2 DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI

Nell'area AG1 è inoltre consentito, anche in assenza dei requisiti di cui al titolo III della Legge 12/2005:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di costruzioni accessorie all'attività agricola, come strutture per il ricovero degli attrezzi, con superficie coperta non superiore a mq. 35 ed altezza non superiore a m.3,00;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di rispettare i caratteri del patrimonio edilizio esistente, di prestare attenzione e operare in modo unitario al fine di promuovere una qualificazione ambientale dell'ambito di territorio interessato e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Sono altresì ammessi interventi ai sensi dell'art. 59 commi 1 bis e 1 ter della l.r. 12/2005, interventi rivolti al recupero ed alla ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di centri ippici.

61.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore industriale e artigianale, attività artigianale di servizio, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attività ricettive, attività ricettive all'aria aperta e residenza (*tranne che per i casi sopra elencati*).

61.4 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

61.5 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria:

- a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
- b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.

c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).

- Altezza dell'edificio:

L'altezza massima consentita è di m. 8,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti al ciclo produttivo.

Le attrezzature agricole esistenti possono avere interventi di ristrutturazione edilizia e di incremento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 20%.

61.6 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

La distanza tra fabbricati adibiti ad abitazione, ad attività produttiva e terziaria e fabbricati adibiti a stalle deve verificare i seguenti valori minimi:

- stalle o altre strutture per allevamento familiare = m. 50,00
- stalle o altre strutture per allevamento aziendale = m. 150,00

L'obbligo di rispettare le distanze sopra indicate non sussiste nel caso di ampliamento di impianti esistenti costituito da nuovi edifici adibiti a stalle. In questo caso si dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno m. 50,00 dagli edifici circostanti con diversa destinazione d'uso.

Per allevamenti familiari, ai sensi del presente articolo, devono intendersi quelli strettamente finalizzati a soddisfare il fabbisogno alimentare dell'agricoltore e della sua famiglia.

61.7 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Gli interventi nelle zone AG1 relativi a nuovi insediamenti sono attuabili mediante un permesso di costruire a seguito della predisposizione di un piano di sviluppo aziendale dal quale si possano evincere i seguenti elementi:

- descrizione delle attività previste in relazione alle esigenze dimensionali dell'intervento;
- definizione del numero di UBA previsto e degli spazi conseguenti;
- rapporto tra superfici destinate all'allevamento e gli spazi dei magazzini che in ogni caso non devono superare il 30 % della superficie complessiva;
- la presenza di eventuali attività agrituristiche e degli spacci aziendali;
- la presenza di eventuali superfici a destinazione residenziale, che deve essere dimensionata e motivata in relazione alle effettive esigenze dell'azienda, generate dalla dimensione dell'allevamento, dal numero dei capi, dalle specifiche esigenze di presenza continuativa degli operatori.

La proprietà deve sottoscrivere un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola da trasciversi sui registri della proprietà immobiliare.

61.8 EDIFICI ESISTENTI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI

Le costruzioni esistenti non adibite ad uso agricolo, identificate con la simbologia ✿, non più funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva agricola aventi caratteristiche e linguaggi architettonici eterogenei, le normative di intervento sono indicate nel presente paragrafo.

Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse potranno essere oggetto solo di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti disposizioni normative, attraverso la ristrutturazione edilizia. E' ammesso:

- L'utilizzazione delle superfici esistenti per le destinazioni funzionali consentite;
- Nel caso vi sia una diminuzione certificata superiore almeno al 10% del fabbisogno energetico annuo di energia che interessi l'edificio esistente è consentito, a tantum, l'ampliamento di SL nei limiti del 20% dell'esistente, alla data di approvazione delle presenti disposizioni normative, con un minimo comunque ammesso di mq. 15 ed un massimo di mq. 45 da realizzare in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio, senza incremento delle altezze esistenti;
- La realizzazione di piscine scoperte al servizio della residenza;
- E' consentita la costruzione di piccoli fabbricati accessori (es.: depositi attrezzi, legnaie, gazebo, ecc.), a servizio di fabbricati residenziali, aventi una superficie massima di 8 mq ed un'altezza massima non superiore a m. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale), anche in deroga gli indici fondiari esistenti.
- Tali fabbricati accessori dovranno avere struttura possibilmente di legno, facciate e copertura in legno o con le finiture compatibili con l'edificio principale, con possibilità di appoggio su basamento solido nella dimensione del fabbricato accessorio oltre ad una sporgenza massima di m.0,50 per lato;
- E' consentito l'aumento delle altezze dei fabbricati esistenti, ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, come indicato nell'art. 77 delle presenti disposizioni normative.
- La realizzazione di autorimesse interrato a servizio di edifici residenziali che ne siano sprovvisti, asservendo la stessa al fabbricato residenziale esistente nei limiti previsti dalla l.122/1989.

61.9 INTERVENTI DI MITIGAZIONE E RECINZIONI

Nelle aree di pertinenza degli edifici di cui al comma precedente è obbligatorio il mantenimento degli alberi d'alto fusto esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Le aree di pertinenza degli edifici, aventi superficie inferiore a un ettaro, possono essere recintate con rete metallica tesa su piantane in ferro mascherata con siepi sempre verdi.

Le aree di pertinenza degli edifici, aventi superficie superiore a un ettaro, possono essere effettuate esclusivamente con paletti e traverse di legno.

Le aree collocate entro una distanza di m. 20,00 dal limite delle zone omogenee residenziali e/o produttive possono essere recintate come le aree comprese nelle zone anzidette.

61.10 AREE AGRICOLE STRATEGICHE

Le tavole di progetto del Piano delle Regole riportano la simbologia relative alle aree agricole strategiche Individuate dal PTCP ed adattate alla scala di maggior dettaglio nel PGT. In queste aree valgono le disposizioni contenute agli artt. 56,58,59 e 60 del PTCP.

Art.62 AG2 - Aree agricole di valore paesaggistico

SIMBOLOGIA DI ZONA



Comprendono le aree destinate alla salvaguardia paesistica ambientale, caratterizzate dalla presenza di un diffuso sistema di valori rurali e paesistico – ambientali; comprendono le aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

62.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività agricola, residenza esistente e residenza dell'imprenditore agricolo, attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico o generale.

62.2 DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI

Nell'area AG2 è inoltre consentito, anche in assenza dei requisiti di cui al titolo III della Legge 12/2005:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di costruzioni accessorie all'attività agricola, come strutture per il ricovero degli attrezzi, con superficie coperta non superiore a mq. 35 ed altezza non superiore a m.3,00;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di rispettare i caratteri del patrimonio edilizio esistente, di prestare attenzione e operare in modo unitario al fine di promuovere una qualificazione ambientale dell'ambito di territorio interessato e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Sono altresì ammessi interventi ai sensi dell'art. 59 commi 1 bis e 1 ter della l.r. 12/2005, interventi rivolti al recupero ed alla ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti finalizzati alla realizzazione di centri ippici.

62.3 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore industriale e artigianale, attività artigianale di servizio, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attività ricettive, attività ricettive all'aria aperta e residenza (tranne che per i casi sopra elencati).

62.4 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001:

62.5 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria:

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
- b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
- c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).

- Altezza dell'edificio:

L'altezza massima consentita è di m. 8,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti al ciclo produttivo.

Le attrezzature agricole esistenti possono avere interventi di ristrutturazione edilizia e di incremento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 20%.

62.6 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: m. 10,00
- Dai confini: m. 5,00
- Dal confine stradale: m. 5,00

La distanza tra fabbricati adibiti ad abitazione, ad attività produttiva e terziaria e fabbricati adibiti a stalle deve verificare i seguenti valori minimi:

- stalle o altre strutture per allevamento familiare = m. 50,00
- stalle o altre strutture per allevamento aziendale = m. 150,00

L'obbligo di rispettare le distanze sopra indicate non sussiste nel caso di ampliamento di impianti esistenti costituito da nuovi edifici adibiti a stalle. In questo caso si dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno m. 50,00 dagli edifici circostanti con diversa destinazione d'uso.

Per allevamenti familiari, ai sensi del presente articolo, devono intendersi quelli strettamente finalizzati a soddisfare il fabbisogno alimentare dell'agricoltore e della sua famiglia.

62.7 EDIFICI ESISTENTI NON PIÙ ADIBITI AD USO AGRICOLO

Le costruzioni esistenti non adibite ad uso agricolo, identificate con la simbologia✳, non più funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva agricola aventi caratteristiche e linguaggi architettonici eterogenei, le normative di intervento sono indicate nel presente paragrafo.

Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse potranno essere oggetto solo di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La destinazione d'uso ammessa è la residenza.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti disposizioni normative, attraverso la ristrutturazione edilizia. E' ammesso:

- L'utilizzazione delle superfici esistenti per le destinazioni funzionali consentite;
- Nel caso vi sia una diminuzione certificata superiore almeno al 10% del fabbisogno energetico annuo

di energia che interessi l'edificio esistente è consentito, una tantum, l'ampliamento di SL nei limiti del 20% dell'esistente, alla data di approvazione delle presenti disposizioni normative, con un minimo comunque ammesso di mq. 15 ed un massimo di mq. 45 da realizzare in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio, senza incremento delle altezze esistenti;

- La realizzazione di piscine scoperte al servizio della residenza;
- E' consentita la costruzione di piccoli fabbricati accessori (es.: depositi attrezzi, legnaie, gazebo, ecc.), a servizio di fabbricati residenziali, aventi una superficie massima di 8 mq ed un'altezza massima non superiore a m. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale), anche in deroga gli indici fondiari esistenti.
- Tali fabbricati accessori dovranno avere struttura possibilmente di legno, facciate e copertura in legno o con le finiture compatibili con l'edificio principale, con possibilità di appoggio su basamento solido nella dimensione del fabbricato accessorio oltre ad una sporgenza massima di m.0,50 per lato;
- La realizzazione di autorimesse interrato a servizio di edifici residenziali che ne siano sprovvisti, asservendo la stessa al fabbricato residenziale esistente nei limiti previsti dalla l.122/1989.

E' consentito l'aumento delle altezze dei fabbricati esistenti, ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, come indicato nell'art. 77 delle presenti disposizioni normative.

62.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

In considerazione del valore paesaggistico ed ambientale delle aree, gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti criteri;

- Gli ampliamenti dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli anche con la formazione di murature di contenimento in pietra con tipologia "a secco" di altezza massima pari a 1,00 m, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

62.9 REALIZZAZIONE EDIFICI PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

È consentita, ai sensi dell'art. 62 comma 1 bis l.r. 12/2005, la realizzazione di piccoli edifici da utilizzare esclusivamente per la manutenzione del territorio rurale-boschivo, aventi la superficie massima di mq. 25, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente, anche ai soggetti che non possiedono i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005; la superficie minima dell'area di riferimento è pari a 500 mq.

Detti edifici non devono superare l'altezza massima pari a m. 2,50, rispettare le distanze dai confini e dalle

strade previste dalla normativa di zona, essere realizzati con tipologia Rurale in legno o in pietra a vista. La costruzione dei fabbricati accessori è subordinata alla rimozione delle eventuali strutture analoghe e precarie esistenti sull'area.

62.10. AREE AGRICOLE STRATEGICHE

Le tavole di progetto del Piano delle Regole riportano la simbologia relative alle aree agricole strategiche Individuate dal PTCP ed adattate alla scala di maggior dettaglio nel PGT. In queste aree valgono le disposizioni contenute agli artt. 56,58,59 e 60 del PTCP.

62.11. NORMA SPECIALE

Le aree, contraddistinte con la simbologia **[&]** sulle tavole di progetto Tav.PR1, Tav.PR2a e Tav.PR2e, possono essere utilizzate come parcheggi a servizio delle attività contermini, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che regola le modalità di utilizzo.

Art.63 Area Ferroviaria



La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni. La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola dell'azonamento, per una profondità di metri 30 a partire dalla rotaia più esterna.

Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel d.P.R. n° 753/80.

Art.64 Aree destinate alla viabilità

Ai fini dell'applicazione delle norme del Codice della Strada si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, identificata nelle tavole di progetto del PGT.

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni tecniche gli assi stradali facenti parte della rete urbana sono equiparati alla classificazione e definizione di cui al D.Lgs n. 285/92.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti o di recinzioni, deve essere valutata la possibilità di arretramento dei manufatti, al fine di permettere la realizzazione di allargamenti stradali, marciapiedi, ciclabili; i progetti di intervento devono valutare la possibilità e proporre soluzioni anche alternative, che verranno definitivamente valutate del responsabile del procedimento in sede di esame del progetto.

I nuovi itinerari ciclabili di interesse provinciale dovranno avere una larghezza minima di sedime della pista ciclabile di 2,50 m.

Art.65 Zone di salvaguardia urbanistica-edilizia

Le zone di salvaguardia urbanistico-edilizia sono rappresentate nella tavola di progetto, PR1 e PR2, e risultano distinte in:

65.1 FASCIA DI SALVAGUARDIA PER LE INFRASTRUTTURE SOVRACOMUNALI DI PROGETTO

Le tavole di progetto PR1 e PR2, individuano con apposito simbolo grafico  le aree da salvaguardare per la realizzazione delle infrastrutture di interesse sovra locale. Il simbolo del tracciato non rappresenta la sede stradale, ma la mezzera di un ambito di precauzione individuato la cui larghezza, prevista di ml.71 (due fasce da ml. 60 + 60 più ml 11 di sede stradale), consente di mantenere allo stato di fatto un'area di dimensioni tali da consentire, in sede di progettazione, l'individuazione della soluzione ottimale del tracciato.

Le aree incluse nella fascia di salvaguardia sono classificate in aree e tessuti diversi; quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia.

Le aree di rispetto saranno inserite nel progetto e potranno ospitare opere di mitigazione ambientale e paesaggistica secondo previsioni del progetto dell'infrastruttura ed in coerenza con i contenuti della DGR 3.12.2008, n. 8579 "Determinazioni in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati". La definizione del tracciato e delle caratteristiche della viabilità avverrà con la stesura

del progetto esecutivo delle opere da parte dell'Organismo o dell'Ente competente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del d.p.r. 380/2001.

65.2 FASCIA DI RISPETTO PER LE INFRASTRUTTURE SOVRACOMUNALI ESISTENTI

Le tavole di progetto PR1 e PR2, individuano con apposito simbolo grafico  le aree da salvaguardare per la riqualificazione e il potenziamento delle infrastrutture di interesse comunale. Il PGT individua un potenziale ambito di intervento, in grado di assicurare un'area di dimensioni adeguate alla realizzazione delle opere necessarie al corretto funzionamento dell'infrastruttura ed al completamento della rete per la mobilità lenta.

Le aree incluse nella fascia di salvaguardia sono classificate in aree e tessuti diversi; esse sono inedificabili e, quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del d.p.r. 380/2001.

65.3 FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Le tavole di progetto PR1 e PR2, individuano con apposito simbolo grafico  le zone di rispetto cimiteriale. Tali aree sono utilizzate per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per l'eventuale realizzazione di parchi e parcheggi pubblici nonché per la realizzazione di nuova viabilità. Su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente.

Le aree incluse nella zona di rispetto sono classificate in aree e tessuti diversi; esse sono inedificabili e, quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, ai sensi dell'art.338 del TULL.SS. del 1934 come modificato dalla Legge 166/2002 sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, i cambi di destinazione d'uso compatibili con il decoro cimiteriale ed il rispetto dei dolenti, di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del d.p.r. 380/2001.

65.4 FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Le tavole di progetto PR1 e PR2, individuano con appositi simboli grafici  le linee degli elettrodotti, rispetto i quali le fasce di rispetto che scaturiscono sono definite dalla legislazione vigente sulla base delle caratteristiche tecniche degli stessi.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono vietate le nuove costruzioni, comunque destinate, che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone. L'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi.

Per ogni intervento deve essere assicurato il rispetto della distanza minima come disposto dal DPCM 08.07.2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la

protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti”.

Le aree incluse nella fascia di rispetto sono classificate in aree e tessuti diversi; quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all’ambito di salvaguardia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell’art. 3 del d.p.r. 380/2001.

65.5 FASCIA DI RISPETTO DEI METANODOTTI

Le tavole di progetto PR1 e PR2, individuano con apposito simbolo grafico  le linee dei metanodotti.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione delle opere funzionali alla distribuzione del gas metano e le relative cabine di decompressione secondo quanto stabilito dalle norme vigenti.

Le aree incluse nella fascia di rispetto sono classificate in aree e tessuti diversi; esse sono inedificabili e, quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all’ambito di salvaguardia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell’art. 3 del d.p.r. 380/2001.

65.6 FASCIA DI RISPETTO DAGLI IMPIANTI RADIO BASE

Le tavole di progetto PR1 e PR2, individuano con apposito simbolo grafico  le zone di rispetto delle Stazioni Radio Base.

Le aree incluse nella zona di rispetto sono classificate in aree e tessuti diversi; in queste aree la possibilità di edificare è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità, così come previsto dal DPCM 8 luglio 2003 – Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz.

TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO

Art.66 Norma generale sul paesaggio

Nel territorio comunale di Merate sono presenti i seguenti vincoli:

- all'art. 136 lettera c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- all'art. 136 lettera d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- all'art.142 lettera b) in quanto territorio contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche per i territori elevati su laghi;
- all'art. 142 lettera c) in quanto territori contermini a fiumi, a torrenti, a corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- all'art. 142 lettera f) i parchi e le riserve nazionale o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- all'art. 142 lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6 del D.Lgs n. 227/2001;

Il Documento di Piano ha rilevato le classi di sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola Tav.DP 4_Sensibilità paesistica;

Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel Documento di Piano detta i seguenti criteri di riferimento relativi alle modalità di intervento sull'intero territorio comunale.

- gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al tessuto edilizio circostante raccordandosi con la morfologia del sito, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio;
- i progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità;
- negli interventi su aree in pendenza, si devono contenere in altezza i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio;
- in ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica intercorrente tra le costruzioni ed il paesaggio a livello locale e sovralocale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi;

66.1 CORRIDOIO DI CONNESSIONE FRA IL PARCO DI MONTEVECCHIA E DELLA VALLE DEL CURONE E IL PARCO ADDA NORD

Comprende aree di interesse ambientale, aventi caratteristiche morfologiche e paesaggistiche rilevanti, per cui il PGT definisce un regime normativo differenziato in virtù dell'obiettivo di strutturare un corridoio di connessione tra i due elementi di naturalità rappresentati dal Parco di Montevicchia e della Valle del Curone e il Parco Adda Nord.

La determinazione riprende ed articola a scala comunale una indicazione contenuta:

- nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Lecco, che individua tra gli areali e le fasce a forte potenzialità ecologica una porzione di territorio denominata appunto “...corridoio di connessione fra il Parco di Montevecchia e il Parco Regionale Adda Nord”;
- nel progetto di Rete Ecologica Regionale di cui alla d.g.r. n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, che individua un corridoio di connessione di interesse regionale.

Per le aree ricomprese all'interno di tale perimetro il PGT propone interventi orientati al:

- tutelare la qualità ambientale e paesistica complessivamente individuabile;
- favorire tutte le azioni che attengono alla manutenzione del terreno, alla sicurezza e alle conduzioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente o stagionalmente, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali, alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente.

All'interno del Corridoio sono consentite le funzioni e gli interventi previsti nei tessuti e nelle aree che lo compongono con le seguenti ulteriori prescrizioni e limitazioni:

- a) la conduzione agricola dei fondi dovrà avere esclusivamente finalità di coltivazione;
 - b) la manutenzione anche straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti nelle zone agricole nonché la costruzione delle strutture edilizie strettamente pertinenti la conduzione dei fondi, secondo quanto stabilito dalle norme di zona, sarà consentita solo ai soggetti aventi i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005;
 - c) il titolo volumetrico per nuovi insediamenti produttivi e residenziali consentiti nelle zone rurali non compatibili con l'area del corridoio ecologico può essere trasferito nelle aree classificate AG1 a destinazione agricola;
 - d) gli interventi di ampliamento degli immobili esistenti, eventualmente consentiti dagli indici di edificabilità fondiaria (IF) nei tessuti relativi, oppure, consentiti una tantum, dovranno verificare oltre alle prescrizioni previste per i singoli tessuti, quanto segue:
 - essere realizzati in aderenza al fabbricato preesistente;
 - avere un'altezza non superiore a quella consentita nella zona;
 - prevedere tipologie e materiali di finitura simili a quelli del fabbricato preesistente;
 - escludere soluzioni progettuali che prevedano una modifica degli allineamenti del fabbricato preesistente;
 - e) gli interventi di nuova edificazione, eventualmente consentiti dagli indici di edificabilità fondiaria (IF) nei tessuti relativi, sono consentiti con Titolo abilitativo diretto dovranno verificare oltre alle prescrizioni previste per i singoli tessuti, quanto segue:
 - essere realizzati garantendo un inserimento paesistico rispettoso e coerente con i caratteri degli edifici circostanti e prevedere tipologie e materiali di finitura coerenti con il contesto;
 - avere un'altezza non superiore a quella dei fabbricati circostanti e non interferire con visuali paesaggistiche rilevanti;
 - L'Ufficio Tecnico Comunale, in sede di esame dei progetti, potrà prescrivere le opere e/o gli interventi da realizzare in modo da garantire che l'inserimento dell'intervento non provochi interferenze e/o riduzioni delle potenzialità ecologiche del corridoio. L'entità delle prescrizioni dovrà essere garantita come proporzionale alla dimensione dell'intervento e dovrà riferirsi ai contenuti agli obiettivi definiti per il Corridoio di ai punti precedenti.
- In particolare le prescrizioni dovranno prevedere:
- la predisposizione di interventi di compensazione ecologica capaci di assicurare un miglioramento delle potenzialità ecologiche del Corridoio.

- Il potenziamento degli spazi per la pedonalità e delle infrastrutture per la mobilità lenta al fine di potenziare la fruibilità del Corridoio;
 - Una adeguata sistemazione del verde pubblico in modo da favorire la connessione tra l'urbanizzato e gli ambiti di naturalità del Corridoio;
- f) sono consentite opere relative alla bonifica del suolo, alla difesa idraulica, alla ridefinizione dei tracciati stradali preesistenti, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, solo se necessarie alla difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;
- g) sono consentite modeste derivazioni d'acqua;
- h) sono consentite opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico, acustico, previo studio del corretto inserimento paesistico delle stesse in coerenza con i contenuti della d.g.r. 9/2727;
- i) eventuali nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con fondo in materiale naturale macinato tipo calcareo o ghiaia a componente cementizia, larghezza massima di ml. 3,00 e piazzole di scambio;
- j) l'eventuale realizzazione di opere pubbliche dovrà tenere in giusto conto gli aspetti ambientali e prevedere adeguate opere di mitigazione o compensazione in coerenza con i contenuti della d.g.r. 9/2727

Sono vietati:

- le costruzioni di recinzioni ad esclusione di quelle realizzate con staccionate in legno collocate nei tratti delimitanti strade o sentieri di uso promiscuo.
Tali staccionate dovranno avere altezza massima di metri 1,30 dal piano naturale di campagna, essere costituite da pali infissi al suolo privi di basamenti o fondazioni, neppure entroterra, e traverse poste in modo da assicurare un passaggio libero al suolo di almeno 20 cm dal piano naturale di campagna e dovranno essere realizzate in modo che gli spazi vuoti non siano inferiori al 60% della superficie complessiva.
Sono sempre ammesse le recinzioni realizzate con siepi autoctone, da mantenere regolate in modo che non superino un'altezza massima di m. 1,30, che potranno essere usate anche come schermatura interna delle staccionate.
Le siepi e le staccionate in fregio a strade o sentieri dovranno essere poste e regolate in modo da assicurare la presenza di uno spazio libero minimo di m.1,00 dal ciglio;
- la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico;
- l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di materiali quali stallatico, terricciati, foraggi, insilati, fieni, stocchi e paglie, legnami ed altri prodotti aziendali connessi con la normale pratica agronomica;
- l'esposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica;
- il livellamento dei terrazzamenti e dei declivi, fatta salva la normale sistemazione idraulica ed irrigua dei campi;
- l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi e di percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- il transito con mezzi automatizzati al di fuori delle strade comunali o vicinali gravate da servitù di

pubblico passaggio, fatta eccezione per mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché per l'accesso da parte dei proprietari delle aree;

- gli interventi che possono causare alterazioni o danni all'ambiente o mutamento ai tipi di coltivazione e piantagione in atto, salvo le normali rotazioni agricole e i tagli selettivi. In particolare non sono consentiti disboscamenti;
- gli interventi anche di carattere colturale che comportino alterazione alla morfologia del terreno, ovvero trasformazione dell'uso dei suoli anche boscati, fatte salve le normali rotazioni agricole, sono soggetti alla disciplina prevista art. 6 della l.r. 27 gennaio 1997 n° 9; il taglio di apparati arborei isolati od inseriti in filari, nonché arbustive a siepe lungo il margine di strade, corsi d'acqua o coltivi, è soggetto alla disciplina di cui all'art. 8 della suddetta legge. Sono fatti salvi gli interventi di potatura, scalfatura ed ordinaria manutenzione;
- l'apertura di nuove cave;
- l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo, salvo il recupero delle aree degradate ed il ripristino ambientale, mediante conferimento di inerti provenienti dalle attività edili o da quelle di scavo a seguito di specifiche autorizzazioni comunali e provinciali;
- non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzata due o più ruote

66.2 PARCO URBANO DEL BAGOLINO

Comprende aree di interesse ambientale, aventi caratteristiche morfologiche e paesaggistiche rilevanti, per cui il PGT definisce un regime normativo differenziato in virtù dell'obiettivo di conservare un ambito agricolo come elemento di separazione tra due elementi insediativi rappresentati dal sistema urbano posto in corrispondenza di via Verdi e l'urbanizzato posto lungo via Bergamo.

All'interno dell'area sono presenti aree boscate, tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e una conformazione del terreno con andamento mosso che conferisce all'ambito caratteristiche peculiari dotandola inoltre di visuali aperte sul paesaggio circostante privo di interferenze visive.

Per questa area sono previsti interventi di valorizzazione sia per quanto concerne il verde esistente sia per quanto riguarda la previsione di funzioni ricreative per il tempo libero. A tale scopo viene individuato dal Piano dei Servizi un percorso di rilevanza ambientale-paesistica.

All'interno del Parco Urbano sono consentite le funzioni e gli interventi previsti nei tessuti e nelle aree che lo compongono con le seguenti ulteriori prescrizioni e limitazioni:

- a) la conduzione agricola dei fondi dovrà avere esclusivamente finalità di coltivazione;
- b) il titolo volumetrico per nuovi insediamenti produttivi e residenziali consentiti nelle zone rurali non compatibili con l'area del corridoio ecologico può essere trasferito nelle aree classificate E1 a destinazione agricola;
- c) gli interventi di ampliamento degli immobili esistenti, eventualmente consentiti dagli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) nei tessuti relativi, oppure, consentiti una tantum, nei tessuti relativi, dovranno verificare oltre alle prescrizioni previste per i singoli tessuti, quanto segue:
 - essere realizzati garantendo un inserimento paesistico rispettoso e coerente con i caratteri degli edifici circostanti e prevedere tipologie e materiali di finitura coerenti con il contesto;
 - avere un'altezza non superiore a quella dei fabbricati circostanti e non interferire con visuali paesaggistiche rilevanti;
 - L'Ufficio Tecnico Comunale, in sede di esame dei progetti, potrà prescrivere le opere e/o gli

interventi da realizzare in modo da garantire che l'inserimento dell'intervento non provochi interferenze e/o riduzioni delle potenzialità ecologiche del corridoio. L'entità delle prescrizioni dovrà essere garantita come proporzionale alla dimensione dell'intervento e dovrà riferirsi ai contenuti agli obiettivi definiti per il Parco di ai punti precedenti.

In particolare le prescrizioni dovranno prevedere:

- la predisposizione di interventi di compensazione ecologica capaci di assicurare un miglioramento delle potenzialità ecologiche del Parco.
- Il potenziamento degli spazi per la pedonalità e delle infrastrutture per la mobilità lenta al fine di potenziare la fruibilità del Parco;
- Una adeguata sistemazione del verde pubblico in modo da favorire la connessione tra l'urbanizzato e gli ambiti di naturalità del Parco;

66.3 PIANA DI VIZZAGO

Comprende aree di interesse ambientale, aventi caratteristiche morfologiche e paesaggistiche rilevanti, per cui il PGT definisce un regime normativo differenziato in virtù dell'obiettivo di conservare una consistente area agricola come elemento di interruzione dell'urbanizzato e di protezione dell'ambito attorno a Villa Bagatti Valsecchi.

L'area presenta una conformazione del terreno con andamento piano che conferisce all'ambito caratteristiche peculiari dotandolo inoltre di visuali aperte sul paesaggio circostante e sostanzialmente privo di interferenze visive.

All'interno della Piana di Vizzago sono consentite le funzioni e gli interventi previsti nei tessuti e nelle aree che lo compongono con le seguenti ulteriori prescrizioni e limitazioni:

- a) la conduzione agricola dei fondi dovrà avere esclusivamente finalità di coltivazione;
- b) il titolo volumetrico per nuovi insediamenti produttivi e residenziali consentiti nelle zone rurali non compatibili con l'area del corridoio ecologico può essere trasferito nelle aree classificate AG1 a destinazione agricola;

66.4 PARCO URBANO DI PAGNANO

Comprende aree di interesse ambientale, aventi caratteristiche morfologiche e paesaggistiche rilevanti, per cui il PGT definisce un regime normativo differenziato in virtù dell'obiettivo di conservare un ambito agricolo come elemento di interruzione dell'edificato posto tra le aree residenziali e le aree destinate a servizio pubblico; in questa area sono consentiti soltanto interventi relativi alla conduzione agricola dei fondi con finalità di coltivazione.

Per questa area possono essere previsti interventi di valorizzazione sia per quanto concerne il verde esistente sia per quanto riguarda la previsione di funzioni ricreative per il tempo libero.

Art.67 Beni culturali e archeologici

Gli immobili che presentano interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, sono classificati beni culturali ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 (PARTE SECONDA - Beni culturali) e sono localizzati con apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto del PGT.

 Beni culturali oggetto di vincolo specifico con decreto ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004:

 Beni culturali oggetto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n° 42/2004:

 Beni culturali non oggetto di vincolo ma sottoposti a cautele a seguito di verifica_D.Lgs 42/04 art.12

Qualunque tipologia di intervento sui beni culturali deve essere autorizzata preventivamente dalla competente Soprintendenza.

La conservazione dei beni culturali è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. n. 42/2004.

Qualsiasi intervento che comporti manomissioni del sottosuolo, all'interno di tutto il territorio comunale, anche se di lieve entità, deve essere comunicato al settore Archeologia della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Como, Lecco, Monza-Brianza, Pavia, Sondrio, Varese. Dovrà essere trasmesso, con un preavviso minimo di 30 giorni, uno stralcio della documentazione progettuale sufficiente a valutare l'incidenza dell'intervento di scavo sul sottosuolo, e pertanto comprendente una breve descrizione dell'intervento stesso, la sua localizzazione cartografica, una planimetria e una sezione comparativa tra stato di fatto e stato di progetto.

Qualsiasi rinvenimento di materiali di interesse archeologico o di possibile interesse archeologico, ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, deve essere denunciato entro 24 ore alla competente Soprintendenza, mantenendo inalterato lo stato dei luoghi. Solo nel caso di pericolo di perdita dei beni mobili questi possono essere spostati.

Art.68 Tutela paesaggistica ed ambientale

Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), TITOLO VII.

La tutela paesaggistica ed ambientale si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione degli indirizzi di tutela, parte I espressi dal Piano Paesaggistico (PPR) per la fascia geografica e l'unità tipologica di paesaggio di appartenenza e dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale.

In particolare ci si riferisce a:

- tutela e sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- prescrizioni di tutela per gli ambiti di sensibilità paesistica;
- valutazione ambientale dei progetti;
- livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele;
- disciplina per la realizzazione delle "Greenways".

68.1 CARTELLONISTICA E MEZZI PUBBLICITARI

Valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- cartellonistica stradale: è sempre ammissibile la cartellonistica obbligatoria ai sensi del Codice della Strada, da collocare con attenzione in rapporto a posizione e numero dei cartelli;
- cartellonistica informativa (ad es. quella relativa ad emergenze naturalistiche o storico artistiche, percorsi tematici, informazioni di carattere turistico): è ammissibile, nel rispetto delle specifiche indicazioni di settore della Giunta regionale, a condizione che persegua il minimo intervento indispensabile, riducendo il più possibile l'introduzione di manufatti, uniformandone la tipologia, contenendo al massimo le dimensioni e l'eventuale relativa illuminazione, curando la scelta dei materiali e dei colori in modo da ottimizzarne un inserimento armonico nel contesto;
- cartellonistica e altri mezzi pubblicitari: sono da escludersi lungo tutti i tracciati stradali all'esterno dei

centri abitati e devono essere valutati con grande attenzione all'interno dell'urbanizzato, al fine di evitare l'introduzione di elementi di evidente disturbo visivo, anche temporaneo.

68.2 VIABILITÀ STORICA, COMPRENDENTE SIA TRACCIATI DI RILEVANZA SOVRALocale SIA PERCORSI LOCALI URBANI E RURALI

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera c) della normativa del PTR.

Gli interventi di riqualificazione e valorizzazione dei sentieri, indicati nella tavola del Piano dei Servizi, devono prevedere la manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo le caratteristiche costruttive e materiche esistenti.

68.3 BELVEDERE, VISUALI SENSIBILI E PERCORSI PANORAMICI

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera e) della normativa del PTR.

68.4 PARCO REGIONALE DI MONTEVECCHIA E VALLE DEL CURONE E PARCO ADDA NORD

Le aree ricomprese nel perimetro dei Parchi sopracitati sono disciplinate dalle norme introdotte nelle pianificazioni dei Parchi che risultano prevalenti sulla normativa del PGT.

68.5 CONI VISUALI

I coni visuali individuati nella tavola DP3 costituiscono un elemento di interesse paesaggistico ed ambientale; eventuali interventi all'interno delle visuali devono essere corredati da uno studio di carattere paesaggistico che determini le eventuali influenze, con l'obiettivo di ridurre le possibili interferenze.

Art.69 Disciplina della Rete ecologica

La tavola Tav.DP5_Tavola della rete ecologica individua gli elementi identificativi della Rete ecologica comunale, regionale e provinciale.

La rete ecologica regionale riguarda le individuazioni degli elementi di primo livello e di secondo livello nonché i varchi della RER riportati nel Piano Territoriale Regionale.

In questi contesti devono essere mantenuti gli ecosistemi esistenti con particolare riguardo alla tutela degli habitat e devono essere promosse forme di connessione ecologica evitando insediamenti che ostacolano il raggiungimento di questi obiettivi.

La rete ecologica provinciale è individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e le modalità d'intervento e di conservazione dei territori coinvolti sono quelle definite dall'art. 61 delle norme di attuazione del PTCP, e ad esse si fa riferimento per i criteri di attuazione delle aree coinvolte. L'articolazione della rete ecologica provinciale riguarda i seguenti elementi:

- ambito di primo livello riguardanti le aree centrali che mantengono caratteristiche di naturalità di maggiore rilievo nelle quali mantenere nel tempo l'integrità dell'ecosistema esistente. Gli interventi sono finalizzati a mantenere nelle aree agricole le coltivazioni tradizionali ed il recupero del paesaggio agrario, e nelle aree boschive la conservazione e la valorizzazione del bosco;
- ambiti di secondo livello riguardanti aree funzionali che comprendono aree strutturali che hanno subito alterazioni tali da compromettere la connettività del sistema ecologico, per i quali gli interventi sono volti a migliorare habitat ed ecosistemi tramite azioni manutentive e di riqualificazione delle funzioni ecologiche, evitando la frammentazione dei contesti;

- zone di completamento della rete, aree di pregio ecologico medio localizzate in punti strategici per la connettività dove gli interventi devono evitare la frammentazione della rete e garantire la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua;
- zone tampone mirate a ridurre i fattori di minaccia degli ambiti della rete ecologica dove devono essere evitate edificazioni ad alto consumo di suolo;
- corridoi ecologici e corridoi fluviali per i quali la pianificazione promuove la conservazione dell'integrità territoriale e la funzione ecologica che il territorio riveste;
- I varchi della rete ecologica che costituiscono una parte della rete connessa con i corridoi ecologici dove devono essere mantenute le possibilità di connessione.

Gli elementi della rete ecologica comunale sono individuati quali ulteriori sviluppi e potenziamenti delle previsioni sovraordinate aventi lo scopo di migliorare la scala locale e l'impianto ecologico ed ecosistemico del territorio. In particolare, costituiscono elementi della rete ecologica comunale:

- corridoio di connessione fra il Parco di Montevicchia e il parco regionale Adda nord.
- parco urbano del Bagolino, parco urbano di Pagnano e la piana di Vizzago.
- ambiti agricoli di rilevanza strategica per i quali la normativa specifica di zona favorisce il mantenimento della struttura agronomica esistente.

L'art. 66 delle presenti norme definisce le modalità di intervento nelle aree sopra citate.

Restano salve le modalità di intervento previste dall'art.61 del PTCP.

Gli interventi devono rispettare i contenuti del Piano di indirizzo forestale previsto nei piani dei rispettivi Enti competenti per territorio.

Art.70 Tutela del verde

70.2 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche delle pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata l'immagine consolidata dei luoghi.

Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato negli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuta la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruenti edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- Indice arboreo: 1 albero ogni 125 mq. dell'area scoperta.

La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, è da intendersi non come mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento.

Art.71 Criteri progettuali per sostenibilità paesistica

Si riportano di seguito dei criteri di riferimento per la sostenibilità paesistica degli interventi sull'edificato

esistente:

- gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate sono da improntare all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- gli interventi di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono attenersi alla preventiva ricerca di eventuale presenza di elementi caratterizzanti ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione locale, prevedendo inoltre la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e formale di fronti, coperture, materiali e cromie;
- gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi.;
- gli interventi di ampliamento devono essere realizzati prevedendo l'uso di materiali e forme congruenti ed omogenee con quelli costitutivi l'edificio preesistente;
- ogni tipologia di intervento deve tendere alla conservazione dell'impianto originario del nucleo urbano circostante con particolare riferimento alla conservazione dei tracciati delle vie, allo scopo di conservare la leggibilità dell'impianto urbanistico e dei tracciati originari.

Il responsabile del procedimento, qualora ravvisi la necessità di approfondire valutazioni in ordine alle problematiche paesaggistiche dei progetti, anche non ricadenti in ambito vincolato ai sensi del D.Lgs n° 42/2004, può chiedere alla Commissione per il Paesaggio istituita dal Comune, pareri consultivi su pratiche edilizie.

Art.72 Recinzioni - Muri di sostegno

72.1 RECINZIONI

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) Zone del tessuto urbano consolidato o aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:
 - recinzioni tra aree: altezza massima m. 2,00 di cui per lo zoccolo in muratura è consentita una altezza massima di m. 0,50, elevabile fino a m. 1,00.
- b) Zone destinate all'agricoltura AG1, AG2:
 - Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dai fabbricati ad uso residenziale di cui la stessa costituisce pertinenza con staccionate in legno con barre orizzontali che permettono il passaggio della piccola fauna con un'altezza massima di 1,50 m.
 - I lotti di superficie inferiore a due ettari, le aree destinate alla custodia e alla protezione delle colture specializzate o di pregio, le aree che delimitano il ricovero di animali, possono essere recintate con rete metallica tesa su piantane in ferro mascherata con siepi sempre verdi.
Le recinzioni di lotti aventi una superficie superiore a due ettari possono essere effettuate esclusivamente con paletti e traverse di legno.

Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi quali gli ulivi e le piante da frutto, coltivazioni di piccoli frutti, sono ammesse recinzioni con staccionate in legno con barre orizzontali che permettono il passaggio della piccola fauna.

- c) Zone del tessuto produttivo esistente e di completamento:
 - sono ammesse recinzioni a parete cieca fino a m. 2,00 di altezza.
- d) Aree per attrezzature di interesse comune:
 - Le recinzioni da realizzare in queste aree devono essere coerenti e consone con le destinazioni

d'uso degli immobili o dell'attrezzatura presenti sulle aree di loro pertinenza.

e) Norme generali per tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 5,00 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada.

Nei casi in cui sia dimostrato l'impossibilità di rispettare l'arretramento del cancello di m. 5,00 dalla strada, è consentita la posa di dispositivi con apertura elettrica ad una distanza minore, previo il parere favorevole del Responsabile del procedimento previo parere dell'ufficio Polizia Locale.

Gli accessi carrai prospettanti su strade private dovranno essere realizzati con un arretramento non inferiore a m 1,50 dal filo della carreggiata. Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare l'arretramento dalla strada, è consentita la posa di dispositivi con apertura elettrica ad una distanza minore, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento previo parere dell'ufficio Polizia Locale.

72.2 MURI DI SOSTEGNO

In tutte le zone urbane, con esclusione delle zone agricole, è possibile la realizzazione di muri di sostegno, di altezza massima m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,50 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti nel caso di eccedenze rispetto al profilo naturale del terreno.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento supera m.1,50 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.

È ammessa la ricostruzione dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

TITOLO V - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE

Art.73 Autorimesse private

La costruzione di ricoveri per autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti sprovviste alla data 31/12/2012, è ammessa negli ambiti del tessuto urbano consolidato la cui normativa contiene espresso riferimento al presente articolo esclusivamente per i lotti saturi; dette autorimesse sono escluse dai calcoli dei parametri e indici urbanistici, ma dovranno rispettare le distanze di cui all'art. 5.

I manufatti destinati a parcheggio, intendendosi per tali spazi quelli necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, sono consentiti con una altezza massima interna di m. 2,50, misurata dal pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature, o con altezza media di m. 2,50 nel caso di solaio inclinato.

È ammessa la realizzazione di autorimesse aventi le caratteristiche sopracitate che non coprano più del 10% dell'area libera del lotto; le eventuali superfici superiori al 10% costituiscono superficie lorda.

Il presente articolo non si applica per gli ambiti del tessuto urbano consolidato NA, VS e T0.

Art.74 Fabbricati accessori

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato ove espressamente indicato negli articoli precedenti (ambiti T1; T2; T3), è consentita la costruzione di tettoie, gazebi, pergole, bio-pergole o manufatti simili nelle aree libere dei lotti, con una superficie fino ad un massimo del 8% della superficie fondiaria pertinenziale dell'edificio principale e comunque non superiore a mq. 15, ed un'altezza massima di m 2,50 all'estradosso

della copertura.

I suddetti manufatti sono esclusi dai calcoli dei parametri e indici urbanistici, ma dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.

Al fine di garantire la permeabilità dei pergolati, l'eventuale installazione di pannelli fotovoltaici/solari, dovrà prevedere un distanziamento minimo di 15 cm tra gli stessi.

E' altresì consentita la costruzione di piccoli fabbricati accessori (es.: depositi attrezzi, legnaie), a servizio di fabbricati residenziali, aventi una superficie massima di 8 mq ed un'altezza massima non superiore a m. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati previste dal Codice Civile ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale), anche in deroga gli indici fondiari esistenti.

Art.75 Piscine

Le piscine all'aperto sono realizzabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e nelle zone AG1 e AG2 nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali o agriturismi, con esclusione degli ambiti ST1, ST2 e non sono computabili a fini del calcolo della superficie lorda (SL), del volume (V) e della superficie coperta (SC) se inferiori a 60 mq; per le attività turistico-ricettive non vale il limite dimensionale avanti riportato.

La realizzazione di piscine all'aperto è ammessa con le seguenti modalità:

- distanza dai confini: m. 5,00
- distanza dai confini: m. 2,00 per piscine non sporgenti dal profilo naturale del terreno.

Art.76 Barriere Architettoniche

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89 modificata dalla legge n. 62/89, del d.m. 236/89 e della l.r. 6/89.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste dalla legge n. 118/71 e dal d.P.R. n. 384/78.

Art.77 Sottotetti

In applicazione al titolo IV Capo I - Recupero abitativo dei sottotetti esistenti – l.r. 12/2005 è consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in tutto il tessuto residenziale con l'esclusione delle zone NA, VS, TO.

Il recupero abitativo dei sottotetti che non comporta l'innalzamento delle altezze del fabbricato è sempre consentito in tutte le zone.

TITOLO VI – ATTIVITA' COMMERCIALI

Art.78 Disciplina delle attività commerciali

Le presenti disposizioni normative assumono validità per ogni area e immobile o sua parte in cui il PGT ammette la possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti commerciali.

Gli esercizi commerciali sono classificati in base alla loro superficie di vendita con riferimento alle diverse tipologie distributive indicate dalla legislazione vigente in materia, con specifico riferimento ad uno o ambedue i seguenti settori merceologici: alimentare e non alimentare.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è rappresentata dall'area destinata alla vendita,

compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, esclusa la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi ancorché coperte, corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi commerciali finalizzati alla sola vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della SL (Art. 4 delle presenti disposizioni normative); in tali esercizi possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che si chiedano ed ottengano le autorizzazioni prescritte dalla legge.

Le tipologie delle attività di commercio consentite sono:

- Esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq. 250
- Media struttura di vendita: superficie di vendita compresa tra mq. 251 e mq. 2500

L'insediamento di nuove strutture commerciali deve garantire una corretta e funzionale integrazione con la viabilità locale senza creare aggravio o intralcio allo scorrimento del traffico locale e sovralocale; in applicazione all' Art. 37 delle norme di attuazione del PTCP della Provincia di Lecco, non è consentita la realizzazione di nuove strutture con superficie di vendita superiore a 2500 mq.

In considerazione delle volontà di preservare le peculiarità identificative dei luoghi in termini storico, architettonico e paesistico e dello stato attuale del sistema infrastrutturale e della mobilità comunale all'interno degli ambiti NA e nelle zone T1 e T2 è ammesso l'insediamento di soli nuovi esercizi di vicinato, in quanto unica attività commerciale in grado di garantire una sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità rispetto al territorio comunale.

Gli ampliamenti della superficie di vendita sono sempre consentiti entro i limiti dimensionali massimi stabiliti per la tipologia di appartenenza indicate nel presente articolo.

La dotazione di standard urbanistici e parcheggi degli insediamenti commerciali, per le diverse tipologie di struttura e settori di vendita, la parziale o totale sua monetizzazione, è definita agli Art. 23 e 35 delle presenti disposizioni normative.

L'apertura di pubblici esercizi di superficie non superiore a 100 mq non deve prevedere le dotazioni per parcheggi o per servizi.

È consentita l'attività di commercio all'ingrosso con le indicazioni contenute nelle singole zone.

TITOLO VII - NORME FINALI

Art.79 Vincolo idrogeologico

Nella parte di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 i progetti di costruzione devono essere sottoposti a preventiva approvazione da parte degli Enti competenti. Le tavole di progetto del Piano delle Regole riportano il perimetro del territorio vincolato ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267 allo scopo di consentire una immediata lettura della vincolistica esistente e senza che detto perimetro assuma valore giuridico, per il quale valgono le tavole originali allegate al vincolo.

Art.80 Prescrizioni inerenti alle classi di fattibilità geologica

L'indagine locale della componente geologica ed idrogeologica, redatta ai sensi dell'art. 57 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Le normative di riferimento sono contenute in apposito allegato, che costituisce parte integrante alle

presenti disposizioni normative.

Art.81 Norma transitoria

I piani attuativi vigenti, individuati nelle tavole di progetto con apposita simbologia e con la denominazione mantengono la validità per la durata della convenzione stipulata, nel rispetto dei parametri edilizi contenuti nella convenzione.

Alla scadenza della convenzione le aree sono ricondotte alla normativa delle zone omogenee di riferimento.