



COMUNE DI ROGENO

Provincia di Lecco

P.zza Martiri della Libertà n.3 - 23849 Rogeno - Tel.031-865539

PIANO di GOVERNO del TERRITORIO



Adottato con atto del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ,

Approvato con atto del Consiglio Comunale n. _____ del _____ ,

Pubblicato sul B.U.R.L. n° _____ in data _____ ;

PIANO DELLE REGOLE

*IL SINDACO:
ANTONIO MARTONE*

*IL SEGRETARIO COMUNALE:
dott. ANTONIO RUSSO*

*PROGETTISTA:
dott.arch. PIERANGELO PEREGO*

Data: Luglio 2013

*Allegato n. : **C5***

PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLO 1 – CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	2
ARTICOLO 2 – PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	6
ARTICOLO 3 – INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO	7
ARTICOLO 4 – INTERVENTI “UNA TANTUM”	11
ARTICOLO 5 – ATTREZZATURE PUBBLICHE – AMBITI “AP”	12
ARTICOLO 6 – AMBITI DI RISPETTO “NON AEDIFICANDI”	15
ARTICOLO 7 – AMBITI PER LA VIABILITÀ E SPAZI ACCESSORI – AMBITI “AS”	20
ARTICOLO 9 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI “B”	23
ARTICOLO 10 – AMBITI RESIDENZIALI – AMBITO RESIDENZIALI DI ESPANSIONE A PIANO ATTUATIVO “C”	24
ARTICOLO 11 – AMBITI IN AREE PER GIARDINI PRIVATI ED AREE A VERDE DI INTERESSE NATURALISTICO – AMBITO “GP”	27
ARTICOLO 12 – AMBITI DI CONSERVAZIONE DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE AD ESSE ASSIMILABILI – AMBITO “D1”	28
ARTICOLO 13 – AMBITI PRODUTTIVI CON RECUPERO URBANISTICO – P.R.U. – P.I.I. – AMBITI “D1C”	32
ARTICOLO 14 – AMBITI PRODUTTIVI TERZIARIO – AMBITO “D2”	33
ARTICOLO 15 – AMBITI DESTINATI ALL’ATTIVITÀ AGRICOLA – AMBITO “E”	34
ARTICOLO 16 – AMBITI BOSCATI – AMBITO BOSCATO “AB”	42
ARTICOLO 17 – AMBITI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE – AMBITO “F”	45
ARTICOLO 18 – DISPOSIZIONI GENERALI	49
ARTICOLO 19 – CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI	50
ARTICOLO 20 – INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI	52
ARTICOLO 21 – DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA E AMBIENTALE	53
ARTICOLO 22 – DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	54
ARTICOLO 23 – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	56
ARTICOLO 24 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	57

ARTICOLO 1 – CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato e gli ambiti non insediati, identificando i corrispondenti criteri di riqualificazione storico-paesaggistica, e trova applicazione sull'intero territorio comunale, unitamente gli ambiti soggetti a trasformazione, definiti a sensi dell'articolo 8 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., per i quali si rinvia alle norme del Documento di Piano.

Appartengono al presente Piano delle Regole, i seguenti elaborati cartografici:

Ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. la pianificazione comunale per il governo del territorio si attua tramite i seguenti strumenti:

- il piano di governo del territorio;
- i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

DOCUMENTO DI PIANO

- 1) Allegato "A1" : Relazione illustrativa – limiti quantitativi
- 2) Allegato "A2" : Relazione di controdeduzioni alle osservazioni
- 3) Tavola "A1.1" : Pianificazione sovra-comunale
- 4) Tavola "A1.2" : Pianificazione del P.T.C.P.
- 5) Tavola "A1.3" : Vincoli amministrativi
- 6) Tavola "A1.4" : Localizzazione istanze problemi e aspettative
- 7) Tavola "A2.1" : Carta della qualità dei vincoli aree e beni di particolare rilevanza
- 8) Tavola "A2.2" : Vincoli ambientali e monumentali
- 9) Tavola "A3" : Carta dell'aree dei centri storici e vecchi nuclei
- 10) Tavola "A4.1" : Quadro di sintesi delle strategie di piano
- 11) Tavola "A4.2a" : Tavola delle prescrizioni di piano
- 12) Tavola "A4.2b" : Tavola delle prescrizioni di piano
- 13) Tavola "A4.3" : Compatibilità col sistema paesistico ambientale del P.T.C.P.
- 14) Tavola "A4.4" : Carta della sensibilità paesistica
- 15) Tavola "A4.5" : Manuale per l'intervento degli ambiti di trasformazione
- 16) Tavola "A5.a" : Elenco dei comparti, zone omogenee per il dimensionamento del P.G.T.
- 17) Tavola "A5.b" : Elenco dei comparti, zone omogenee per il dimensionamento del P.G.T.

PIANO DEI SERVIZI

- 18) Allegato "B1" : Relazione piano dei servizi
- 19) Tavola "B2" : Carta delle proprietà comunali
- 20) Tavola "B3" : Inventario dei servizi pubblici e di interesse pubblico
- 21) Tavola "B4" : Carta dei servizi in progetto
- 22) Tavola "B5" : Carta della mobilità

PIANO DELLE REGOLE

- 23) Tavola "C1" : Carta di identificazione degli immobili nei centri storici di Rogeno e Casletto
- 24) Tavola "C2" : Carta di identificazione degli immobili nei vecchi nuclei
- 25) Allegato "C3" : Disciplina degli interventi del centro storico e nelle corti rurali
- 26) Allegato "C4" : Norme Tecniche di Attuazione
- 27) Allegato "C5" : Piano delle regole
- 28) Allegato "C6.a" : Manuale per l'intervento sugli edifici centro storico e corti rurali – centro storico di Rogeno
- 29) Allegato "C6.b" : Manuale per l'intervento sugli edifici centro storico e corti rurali – centro storico di Casletto
- 30) Allegato "C6.c" : Manuale per l'intervento sugli edifici centro storico e corti rurali – vecchio nucleo di Calvenzana
- 31) Allegato "C6.d" : Manuale per l'intervento sugli edifici centro storico e corti rurali – vecchio nucleo di Maggiolino
- 32) Allegato "C6.e" : Manuale per l'intervento sugli edifici centro storico e corti rurali – vecchio nucleo di Molino di Maglio
- 33) Allegato "C6.f" : Manuale per l'intervento sugli edifici centro storico e corti rurali – vecchio nucleo di Cascina Antonietta, Brianne, Cà Nuova e dei Bissi, Cascina Carla, Ceppetto, Pascolo Inferiore, Molino di Spino

Inoltre:

- Rapporto ambientale
- Dichiarazione di sintesi
- ai sensi dell'art. 10 e art. 57, comma 1, lettera b), della L.R. n. 12/05, in ordine all'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, le aree del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni contenute nello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, costituita dai seguenti elaborati:
 - ✘ relazione geologica tecnica;
 - ✘ norme geologiche di attuazione;
 - ✘ carta geologico applicativa (tav. n. 4A);
 - ✘ carta geologico applicativa (tav. n. 4B);
 - ✘ carta della pericolosità sismica locale (tav. 5A);
 - ✘ carta dei vincoli (tav. 5B);
 - ✘ carta di sintesi del rischio geologico (tav. 5C);
 - ✘ carta della fattibilità geologica (tav. 6A);
 - ✘ carta della fattibilità geologica (tav. 6B);
 - ✘ carta della fattibilità geologica (tav. 7);
 - ✘ carta della fattibilità geologica con sovrapposizione carta della pericolosità sismica locale (tav. 8);
- studio idrologico ed idrogeologico di dettaglio della rete idrica minore costituito dai seguenti elaborati:
 - ✘ carta geologica generale (tav. 1);
 - ✘ carta idrologica con elementi idrogeologici e podologici (tav. 2);
 - ✘ carta dei bacini idrografici (tav. 3);

- ✘ carta del rilievo geomorfologico di dettaglio (tav. 4a);
 - ✘ carta del rilievo geomorfologico di dettaglio (tav. 4b);
 - ✘ carta delle fasce di rispetto (tav. 5a);
 - ✘ carta delle fasce di rispetto (tav. 5b);
 - ✘ criteri per l'esercizio e per l'attività di polizia idraulica comunale;
 - ai sensi della L.R. n. 13/01 il territorio comunale è soggetto alla verifica del piano di classificazione acustica, composto dai seguenti elaborati:
 - ✘ relazione tecnica;
 - ✘ rilievi fonometrici;
 - ✘ regolamento di attuazione del Piano Comunale di Zonizzazione Acustica ai sensi dell'art. 2 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 1 marzo 1991 e art. 6 comma 1 punto a) della L. n. 447/1995;
 - ✘ tavola "azzonamento del territorio comunale ai sensi della L.R. n. 13/2001"
 - ✘ tavola "azzonamento del territorio comunale ai sensi della L.R. n. 13/2001"
 - ai sensi della L.R. n. 26/03 e del D.P.C. 03/03/1999 si dovrà tener conto delle informazioni contenute nel Piano Urbano generale servizi del sottosuolo, costituito da:
 - ✘ relazione;
 - ✘ convenzione utilizzo sottosuolo comunale;
 - ✘ regolamento per la sistemazione nel sottosuolo degli impianti tecnologici;
 - ✘ rete smaltimento acqua elementi lineari (tav. 1);
 - ✘ rete approvvigionamento acqua elementi lineari (tav. 2);
 - ✘ rete elettrica (tav. 3);
 - ✘ rete telecomunicazioni (tav. 4);
 - ✘ rete gas metano (tav. 5);
 - ai sensi della D.G.R. n. 7/7351 in attuazione della L.R. n. 11/2001, linee guida per la localizzazione dell'installazione di impianti di telefonia mobile:
 - ✘ analisi campo elettromagnetico ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 (verifica strumentale dell'esposizione ai campi elettromagnetici nel Comune di Rogeno);
 - ✘ identificazione delle aree definite dalla D.G.R. n. 7/7351 in attuazione della L.R. n. 11/2001 nel Comune di Rogeno;
 - ✘ individuazione delle aree definite dalla D.G.R. n. 7/7351 in attuazione della L.R. n. 11/2001 nel Comune di Rogeno (tav. 1);
 - ✘ regolamento;
- ed inoltre per altri campi elettromagnetici:
- ✘ analisi campo elettromagnetico – calcolo delle fasce di rispetto (ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 – D.M. 29/05/2008 – norme CEI 106/11 e 211/4) nel Comune di Rogeno;
 - ✘ calcolo delle fasce di rispetto ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003, del D.M. 29/05/2008 e delle norme CEI 106/11 e 211/4 (tav. 1).

Ulteriori studi a supporto della pianificazione:

- 1) Valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 120/2003, D.G.R. 8 agosto 2003 n. VII/14106
- 2) Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro e relativi strumenti attuativi.

ARTICOLO 2 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

In tutti gli ambiti dove si proceda a interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale delle volumetrie preesistenti, così come disciplinati dall'art. 27, c. 1, lett. d) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., e in cui gli indici volumetrici preesistenti risultino superiori agli indici d'ambito stabiliti dalle presenti norme, gli interventi stessi devono essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato con reperimento di adeguate aree per attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico generale, rapportate all'eccedenza volumetrica rispetto ai singoli indici d'ambito.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nei casi previsti dall'articolo 10, 11 e 21 delle N.T.A. del P.T.C.P.V.L., obbligo di redazione del programma convenzionato di riqualificazione di cui all'articolo 5 comma 6 delle vigenti N.T.A. del P.T.C. del Parco.

ARTICOLO 3 – INDIRIZZI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO

In sintonia con gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, che riconoscono particolare interesse paesaggistico alle testimonianze dell'identità culturale locale, e recependo i principi della Convenzione Europea del paesaggio in merito alla centralità della percezione sociale dell'ambiente, inteso quale bene collettivo, tra i criteri di valutazione per gli interventi in ambiti di pregio ambientale e paesaggistico e, comunque, in tutto il territorio comunale riveste significativa importanza la dimensione percettiva e simbolica dell'assetto urbano, nell'ottica della sua progressiva riqualificazione insediativa e caratterizzazione architettonica.

Deve essere pertanto attribuita particolare rilevanza alla componente paesaggistica negli interventi di trasformazione del territorio comunale, giacché è proprio dalla lettura delle vicende storico – paesaggistiche e dei caratteri della memoria storica locale, riconosciuti dalla collettività, che possono emergere le suggestioni progettuali della riqualificazione insediativa e della caratterizzazione architettonica.

In tal senso, assumono precipua rilevanza i "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici", ex D.G.R. 15 marzo 2006, n. 8/2121 ora D.G.R. 9/2727 del 22 dicembre 2011, e di conseguenza gli elaborati rappresentativi degli strumenti attuativi per tutti gli ambiti di trasformazione, di cui al precedente art. 4 – Titolo II, devono innanzi tutto contenere un'approfondita descrizione del paesaggio, dell'ambiente e del contesto urbano coinvolti, accompagnata poi da un giudizio sulla qualità dell'assetto analizzato; la successiva descrizione del progetto risultante deve quindi recare i motivi della compatibilità paesaggistica dell'intervento e, qualora risulti che per ineliminabili motivi di progetto non sia sufficientemente integrato nell'assetto ambientale, devono anche essere descritte le opere di mitigazione dell'impatto visuale che s'intendono adottare; gli strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione, di cui al precedente art. 4 - Titolo II devono di conseguenza contenere soluzioni progettuali che si pongano l'obiettivo primario dell'assonanza con le peculiarità dei luoghi (laddove la qualità constatata appaia di buon livello) o, in caso contrario, della riqualificazione dei tratti strutturali del paesaggio interessato, ponendo particolare attenzione ai caratteri costruttivi e ai tipi di manufatto rispetto ai valori del contesto e alla loro percezione visuale, alla scelta e al trattamento dei materiali e dei colori, alla selezione e disposizione delle essenze vegetali per le sistemazioni esterne, al raccordo con il contesto; l'iter progettuale degli strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione, di cui al precedente art. 4 - Titolo II, non può pertanto prescindere dalla valutazione approfondita dei differenti aspetti che connotano la sensibilità dei luoghi nell'ottica della loro evoluzione storica, funzionalità ecologica e coerenza morfologica, inquadrando la nozione di paesaggio in un quadro conoscitivo complesso e multidisciplinare; devono, pertanto, essere adottati metodi progettuali che si facciano carico di accertare gli effetti sull'ambiente indotti dall'intervento proposto, per dimostrarne gli esiti verso il contesto ambientale, storico-culturale e naturale.

Oltre ai menzionati "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici", D.G.R. 9/2727 del 22 dicembre 2011, nella progettazione degli

strumenti attuativi per gli ambiti di trasformazione devono rispettarsi anche – in quanto applicabili. Le indicazioni contenute nelle *"modalità per la pianificazione comunale"* ex D.G.R. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, Allegato A, e le linee guida per l'esame paesistico dei progetti ex D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045, in considerazione del fatto che – per trattare la componente paesaggistica degli strumenti attuativi del P.G.T. - tra la fase conoscitiva di analisi e quella dispositiva o attuativa deve porsi un momento interpretativo di valutazione, in cui vengano riconosciuti, descritti e interpretati i valori e la qualità paesaggistica presenti sulla base dei criteri valutativi.

- a) di integrità;
- b) morfologico-strutturali;
- c) vedutistici;
- d) simbolici;
- e) di coerenza linguistica, attraverso un percorso autovalutativo che ogni strumento attuativo del P.G.T. deve affrontare.

3.b

Tutti gli interventi di trasformazione del contesto territoriale comunale vengono esaminati sotto il profilo del loro inserimento paesaggistico, ivi compresi i piani attuativi i cui provvedimenti devono essere preceduti dall'esame d'impatto paesaggistico, una particolare attenzione va posta agli interventi localizzati negli ambiti ad alto e medio - alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella specifica tavola e, in ogni modo, i progetti depositati per l'istruttoria comunale devono risultare comunque e sempre accurati ed esaustivi per il numero di elaborati, grado di dettaglio, capacità di utilizzo di tutto l'apparato strumentale disponibile – dalla modellazione tridimensionale all'accorta applicazione delle ombre e dei colori – in maniera da porre il decisore comunale nella condizione di comprendere tutti i risvolti dell'organismo urbanistico e architettonico proposto, proprio attraverso la sua più ampia efficacia rappresentativa.

3.c

Negli ambiti ad alto e medio – alto grado di sensibilità paesaggistica, individuati nella Tavola n. A4.4 *"Carta della sensibilità paesistica"*, si applicano le seguenti disposizioni:

1. gli interventi devono risultare compatibili con le prescrizioni rispettivamente contenute nei vigenti Piano Territoriale Paesistico Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed al P.T.C. del P.V.L.; in particolare, devono risultare adempiute le prescrizioni, in quanto applicabili, di cui ai *"Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici"*, D.G.R. 22 dicembre 2011, n. 9/2727, oltre alle indicazioni contenute nelle *"Modalità per la pianificazione comunale"* ex D.G.R. 29 dicembre 2005, n. 8/1681, allegato A, e alle linee per l'esame paesistico dei progetti ex D.G.R. 8 novembre 2002, n./11045;
2. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici esistenti;

3. le trasformazioni ammesse dal Piano di Governo del territorio devono perseguire l'obiettivo del completamento urbano, della riorganizzazione verso morfologie insediative di massima compattezza perimetrale e della riqualificazione complessiva del margine dei nuclei esistenti, evitando formazioni di nuovi sistemi insediativi sconnessi e distanti degli assetti insediati preesistenti; inoltre, gli interventi di completamento devono essere rispettosi del contesto storico, ambientale e paesaggistico in cui s'inseriscono, e i progetti corrispondenti devono evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi 1 e 2;
4. gli interventi di riqualificazione d'iniziativa pubblica o privata, che comportino la ristrutturazione urbanistica degli aggregati esistenti oppure il loro completamento, devono concorrere al perseguimento della tutela paesaggistica misurandosi con i caratteri del contesto in cui s'inseriscono, rispettandoli se questi ultimi appaiano densi di qualità storico – paesaggistico- ambientali oppure migliorandoli se, invece, appaiano dequalificati; i corrispondenti progetti devono pertanto evidenziare gli impatti paesaggistici, proponendone l'eventuale mitigazione laddove necessario, sulla base degli approfondimenti prescritti nei precedenti commi 1 e 2.

3.d

Negli ambiti non insediati da mantenere e potenziare, di cui al precedente art. 3, interni al perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro, oltre al rispetto della disciplina derivante dalle Norme di attuazione del corrispondente Piano Territoriale di Coordinamento, si applicano le seguenti disposizioni:

1. negli ambiti in cui le presenti norme l'ammettono, l'eventuale localizzazione di nuovi complessi agricoli-zootecnici viene esaminata sotto il profilo del suo inserimento paesaggistico, applicando la disciplina espressa nei precedenti commi da 1 a 3;
2. gli eventuali interventi di trasformazione edilizia, laddove ammessi, devono evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica in essere.

3.e

Negli ambiti non insediati da mantenere e potenziare, di cui al successivo art. 4, esterni al Parco regionale della Valle del Lambro:

- a) deve essere conservata la compattezza del tessuto insediativo di margine urbano, evitando che gli eventuali interventi ammessi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
- b) deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica; inoltre, considerata l'importanza delle aree agricole nel sistema ambientale locale, per esse risulta prioritario l'avvio di progetti di rete ecologica di connessione con la rete provinciale;
- c) eventuali attrezzature, servizi e opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o territoriale devono caratterizzarsi da bassi rapporti di copertura;

laddove ammesse, le espansioni e trasformazioni del margine urbano devono avviare la riqualificazione dei suoi fronti anche tramite il riequipaggiamento arboreo e arbustivo del suolo.

ARTICOLO 4 – INTERVENTI “UNA TANTUM”

4.a Residenziale

In tutti gli edifici esistenti, mono e bifamiliari, è consentito realizzare una quota aggiuntiva di volume pari a 150 mc per singolo edificio, al lordo di eventuali condoni edilizi e di procedure “una tantum” già godute; gli interventi, da localizzarsi in adiacenza ai volumi edilizi esistenti, devono essere tra loro armonicamente coerenzati e va prevista, quando necessaria, una valutazione dell'incidenza paesaggistica dell'opera in relazione alla classificazione d'area espressa nella tavola, “Carta della sensibilità paesaggistica” del Piano delle Regole, fatte salve le norme più restrittive per le aree inserite nel P.T.C. del P.V.L.

4.b Produttivo

Per tutti i lotti di carattere produttivo che, alla data di adozione del P.G.T., risultino saturi è prevista la possibilità di accedere a una quota aggiuntiva “una tantum” del 5%, con un tetto massimo di SIp pari a 500 mq; gli interventi, finalizzati esclusivamente al ciclo produttivo in essere o da localizzarsi in adiacenza ai volumi edilizi esistenti, devono essere tra loro armonicamente coerenzati e va prevista, quando necessaria, una valutazione dell'incidenza paesaggistica dell'opera in relazione alla classificazione d'area espressa nella tavola della “Carta della sensibilità paesistica” (tavola A4.4).

L'incremento di SIp concesso viene goduto nel rispetto di tutti i parametri d'ambito e in conformità al regolamento edilizio vigente, e deve essere accompagnato da interventi di compensazione ambientale da definirsi con l'Amministrazione comunale.

ARTICOLO 5 – ATTREZZATURE PUBBLICHE – AMBITI “AP” ambiti “AP” per attrezzature pubbliche o ad esse assimilabili così distinte:

AREE AP1 PER VERDE E OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Edificazione

Sono ammessi interventi di:	Tutte le attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali o assimilabili. Tali aree sono distinte con un apposito simbolo di attrezzatura nel Documento di Piano.
Funzioni principali:	Le destinazioni specifiche hanno valore indicativo potranno essere modificate nell'ambito dei programmi di pubblico intervento o per singoli progetti.
<u>Funzioni non ammesse:</u>	Produttivo e artigianale, terziario e alberghiero, residenziale e tutto quanto non convenzionato con l'Ente Pubblico.
Modalità di intervento:	Titolo abilitativo mediante Planivolumetrico convenzionato nel caso di realizzazione privata di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico. L'Amministrazione Comunale, per le principali previsioni di edificazione o ristrutturazione di servizi pubblici, di norma predisporrà un preventivo planivolumetrico o planimetria dettagliata delle previsioni e la sistemazione generale delle aree interessate nonché delle opere di contorno (viabilità, pedonabilità, parcheggi, piantumazione, ecc...).

Indici edificatori

Indice di fabbricabilità fondiaria	If = 0,20 mc/mq La volumetria generata potrà essere trasferita in alti ambiti di trasformazione per la compensazione/perequazione in sede di acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale.
Altezza	H = 2 piani abitabili fuori terra – hmax = 7,00 mt
Distanze	
dai confini	Dc = 5,00 mt
Tra edifici	Di = 10,00 mt (qualora gli edifici si fronteggino per più di 6,00 mt)
Dalle strade	Ds = 5,00 mt per strade con larghezza sino a 7,00 mt Ds = 7,50 mt per strade con larghezza da 7,00 mt a 15,00 mt Ds = 10,00 mt per strade con larghezza oltre i 15,00 mt nel rispetto della disciplina di cui al D.P.R. n. 495/1992

AREE AP2: sono destinate a edifici di culto e alle attrezzature connesse agli stessi nonché ad attrezzature assimilabili alle aree AP1, in particolare gli immobili di proprietà comunale.

Edificazione

Sono ammessi interventi di:

Funzioni principali: Edifici di culto e residenza di competenza; attrezzature connesse alla attività religiosa (culturali, sociali, sportive, ricreative e simili).

Funzioni non ammesse: Produttivo e artigianale.

Modalità di

intervento/attuazione

Titolo abilitativo.

Nel caso di interventi complessi dovrà essere approvato un planivolumetrico o planimetria dettagliata delle previsioni di intervento atta a definire l'insieme dei lotti d'intervento previsti e la sistemazione generale delle aree interessate nonché delle opere di contorno (viabilità, pedonabilità, parcheggi, piantumazione, ecc...).

Indici edificatori

indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$

altezza $H = 2 \text{ piani abitabili fuori terra} - H_{\text{max}} = 7,00 \text{ mt}$

Distanze

dai confini $D_c = 5,00 \text{ mt}$

Tra edifici $D_i = 10,00 \text{ mt}$ (qualora gli edifici si fronteggino per più di 6,00 mt)

Dalle strade $D_s = 5,00 \text{ mt}$ per strade con larghezza sino a 7,00 mt

$D_s = 7,50 \text{ mt}$ per strade con larghezza da 7,00 mt a 15,00 mt

$D_s = 10,00 \text{ mt}$ per strade con larghezza oltre i 15,00 mt nel rispetto della disciplina di cui al D.P.R. 495/1992

AREE AP3: per verde e opere di urbanizzazione secondaria di competenza delle zone destinate alla produzione (individuate con apposito simbolo nel Documento di Piano).
Edificazione

Sono ammessi interventi di: Tutte le attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti destinati alla produzione, impianti radio televisivi e di telecomunicazione.

Funzioni principali:

Funzioni non ammesse: Residenziale, terziario e alberghiero.

Titolo abilitativo previo Planivolumetrico convenzionato nel caso di realizzazione privata di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico.

Modalità di intervento

.
Per le principali previsioni di edificazione si dovrà preventivamente approvare un planivolumetrico atto a definire l'insieme dei lotti d'intervento previsti e la sistemazione generale delle aree interessate nonché delle opere di contorno (viabilità, pedonabilità, parcheggi, piantumazione, ecc...).

Indici edificatori

Superficie coperta

$Sc = 1/2$ dell'area

Superficie utile

$Su = 2/3$ dell'area

altezza

$H = 2$ piani abitabili fuori terra - $h_{max} = 7,00$ mt

Distanze

dai confini

$Dc = 5,00$ mt

Tra edifici

$Di = 10,00$ mt (qualora gli edifici si fronteggino per più di 6,00 mt)

Dalle strade

$Da = 5,00$ mt per strade con larghezza sino a 7,00 mt

$Ds = 7,50$ mt per strade con larghezza da 7,00 mt a 15,00 mt

$Ds = 10,00$ mt per strade con larghezza oltre i 15,00 mt nel rispetto della disciplina di cui al D.P.R. n. 495/1992

ARTICOLO 6 – AMBITI DI RISPETTO “NON AEDIFICANDI”

Sono sottoposte a vincolo di **inedificazione**, salvo le deroghe previste nella presente norma e dalle Leggi vigenti:

- a) le zone di rispetto stradale ai sensi del D.I. n. 1404 del 01/04/1968;
- b) le zone destinate alla viabilità;
- c) la fascia di rispetto cimiteriale;
- d) la fascia di rispetto alle linee elettriche;
- e) la fascia di rispetto per metanodotti;
- f) la fascia di rispetto per pozzi e sorgenti.

a) Fascia di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono riportate nella tavola del Documento di Piano.

Per tutte le costruzioni esistenti, ricadenti nell’ambito delle suddette fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di adeguamento statico e tecnologico-funzionale, di risanamento e restauro, di ristrutturazione, mentre sono vietati gli ampliamenti di qualsiasi natura e nuovi interventi fatta eccezione per gli impianti di distribuzione di carburanti.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse le attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse pubblico, gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi, gli allacciamenti stradali ed i percorsi pedonali e ciclabili.

I tracciati stradali all’interno delle fasce di rispetto sono da considerarsi indicativi. Ai fini del calcolo della densità fondiaria le superfici ricadenti nelle fasce di rispetto possono essere conteggiate nel calcolo delle sopraddette densità, solo nel caso in cui il retino di zona edificabile ricada nella zona di rispetto.

Impianti distribuzione Carburanti: nelle suddette aree potranno essere lottizzati gli impianti di distribuzione di carburante, nel rispetto specifico Regolamento Regionale e nel rispetto del Codice della Strada [con particolare riferimento alla L.R. n. 24/2004, D.c.R. VIII/834 del 12 maggio 2009, D.G.R. VIII/9590 dell’11 giugno 2009](#) e delle norme paesaggistiche vigenti in materia.

b) Fascia di rispetto ferroviaria

Riguarda la parte del territorio attraversata dalla linea ferroviaria.

Sono ammessi unicamente interventi connessi all'esercizio del trasporto ferroviario o altri ritenuti dall'ente stesso compatibili.

c) Fascia di rispetto cimiteriale

Questa zona comprende le aree destinate a costituire l’area di rispetto. Nella zona a vincolo cimiteriale è vietato qualsiasi tipo di costruzione o edificazione permanente, salve le successive deroghe. Le aree di cui sopra finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute

in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiale, discariche, anche allo scoperto, zone per lo scarico di rifiuti ecc..

Tali aree possono anche essere soggette, coattivamente, a piantumazione.

Fatto salvo il vincolo assoluto di inedificabilità per una fascia di 50 mt dal perimetro dell'impianto cimiteriale, nelle restanti zone delle fasce di rispetto il Consiglio Comunale può consentire le seguenti opere:

- * esecuzione di un'opera pubblica;
- * attuazione di un intervento urbanistico;
- * realizzazione di parchi, giardini ed annessi;
- * realizzazione di parcheggi, sia pubblici che privati;
- * realizzazione di attrezzature sportive;
- * realizzazione di locali tecnici.

Per tali opere deve essere preventivamente acquisito il parere favorevole dell'azienda sanitaria locale.

In assenza di un piano cimiteriale, ogni intervento dovrà essere verificata la sua ammissibilità anche ai sensi del R.R. 6/2004.

d) Fascia di rispetto e norme speciali per elettrodotti metanodotti

Per gli impianti di trasformazione, di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, del gas metano, per gli impianti telefonici, telegrafici e radiotelevisivi come per ogni altro servizio pubblico gestito da Enti o Aziende territorialmente competenti ai sensi delle Leggi Vigenti, sulle presenti Norme Tecniche d'Attuazione del Documento di Piano prevalgono le specifiche norme di Legge vigenti in materia.

I privati che intendono edificare in prossimità dei predetti impianti sono tenuti ad ottenere preventivamente dalle Aziende competenti i relativi nulla osta.

Le aziende che curano la realizzazione e gestione di tali impianti hanno l'obbligo di ripristinare le condizioni ambientali originarie una volta ultimati i lavori o di sistemare l'ambiente in modo appropriato. Tale obbligo non si esaurisce con il completamento dell'esecuzione delle opere, ma prosegue per un periodo minimo di 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori mediante la realizzazione di manutenzioni straordinarie delle opere stesse.

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

- a) il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
- b) la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
- c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a 3,00 mt salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici per i quali l'Amministrazione Comunale potrà concedere specifica deroga;
- d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale.

Per quanto concerne gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nelle Circolari del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. N 227 del 13/01/1970.

Dovranno essere indicati negli elaborati di P.L. anche gli impianti alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con esplicito riferimento, nella convenzione, a farsi carico dei relativi oneri di realizzazione ed a prendere preventivi accordi con l'Azienda preposta in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento della costruzione nella zona di lottizzazione.

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

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non saranno rilasciate concessioni all'edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

e) Fascia di rispetto per elettrodotti

Linea a 15.000 Volt = 5,00 mt per ciascuna parte dell'asse linea conformemente al D.I del 16-01-1991 e precedenti, nonché L.N. n.1341 del 13-12-1964 e D.P.R. n.1062 del 12-06-1968.

Linea a 130.000 Volt = 10,00 mt Per ciascuna parte dell'asse linea conformemente a [quelle indicate dal Gestore.](#)

Linea a 380.000 Volt = 28,00 mt Per ciascuna parte dell'asse linea conformemente a [quelle indicate dal Gestore.](#)

[Nell'area circostante gli impianti con potenza superiore a 7 WW con raggio almeno di 200 mt dalle antenne trasmettenti, venga verificato nell'ambito degli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione di edifici esistenti richiamati dalle N.T.A., il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici stabiliti dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.](#)

f) Fascia di rispetto per oleodotti e gasdotti

Si osserveranno le fasce indicate dalle relative Aziende e stabilite nelle relative convenzioni.

g) Zona di rispetto di sorgenti e pozzi per l'approvvigionamento dell'acqua potabile

Ai sensi della deliberazione della giunta regionale del 27 Giugno 1996 n. 6/15137, del D.P.R. n. 236 del 24 Maggio 1988 e del D.Lgs. n. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni la zona di rispetto attorno ai punti di captazione delle acque potabili è stabilita e suddivisa in due

fasce di cui la prima di raggio non inferiore a 10 m di tutela assoluta: tale area deve essere opportunamente recintata, prevedendo l'allontanamento delle acque meteoriche ed eventualmente l'impermeabilizzazione del terreno superficiale e la difesa da esondazioni di corpi idrici superficiali. Vi possono essere insediate solo le installazioni relative alla captazione della sorgente ed eventuali impianti di trattamento delle acque. La seconda fascia di rispetto deve avere un raggio non inferiore a 200 mt, con centro nel punto di captazione, che può estendersi idrogeologicamente a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dalla isoipsa passante per la captazione.

In tale zona di rispetto sono vietate le attività e destinazioni come contenute nelle predette norme di riferimento.

Nella zona di rispetto sono ammesse le attività previste dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693.

All'interno delle aree di salvaguardia si applicano in particolare quanto disposto dall'ex articolo 20 del D.Lgs. 152/99 (ora D.Lgs. 152/06), dall'articolo 94 c. 4 del D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003.

h) Fascia di rispetto fluviale **pai** (piano di assetto idrogeologico)

Comprende le fasce di rispetto indicate in azionamento e che recepiscono la normativa PAI; contenuta anche nello studio idrologico e idrogeologico di dettaglio della rete idrica minore redatto dall'Amministrazione Comunale.

Nelle fasce sono ammessi solo interventi per la regimazione idraulica e la riqualificazione ambientale ed idrogeologica locale e come meglio contenuto nel Piano del Reticolo Idrico, in particolare, qualora non normato:

1. è vietata la realizzazione di nuove edificazioni e movimenti di terra di qualsiasi tipo sia in sterro che in riporto in una fascia non inferiore ai 4,00 mt dal ciglio della sponda, intesa quale scarpa morfologica stabile o dal piede esterno dall'argine.
2. È assolutamente vietata l'occupazione o la riduzione dei corsi d'acqua anche temporanea attraverso la deposizione di materiale o ramaglia.
3. Vige il divieto assoluto di tombinatura dei corsi d'acqua all'interno della fascia di rispetto principale ai sensi del D.lgs. n. 152/99 art. 41 e del relativo regolamento di applicazione generale.
4. È assolutamente vietata la realizzazione di recinzioni continue e permanenti tra una distanza di 4,00 mt e 10,00 mt dal ciglio della sponda, intesa quale scarpa morfologica stabile o dal piede esterno dell'argine. Potranno essere realizzate recinzioni confinali nelle distanze sopra riportate (tra 4,00 mt e 10,00 mt dal ciglio sponda) solo se realizzate in maniera discontinua, in modo da poter lasciare libero un passaggio per una distanza di almeno 4,00 mt per consentire le normali operazioni di pulizia idraulica, sgombero in alveo ed eventuali interventi di regimazione idraulico-forestale. La lunghezza della recinzione potrà pertanto essere realizzata per tratti di lunghezza massimale di 20,00 mt. Nel caso

una proprietà risultasse di lunghezza inferiore a 20,00 mt si dovrà provvedere alla realizzazione di almeno un passaggio di larghezza sempre di almeno 4,00 mt.

5. Potranno essere consentiti soltanto interventi di regimazione idraulica realizzati in modo da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti dell'alveo o dell'area di espansione. La realizzazione di tali opere di difesa dovranno rispettare le caratteristiche di quaderno di ingegneria naturalistica.
6. Potranno essere consentiti la realizzazione di muri verticali in c.a. solo ed esclusivamente all'interno di centri abitati o dove non sia assolutamente possibile realizzare opere naturalistiche.
7. Potranno essere realizzati attraversamenti pedonali o carrabili solo se soddisfatta la valutazione di compatibilità idraulica con tempi di ritorno di almeno 100 anni.

ARTICOLO 7 – AMBITI PER LA VIABILITÀ E SPAZI ACCESSORI – AMBITI “AS”

Edificazione

Sono ammessi interventi di:

Funzioni principali:

1. Come individuate nella tavola della viabilità e/o da definirsi nell'ambito dell'attuazione del Documento di Piano con limiti di inedificabilità connessi;
2. La larghezza minima delle nuove strade di servizio generale è di norma di 7.00 mt al netto dei parcheggi, percorsi pedonali e/o ciclabili e aree di arredo urbano.
Per le strade di urbanizzazione interna pubblica tale valore potrà essere ridotto a 6,00 mt. Ciò ad esclusione dei centri edificati per i quali la larghezza delle strade sarà definita in ragione dello stato di edificazione esistente e di progetti specifici.
3. Salvo il caso di allineamenti preesistenti e precedenti, per la fabbricazione prospiciente strade di larghezza inferiore a quanto prescritto, si dovrà arretrare il confine di proprietà dalla mezzera della strada al fine di completare le opere di urbanizzazione primaria.
4. All'esterno dei centri abitati e destinati ad ambiti di trasformazione a scopi edilizi dal Documento di Piano, ogni edificazione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale secondo i seguenti valori, e laddove indicato, secondo quanto previsto nel Documento di Piano.
 - Strada provinciale 20,00 mt;
 - Altra viabilità generale urbana 10,00 mt;
 - Viabilità agricola 20,00 mt.

Strade interne normate dalle disposizioni di ambito di trasformazione.

In caso di ricostruzione gli edifici esterni all'abitato dovranno rispettare i valori sopra esposti.

L'inedificabilità per le sponde del Lago di Pusiano è regolamentata del Piano di Gestione del S.I.C. come approvato del P.RV.L.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse solo opere di contenimento, sistemazione complementare della viabilità, compresi i parcheggi, impianti di distribuzione del carburante, purché a titolo precario, opere particolari di collegamento di impianti di urbanizzazione e tecnologici per la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e telefonici, percorsi pedonali e ciclabili.

5. L'apertura di cancelli per passi carrai deve avvenire sempre verso l'interno ed essere posizionata ad almeno 4,50 mt di arretramento dagli spazi pubblici (ciglio strada incluso marciapiede), salvo casi particolari valutati dall'Amministrazione Comunale, con invito inclinato a 45 gradi.
6. L'apertura di cancelli pedonali deve avvenire verso l'interno ed essere arretrata di almeno 1,80 mt dal filo stradale od a 1,00 mt dal marciapiede esistente.

7. I sostegni verticali di linee elettriche e telefoniche dovranno essere posti in arretrato rispetto il ciglio stradale per consentire la realizzazione di allargamenti e rettifiche della sede stradale, marciapiedi e piste ciclopedonali, secondo specifiche indicazioni che saranno impartite dall'Amministrazione Comunale.
8. Per eventuali ulteriori definizioni si fa riferimento al vigente codice della strada.

ARTICOLO 8 – AMBITI TERRITORIALI DI ANTICA TRASFORMAZIONE – AMBITI "A"

Descrizione

Centri storici e Vecchi nuclei isolati di origine agricola e paleoindustriale.

Zone con caratteristiche prevalentemente residenziali di Recupero Edilizio ed Urbanistico

Nella tavola del Documento di Piano sono individuate:

- * Ambito "A" *Centro Storico di Rogeno;*
- * Ambito "A" *Centro Storico di Casletto;*
- * Ambito "A" *Vecchio Nucleo Cascina Ceppetto;*
- * Ambito "A" *Vecchio Nucleo del Maglio;*
- * Ambito "A" *Vecchio Nucleo di Calvenzana;*
- * Ambito "A" *Vecchi Nucleo Cascina Brianne;*
- * Ambito "A" *Vecchio Nucleo Cascina Antonietta;*
- * Ambito "A" *Vecchio Nucleo Maggiolino;*
- * Ambito "A" *Vecchio Nucleo Spino;*
- * Ambito "A" *Vecchio Nucleo Pascolo Inferiore;*
- * Ambito "A" *Vecchio Nucleo Cascina Carla.*
- * Ambito "A" insediamenti sparsi di origine agricola connessi ai centri Storici Principali o isolati.

Gli interventi annessi e le relative modalità di attuazione risultano definite nei seguenti fascicoli:

- Tav. C3 Disciplina degli interventi nel centro storico e nelle corti rurali;
- Tav. C7 Manuale per l'intervento sugli edifici del centro storico e corti rurali;

Tutela del patrimonio archeologico

Nelle aree di accertata potenzialità archeologica in relazione a presenze verificate e vincolate ai sensi di leggi statali e regionali, ogni intervento deve essere subordinato a specifico piano o progetto di concerto con gli enti territoriali e con la Soprintendenza Archeologica.

ARTICOLO 9 – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI “B”

Edificazione

Prevalentemente residenziale, di completamento edilizio.

Edificazione

Sono ammessi interventi di:

Funzioni principali:

Insedimenti residenziali. Sono ammesse anche attività complementari e di servizio alla residenza come negozi, artigianato di servizio e non molesto, piccoli depositi, uffici, attività culturali e ricreative.

Funzioni non ammesse:

Attività produttive ed artigianali ed il commerciale molesto non compatibile con la prevalente destinazione residenziale.

Attività insalubri in genere.

Modalità di intervento

È ammessa l'attuazione delle previsioni di piano mediante titolo abilitativo.

Indici edificatori

Per lotti liberi

Sono da ritenersi lotti liberi tutte le aree individuate nella destinazione di zona, che non edificate abbiano un'identificazione catastale precedente all'adozione dell'ultimo P.R.G. (19/12/2000).

In tutti gli altri casi si dovrà procedere a verifica planivolumetrica

indice di fabbricabilità
fondiaria massimo

If max = 0,80 mc/mq di cui 0,60 mc/mq generata dalla sf del lotto e 0,20 mc/mq previa acquisizione dei diritti edificatori provenienti da altri ambiti di trasformazione.

altezza

H = pari a 2 piani abitabili oltre all'eventuale piano servizio.

Distanze

dai confini

Dc = 5,00 mt

Tra edifici

Di = 10,00 mt

Dalle strade

Ds = 5,00 mt per strade con larghezza sino a 7,00 mt

Ds = 7,50 mt per strade con larghezza da 7,00 mt a 15,00 mt

Ds = 10,00 mt per strade con larghezza oltre i 15,00 mt nel rispetto della disciplina di cui al D.P.R. n. 495/1992

Per lotti saturi

Per lotti già edificati saturi o parzialmente saturi, cioè con volumetria pari all'esistente con incremento massimo **una-tantum** di ampliamento dell'edificio di **150 mc.**

Si intendono lotti edificati quelli con costruzioni esistenti con edificazione autorizzata alla data di adozione delle presenti norme.

ARTICOLO 10 – AMBITI RESIDENZIALI

AMBITI RESIDENZIALI “C1”

Descrizione

Prevalentemente residenziali, di completamento urbanistico.

Edificazione

Sono ammessi interventi di:

Funzioni principali:

Interventi residenziali. Altre nuove destinazioni ammesse e compatibili a carattere commerciale e terziario.

Comprende alcune parti del territorio libere ma comprese in ambiti urbanizzati ma da tutelare paesisticamente e quelle parti parzialmente edificate con un limitato indice di densità territoriale.

Funzioni non ammesse:

Produttive ed artigianali.

Modalità di intervento

Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. o come da altro titolo abilitativo ammesso nella normativa vigente.

l'entità edificatoria è definita nelle specifiche schede.

If =

max 0,60 mc/mq di cui 0,45 mc/mq generato dalla superficie fondiaria e 0,15 mc/mq da diritti edificatori provenienti da altri ambiti di trasformazione.

Distanze

dai confini

Dc = 5,00 mt oppure 0,00 con convenzione tra confinanti

Tra edifici

Di = 10,00 mt

Dalle strade

Ds = 5,00 mt per strade con larghezza sino a 7,00 mt

Ds = 7,50 mt per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 mt

Ds = 10,00 mt per strade con larghezza oltre i 15,00 mt nel rispetto della disciplina di cui al D.P.R. n. 495/1992

AMBITI RESIDENZIALI DI ESPANSIONE A PIANO ATTUATIVO “C2”

Descrizione

Prevalentemente residenziali, di completamento urbanistico e di espansione.

Edificazione

Sono ammessi interventi di:

Funzioni principali:

Interventi residenziali. Altre nuove destinazioni ammesse e compatibili a carattere commerciale e terziario solo nell'ambito delle successive prescrizioni normative di P.E.

Funzioni non ammesse: Produttive ed artigianali, nonché attività commerciali e terziarie non comprese nella quota ammessa ed in convenzionamento, come specificate nei sottoindicati Piani Esecutivi.

Modalità di intervento Gli interventi sono subordinati alla realizzazione al completamento delle urbanizzazioni primarie e sistemazione delle aree di urbanizzazione secondaria. A tal fine devono essere predisposte Piani Esecutivi Particolareggiati.

Gli ambiti di trasformazione compresi nella fascia di 500 mt dall'ambito SIC sono soggetti alla valutazione di incidenza (VIC).

l'entità edificatoria è definita nelle specifiche schede.

Volumetria ammessa Come da relative schede ambiti di trasformazione

Distanze

dai confini Dc = 5,00 mt oppure 0,00 con convenzione tra confinanti

Tra edifici Di = 10,00 mt

Dalle strade Ds = 5,00 mt per strade con larghezza sino a 7,00 mt
Ds = 7,50 mt per strade con larghezza da 7,00 m a 15,00 mt

Ds = 10,00 mt per strade con larghezza oltre i 15,00 mt nel rispetto della disciplina di cui al D.P.R. n. 495/1992

In questi ambiti risultano comprensibili anche i due comparti ex P.E. n. 27 di Viale Piave ed ex P.E. n. 15 di Via Provinciale/Cà del Sole, qualora vengano proposti interventi convenzionabili che ottengano la compatibilità con la pianificazione sovracomunale P.T.C.P. e la favorevole valutazione di incidenza (VIC).

Le modalità di approvazione risultano essere quelle ammesse dalla procedura contenuta dalla L.R. n. 12/2005, ai sensi degli articoli 91, 92, 93, con convenzionamento con l'Amministrazione Comunale e con i limiti edificatori come contenuti nella pianificazione precedente, che di seguito si indicano:

P.E. 15 SP. n. 47 - Zona Ca' Del Sole - Casletto.

Indici:

It = 0,60 mc/mq di cui 0,45 mc/mq attribuito all'area e 0,80 mc/mq sostenibile tramite acquisizione di volumetria proveniente da altri ambiti.

H = 2 piani abitabili compreso l'eventuale piano mansardato o di servizio.

Dm = 5,00 mt. (e comunque pari ad almeno 1/2 dell'altezza).

Ds = 5,00 mt.

Di = 10,00 mt. (qualora gli edifici si fronteggino per più di 6,00 mt).

Prescrizioni particolari:

Dovrà essere garantita una idonea viabilità d'accesso al comparto.

È ammessa anche la destinazione non residenziale compatibile (tempo libero, ristoro, commercio).

P.E. 27 Viale Piave.

Indici:

It = 0,60 mc/mq di cui 0,45 mc/mq attribuito all'area e 0,80 mc/mq sostenibile tramite acquisizione di volumetria proveniente da altri ambiti.

H = 2 piani abitabili oltre l'eventuale piano mansardato o di servizio.

Dm = 5,00 mt (e comunque pari ad almeno 1/2 dell'altezza)

Ds = 5,00 mt

Di = 10,00 mt. (qualora gli edifici si fronteggino per più di 6,00 mt)

Prescrizioni particolari:

Dovrà essere garantita una idonea viabilità d'accesso al comparto.

Dovranno comunque essere reperiti in luogo parcheggi e verde di zona.

FONDO AREE VERDI

Per gli interventi riguardanti le presenti aree "C1" - "C2" che sottraggono aree agricole nello stato di fatto, è prevista la maggiorazione del contributo di costruzione (articolo 43 comma 2 bis della L.R. n. 12/2005) come determinato dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento.

ARTICOLO 11 – AMBITI IN AREE PER GIARDINI PRIVATI ED AREE A VERDE DI INTERESSE NATURALISTICO – AMBITO “GP”

Descrizione

Comprende le parti del territorio comunale libere da edificazione o interessate da singoli edifici realizzati in zone definite di pregio per la loro posizione o per la continuità con zone di interesse ed aree agricole boschive.

Edificazione

Sono ammessi interventi di:

Funzioni principali: Interventi residenziali. Altre nuove destinazioni ammesse e compatibili a carattere commerciale e terziario solo nell’ambito delle successive prescrizioni normative di P.E.

Edificazione

Sono ammessi interventi di:

Funzioni principali: Insediamenti residenziali.
Modalità di intervento: Con S.C.I.A. o D.I.A. o Permesso di costruire sono consentite le opere di straordinaria manutenzione, di adeguamento igienico sanitario, tecnologico e funzionale, il consolidamento, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione.
Gli ampliamenti in una-tantum dovranno essere strutturalmente collegati al volume esistente e non potranno dar luogo alla formazione di nuovi edifici separati.

Limite di edificabilità

Non è consentita l’edificazione di nuovi fabbricati.

Per i fabbricati esistenti e ricadenti nella zona “GP” è ammesso un ampliamento per un massimo di 150 mc per una sola volta e qualora facenti parte di un unico lotto di proprietà utilizzando la disponibilità volumetrica o la quota una-tantum.

Tale opportunità non potrà essere utilizzata per chi avesse già usufruito dell’ampliamento volumetrico una-tantum di 150 mc previsto per le zone “B”.

L’altezza non deve essere superiore a 7,50 mt (2 piani fuori terra) in caso di ampliamento o di sopralzo.

altezza H max = 7,50 mt (2 piani fuori terra) in caso di ampliamento o di sopralzo.

ARTICOLO 12 – AMBITI DI CONSERVAZIONE DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE AD ESSE ASSIMILABILI – AMBITO “D1”

Descrizione

Aree “**D1a**” per interventi produttivi a carattere artigianale ed industriale di completamento

edificazione

Funzioni principali:

Attività industriali, artigianali e di deposito. Sono ammessi uffici, magazzini, laboratori, come destinazioni complementari e funzionali alle attività produttive.

La destinazione residenziale è ammessa solo per alloggi di custodia e gestione delle imprese per una superficie massima di 150 mq per ogni intervento. Detti alloggi dovranno essere specificatamente vincolati al servizio dell’unità produttiva e non destinabili separatamente a residenza.

La destinazione ad uffici o esposizione artigianale delle merci e loro commercializzazione non potrà superare il 20% di quella ammessa per l’intervento.

Funzioni non ammesse:

Residenziale, commerciale ed uffici oltre le quantità sopra indicate, alberghiera, turistica e ricreativa.

Modalità di intervento

Interventi a Permesso di costruire singolo o convenzionato per le aree della zona D1a, S.C.I.A. o D.I.A.

Per interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione in ampliamento o in sopraelevazione, compresi in zona art. 22 delle NTA del PTC del PRVL “Ambiti di riqualificazione insediativa”, i relativi progetti sono subordinati al parere preventivo e vincolante del Parco e devono uniformarsi alle prescrizioni del predetto articolo.

Per ampliamenti e ristrutturazioni l’Amministrazione Comunale potrà richiedere il preventivo P.E. e convenzione relativa anche per la zona D1a, al fine del riadeguamento delle urbanizzazioni, degli standard, della compatibilità ambientale. Ai fini dell’ottenimento del necessario titolo abilitativo deve risultare garantito il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, idrico, nonché di inquinamento acustico e smaltimento dei rifiuti. L’Amministrazione Comunale si riserva al fine del controllo delle qualità ambientale degli interventi di richiedere specifiche valutazioni di impatto o certificati di compatibilità ambientale.

Indici edificatori

Superficie coperta	Sc = 61% comprensiva di pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci; impianti esterni e depositi temporanei tettoie per il ricovero dei mezzi.
Superficie utile	Su = 83% della superficie del lotto comprensiva di pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci; impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi.
altezza	H = max 9,00 mt pari a tre piani utilizzabili fuori terra, con esclusione di uffici, esposizioni ed impianti tecnologici da valutare in relazione all'inserimento ambientale.

Al solo fine di dimensionare le aree a parcheggio l'entità del volume da considerarsi si ottiene moltiplicando la S.L.P. per un'altezza virtuale di 4 mt.

Per tutti i lotti di carattere produttivo che, alla data di adozione del P.G.T., risultino saturi è prevista la possibilità di accedere a una quota aggiuntiva "una tantum" del 5%, con un tetto massimo di S.L.P. pari a 500 mq.

Distanze

dai confini	Dc = 5,00 mt oppure 0,00 con convenzione tra confinanti
Dalle strade	Ds = 5,00 mt per strade con larghezza sino a 7,00 mt Ds = 7,50 mt per strade con larghezza da 7,00 mt a 15,00 mt Ds = 10,00 mt per strade con larghezza oltre i 15,00 mt nel rispetto della disciplina di cui al D.P.R. n. 495/1992 I lotti compresi nell'art. 22 delle N.T.A. del P.V.L. sono soggetti alle prescrizioni e limitazioni del P.T.C. del P.V.L.

Descrizione

Aree "**D1b**" per interventi produttivi a carattere artigianale ed industriale di espansione:

edificazione

Funzioni principali:	Attività industriali, artigianali e di deposito. Sono ammessi uffici, magazzini, laboratori, come destinazioni complementari e funzionali alle attività produttive. La destinazione residenziale è ammessa solo per alloggi di custodia e gestione delle imprese per una superficie massima di 150 mq per ogni intervento. Detti alloggi dovranno essere specificatamente vincolati al servizio dell'unità produttiva e non destinabili separatamente a residenza. La destinazione ad uffici o esposizione artigianale delle merci e loro commercializzazione non potrà superare il 20% di quella ammessa per l'intervento.
----------------------	---

Funzioni non ammesse: Residenziale, commerciale ed uffici oltre le quantità sopra indicate, alberghiera, turistica e ricreativa.

Modalità di intervento Interventi a Piano Esecutivo preventivo. Per ampliamenti e ristrutturazioni l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il preventivo P.E. e convenzione relativa al fine del riadeguamento delle urbanizzazioni, degli standard, della compatibilità ambientale. Ai fini dell'ottenimento dei permessi e titoli abilitativi deve risultare garantito il rispetto delle prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, idrico, nonché di inquinamento acustico e smaltimento dei rifiuti. L'Amministrazione Comunale si riserva al fine del controllo delle qualità ambientale degli interventi di richiedere specifiche valutazioni di impatto o certificati di compatibilità ambientale.

- * Nel nuovo comparto perimetrato in Località Calvenzana, il rilascio dei Permessi di costruire è subordinato all'approvazione di un Piano Particolareggiato settoriale esteso all'intera area individuata sulla tavola dell'azzonamento (schede n. 32, 35, 36). La nuova edificazione dovrà preferibilmente essere attestata ed accorpata verso i capannoni esistenti lungo la Via Calvenzana Inferiore, compatibilmente con la presenza delle infrastrutture esistenti, e mantenuta lungo il confine sud verso il corso della Bevera una adeguata fascia di tutela e di rispetto ambientale.

Indici edificatori

Superficie coperta $Sc = 50\%$ per la zona D1b comprensiva di pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci; impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi.

Superficie utile $Su = 66\%-70\%$ della superficie del lotto per la zona D1b comprensiva di pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci; impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi.

altezza $H = \max 9,00$ mt pari a tre piani utilizzabili fuori terra, con esclusione di impianti tecnologici da valutare in relazione all'inserimento ambientale.

Al solo fine di dimensionare le aree a parcheggio l'entità del volume da considerarsi si ottiene moltiplicando la S.L.P. per un'altezza virtuale di 4 mt.

Distanze

dai confini

Dc = 5,00 mt oppure 0,00 con convenzione tra confinanti

Dalle strade

Ds = 5,00 mt per strade con larghezza sino a 7,00 mt

Ds = 7,50 mt per strade con larghezza da 7,00 mt a 15,00 mt

Ds = 10,00 mt per strade con larghezza oltre i 15,00 mt nel rispetto della disciplina di cui al D.P.R. n. 495/1992

Sono ammessi interventi di:

Funzioni principali:

9. Come individuate nella tavola della viabilità e/o da definirsi nell'ambito dell'attuazione del Documento di Piano con limiti di inedificabilità connessi;

ARTICOLO 13 – AMBITI PRODUTTIVI CON RECUPERO URBANISTICO – P.R.U. – P.I.I. – AMBITI “D1C”

Descrizione

Aree “D1c” per interventi produttivi a carattere artigianale ed industriale di recupero urbanistico a P.R.U.

Comprendono ambiti edificati compresi nel Parco Regionale della Valle del Lambro e la cui presenza si pone in contraddizione con gli obiettivi di tutela ambientale e naturalistica e zone esterne al perimetro del Parco regionale della Valle del Lambro con presenza di attività prevalentemente dismesse che necessitano di interventi di riconversione e riqualificazione, o ambiti già soggetti a P.I.I. approvato dall'A.C. o di auspicabile attivazione.

La destinazione d’uso principale esistente è quella produttiva, con l’approvazione di un Piano Convenzionato di Riqualificazione o di Recupero Urbanistico il Comune potrà autorizzare interventi di recupero parziale o totale delle volumetrie con destinazioni d’uso ammissibile residenziale, terziaria, di deposito (o anche di attività compatibili), nonché l’individuazione delle eventuali aree a standard necessarie.

Nel Programma Convenzionato di Riqualificazione o di Recupero Urbanistico dovranno essere previsti tutti gli interventi necessari alla migliore tutela dell’ambiente, ivi compresa la piantumazione di essenze arboree ed arbustive, la sistemazione di aree degradate ed inquinate e la demolizione di manufatti incoerenti col quadro paesistico ambientale.

I soggetti attuatori dovranno depositare adeguate garanzie in ordine all’esatto adempimento degli obblighi assunti.

Sino alla data di approvazione del Programma Convenzionato di Riqualificazione o di Recupero Urbanistico, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutti i P.R.U. vi è la limitazione delle superfici coperte in progetto alla superficie esistente e non è consentita volumetria aggiuntiva ed aumento della s.u. esistente.

I comparti integrati di intervento individuati nel documento di Piano hanno l'obiettivo di perseguire uno sviluppo equilibrato del territorio.

Le aree interessate sono:

- 1.
2. L'obiettivo è integrare i due comparti con il tessuto urbano esistente prevalentemente residenziale, migliorare le urbanizzazioni e le aree di interesse pubblico.

ARTICOLO 14 – AMBITI PRODUTTIVI TERZIARIO – AMBITO “D2”

Descrizione

Aree “D2” terziario per interventi di integrazione urbanistica e di servizio alla zona produttiva distinte nella tavola di azzonamento in zona di completamento zona di espansione perimetrata a P.E.

edificazione

Funzioni principali: Attività espositive, commerciali, distributive, direzionali, terziarie, di servizio alla zona produttiva.

La destinazione residenziale è ammessa solo per alloggi di custodia e gestione delle attività e per un valore massimo pari al 50% di superficie utile per intervento.

Funzioni non ammesse: Produttiva, artigianale e quelle insalubri in genere, la residenza fatta eccezione per gli alloggi di custodia e gestione delle attività.

Modalità di intervento Interventi a Permesso di costruire singolo o convenzionato e a Piano Esecutivo preventivo. Per ampliamenti e ristrutturazioni l'Amministrazione Comunale, potrà richiedere il preventivo P.E. e convenzione relativa anche per le zone non perimetrata a P.E. al fine del riadeguamento delle urbanizzazioni, degli standard, della compatibilità ambientale.

Indici edificatori

Superficie coperta Sc = 45% della superficie del lotto

Superficie utile Su = 75% della superficie del lotto

altezza H = max 9,00 mt pari a due piani utilizzabili fuori terra

Distanze

dai confini Dc = 5,00 mt

Dalle strade Ds = 5,00 mt per strade con larghezza sino a 7,00 mt

Ds = 7,50 mt per strade con larghezza da 7,00 mt a 15,00 mt

Da = 10,00 mt per strade con larghezza oltre i 15,00 mt nel rispetto della disciplina di cui al D.P.R. n. 495/1992.

ARTICOLO 15 – AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA – AMBITO "E"

Descrizione

Aree "E" rurali destinate alla coltivazione, alla realizzazione e completamento degli impianti agricoli, con funzione anche di tutela e protezione ambientale e paesaggistica delle aree non destinate all'urbanizzazione.

Nelle suddette aree gli interventi riguardanti il sistema agroforestale dovranno recepire gli orientamenti ed indirizzi desumibili dalla Relazione Illustrativa del P.T.C.P. e del P.T.C. Del P.R.V.L..

ambiti destinati all'attività agricola – ambito "E1"

Descrizione

Aree "E1" di conferma e completamento di edifici destinati all'agricoltura e all'allevamento. I nuclei originari agricoli, in analogia con gli edifici ricadenti nei Centri Storici, sono individuati come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

edificazione

Funzioni principali:

Opere edilizie in funzione della conduzione dei fondi e degli allevamenti quali magazzini, stalle, ricovero mezzi, silos, locali per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli dell'azienda. Sono consentiti alloggi di custodia e per la gestione nell'azienda per una superficie massima pari a 200 mq.

Funzioni non ammesse:

Produttivo e artigianale, commerciale e terziario, residenziale fatta eccezione per i casi esplicitamente ammessi, alberghiero e tutto quanto non connesso all'attività del conduttore del fondo quale imprenditore agricolo e come contenuto nelle norme sopra esposte.

Modalità di intervento

Con Permesso di Costruire alle condizioni di cui agli articoli 59-60 della legge regionale del 11 Marzo 2005 n. 12. Il Permesso di Costruire dovrà essere accompagnato da specifico certificato di compatibilità ambientale al fine della tutela degli inquinamenti sia per quanto concerne la modalità di disinfestazione e concimazione delle coltivazioni, sia per gli effetti prodotti sull'ambiente dagli allevamenti.

Qualora all'interno della zona agricola sia ubicato un edificio rurale, regolarmente accatastato, non più adibito all'attività agricola, non di proprietà di imprenditori agricoli, e si voglia procedere alla trasformazione d'uso, è necessario intervenire mediante la definizione di un Piano Attuativo (Piano di Riqualificazione Ambientale).

Indici edificatori

Volumetria	<p>V = per la residenza contenuto nel volume originario o di ampliamento dello stesso.</p> <p>In tutto per un valore <u>max di 200 mq di superficie utile</u> per ogni azienda.</p>
Superficie coperta	<p>Sc = pari al 25% della zona (comprese residenza ed impianti)</p>
Altezza	<p>H = pari all'esistente (salvo adeguamenti e allineamenti di gronda e modesti adeguamenti dei sottotetti a misure abitabili) per la residenza. 5,00 mt per gli impianti (salvo silos o strutture tecniche particolari).</p>
Nuove edificazioni	<p>Eventuali nuove edificazioni devono essere conformi a quanto previsto dalla L.R. n. 62/85, al D.Lgs. n. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni; per aziende che ricadono nell'applicazione della L.R. n. 37/93, dovrà essere richiesta la preventiva autorizzazione al Sindaco per il trattamento e l'utilizzo dei reflui zootecnici prodotti.</p> <p>Le opere edilizie ammesse sono regolamentate dal Piano di gestione del S.I.C. come approvato del P.R.V.L. e devono essere conformi alle N.T.A. del P.T.C. del P.V.L.</p> <p>Sono inoltre concessi per gli edifici esistenti anche a destinazione extra agricola gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento igienico-funzionale e statico-tecnologico, la ristrutturazione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee. Per i fabbricati rurali esistenti non più adibiti alla attività agricola è ammessa la trasformazione a destinazione residenziale con un ampliamento aggiuntivo una-tantum fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.</p> <p>E' ammessa anche la realizzazione di serre e tunnel per l'attività ortoflorovivaistica fino al massimo del 20% della superficie aziendale.</p>

Distanze

dai confini	Dc = 5,00 mt
dalle strade	Ds = 20,00 mt

Prescrizioni particolari

Sono ammesse, unicamente, recinzioni in siepi vegetali o di tipo provvisorio a paline in legno o ferro e rete trasparente a maglia larga, con un'altezza non superiore a 2,00 mt, ad eccezione di quelle strettamente pertinenti gli insediamenti agricoli e residenziali che potranno essere realizzati anche con muretti e manufatti in cemento aventi un'altezza non superiore a 0,50 mt eventualmente integrati da cancellate trasparenti aventi un'altezza non superiore a 2,00 mt e dovranno recepire le indicazioni contenute all'art. 36 delle N.T.A. del P.T.C. del P.R.V.L.

Nella parte inferiore dei muri di recinzione dovranno essere previsti varchi adeguati, per numero e dimensioni, che consentano il passaggio di piccoli animali selvatici ed il deflusso delle acque; in alternativa le recinzioni dovranno essere tenute sollevate da terra per almeno 15 cm. .

E' obbligatoria la salvaguardia ed il mantenimento delle alberature esistenti, eventuali abbattimenti dovranno essere preventivamente autorizzati. La tutela della vegetazione dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 31 delle N.T.A. del P.R.V.L.

Nuovi insediamenti agricoli non potranno essere autorizzati a distanze inferiori a 50,00 (cinquanta) metri da zone residenziali, produttive o per usi pubblici.

La realizzazione di nuovi impianti di allevamento non ad uso familiare dovrà essere rispettata la distanza minima di 100 mt, in relazione alla diversa tipologia di animali, dalla prossimità di costruzioni di insediamenti abitativi, commerciali e produttivi ed acquisito il preventivo parere ARPA.

Per gli interventi relativi ad allevamenti di carattere industriale dovrà essere presentato un Piano di Sviluppo Aziendale (P.S.A.) e dovrà essere stipulata una convenzione antinquinamento.

ambiti destinati all'attività agricola – sistema delle aree prevalentemente agricole "E2A"

Descrizione

Aree "E2A" destinate alle coltivazioni agricole con funzione anche di tutela e protezione ambientale e paesaggistica degli insediamenti e dell'area destinata all'urbanizzazione.

edificazione

Funzioni principali:

Coltivazioni agricole, depositi per attrezzature agricole, magazzini per lo stoccaggio di prodotti agricoli, con un rapporto di copertura massimo del 1% della superficie aziendale. È ammissibile la realizzazione di serre e tunnel di copertura per l'attività ortoflorovivaistica sino al massimo del 20% della superficie aziendale.

Modalità di attuazione ed interventi ammessi Permessi di costruire ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/2005 e con le limitazioni di seguito indicate.

L'Amministrazione Comunale potrà dettare sulla base degli strumenti di attuazione del P.G.T. le disposizioni particolareggiate, nel contesto della legislazione vigente e della pianistica intercomunale, al fine di valorizzare le zone agricole e nel contempo di tutelare il paesaggio.

Gli interventi saranno consentiti solo previa impegnativa o condizione che detti prescrizioni edilizie concernenti la qualità tipo e forma dei materiali, l'uso e la temporalità dei manufatti.

È ammesso l'ampliamento una-tantum degli edifici produttivi legittimamente insediati alla data di entrata in vigore del PTC 2000 purché non eccedenti il limite del 20% della superficie coperta esistente. È pure ammessa la nuova edificazione ed ogni intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con demolizione e ricostruzione con destinazione extra-agricola purché previsti in programmi convenzionati di riqualificazione. Nell'ambito di tali Programmi non è ammesso individuare destinazioni d'uso produttive mentre sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e terziarie extra-agricole.

Ogni intervento deve essere conforme a quanto previsto dalla L.R. 62/85, al D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni ed integrazioni; per aziende che ricadono nell'applicazione della L.R. 37/93, dovrà essere richiesta la preventiva autorizzazione al Sindaco per il trattamento e l'utilizzo dei reflui zootecnici prodotti.

Sono inoltre concessi per gli edifici esistenti anche a destinazione extra agricola gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento igienico-funzionale e statico-tecnologico, la ristrutturazione, il restauro e risanamento conservativo, la demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee. Per i fabbricati rurali esistenti non più adibiti alla attività agricola è ammessa la trasformazione a destinazione residenziale con un ampliamento aggiuntivo una-tantum fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

È vietato in ogni caso l'insediamento di nuove attività produttive non agricole nonché l'insediamento di industrie di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli.

Indici edificatori

densità fondiaria	Df = esistente
altezza	H = esistente
rapporto di copertura	Rc = esistente

Distanze

dai confini	Dc = 5,00 mt oppure 0,00 con convenzione tra confinanti
Tra edifici	Di = 10,00 mt
Dalle strade	Ds = 5,00 mt per strade con larghezza sino a 7,00 mt Ds = 7,50 mt per strade con larghezza da 7,00 mt a 15,00 mt Ds = 10,00 mt per strade con larghezza oltre i 15,00 mt nel rispetto della disciplina di cui al D.P.R. n. 495/1992

Tipologie edilizie

Edifici rurali dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri di automezzi, edifici per allevamento, tettoie e simili, nel rispetto dell'ambiente in cui si inseriscono.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

Per interventi in area agricola si applicano gli articoli 59-62 della Legge Regionale. 12/2005 e s.m.i.

AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA — SISTEMA DELLE AREE

PREVALENTEMENTE AGRICOLE "E2B"

DESTINAZIONI D'USO:

Piantumazione d'alto fusto a protezione degli insediamenti e delle coltivazioni lungo la grande viabilità e l'edificato produttivo e residenziale per la zona E2b con esclusione di ogni edificazione. All'interno del perimetro del PRVL le piantumazioni dovranno avvenire con le specie autoctone arboree ed altoarbustive indicate al punto 15 art. 31 delle NTA del PTC del Parco.

Le recinzioni, qualora ammesse, dovranno utilizzare come completamento le specie indicate al punto 5 dell'art. 36 delle NTA del PTC del Parco.

Per le aree inserite in art. 10 del PTC del Parco sono comunque consentiti ampliamenti degli edifici esistenti, non superiori al 10% della volumetria esistente alla data di adozione del piano territoriale.

Le opere edilizie ammesse devono essere collocate ad una distanza di almeno 100 metri dalle sponde del Lago e del fiume Lambro e torrente Bevera e recepire i contenuti di cui al comma 5° e comma 8° dell'art. 10 delle NTA del PTC del Parco.

Prescrizioni particolari:

Sono ammesse, unicamente, recinzioni in siepi vegetali o di tipo provvisorio a paline in legno o ferro e rete trasparente, con un'altezza non superiore a mt. 1,70, ad eccezione di quelle strettamente pertinenti gli insediamenti agricoli e residenziali che potranno essere realizzati anche con muretti e manufatti in cemento aventi un'altezza non superiore a mt.0,50 eventualmente integrati da cancellate trasparenti aventi un'altezza non superiore a mt. 1,70.

Nella parte inferiore dei muri delle recinzioni devono essere previsti varchi adeguati, per numero e dimensioni, che consentano il passaggio di piccoli animali selvatici ed il deflusso delle acque; in alternativa le recinzioni possono essere tenute sollevate da terra almeno 15 cm.

Per interventi in area agricola si applicano gli articoli 59-62 della Legge Regionale. 12/2005 e s.m.i.

Destinazioni d'uso non ammesse:

Produttivo ed artigianale, commerciale e terziario, alberghiero, residenza e tutto quanto non connesso con l'attività agricola.

È obbligatoria la salvaguardia ed il mantenimento delle alberature esistenti.

ARTICOLO 16 – AMBITI BOSCATI – AMBITO BOSCATO “AB”

Descrizione

Comprende le parti del territorio comunale coperte da vegetazione forestale o boschiva, arborea di origine naturale e/o artificiale e gran parte compresi nel Parco della Valle del Lambro e come definiti e disciplinati nelle N.T.A. del PTCPVL, che sono recepite all'interno delle presenti norme.

edificazione

Funzioni principali:

la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo sui manufatti edilizi esistenti;

la realizzazione con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali, e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;

le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali, e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;

le attività escursionistiche e del tempo libero compatibile con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica;

La collocazione della segnaletica relativamente alle diverse esigenze escursionistiche, paesaggistiche, naturalistiche e storico secondo modelli e formati definiti dal Parco;

la realizzazione di percorsi vita, tratti di percorsi ciclabili, pedonali, sentieri e strutture di fruizione collettiva, caratterizzati da elementi costitutivi di ridotte superfici, privi di qualsivoglia superficie coperta e ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio;

la realizzazione e manutenzione di edicole sacre, sacelli religiosi, di piccole cappelle di culto e di devozione;

gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e manufatti edilizi esistenti.

Funzioni non ammesse:

Produttivo ed artigianale, commerciale e terziario, alberghiero, residenza e tutto quanto non connesso con quanto contenuto nella norma come sopra illustrata.

Negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione nonché la realizzazione di ogni opera pubblica o di interesse pubblico ad esclusione di quelle opere pubbliche o di interesse pubblico ammesse dalla normativa regionale in vigore.

Ove siano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata devono essere previsti adeguati interventi compensativi il cui rapporto di compensazione sarà pari a quello previsto dagli strumenti di pianificazione forestale.

Modalità di intervento Permesso di costruire

Prescrizioni particolari

In questa zona non sono consentite:

- a) la costruzione di recinzioni della proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantumazione e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi urbani ed agricoli contigui, per le quali è comunque richiesta il permesso edilizio, che dovranno rispettare le seguenti caratteristiche: muretto in cls. con altezza massima di 30 cm rete plastificata e paletti oppure cancellata in ferro di altezza massima di 1,70 mt integrata con siepe sempreverde;
- b) la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;
- c) la chiusura degli accessi ai corpi d'acqua;
- d) specie arborea a rapido accrescimento;
- e) 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 sono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di stallatico nella attesa di interrimento per la normale pratica agronomica;
- f) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica;
- g) La riduzione a coltura delle aree boschive, ivi compresa l'introduzione delle colture artificiali del pioppo o di altra specie arborea a rapido accrescimento;
- h) La distruzione o l'alterazione di zone umide quali paludi, torbiere, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei fiumi e dei laghi, ivi comprese le praterie ed i boschi inondatai lungo le rive;
- i) Il livellamento dei terrazzamenti dei declivi;
- j) L'asportazione di humus, terriccio e cotica erbosa;
- k) L'apertura di nuove cave.

Sono fatte proprie, per quanto non precisato nelle presenti norme, quanto indicato dalle NTA del PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro, "Ambiti Boscati".

ARTICOLO 17 – AMBITI ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE – AMBITO “F”

Descrizione

Area di interesse naturalistico paesaggistico.

ambiti “F1” - ambiti fluviali e lacustri

Comprendono anche laghi, bacini, corsi d’acqua nonché delle relative rive, sponde, fasce di rispetto ed agricole pregevoli di contorno, ricomprese per la gran parte nel perimetro del Parco Regionale – Parco Naturale della Valle del Lambro.

edificazione

Funzioni principali:

Nel sistema delle aree fluviali e lacustri è perseguito l’obiettivo di tutela delle risorse idriche e naturalistiche per impedire ogni impropria forma di utilizzazione e trasformazione del territorio e dei corsi d’acqua.

Le destinazioni ammesse sono la residenza e le attività agricole preesistenti.

Funzioni non ammesse:

In queste aree è vietata ogni nuova edificazione ad eccezione degli edifici destinati all’attività agricola ed alle serre e tunnel di copertura per attività florovivaistica nel limite del 10% della superficie aziendale, quando sia impossibile una collocazione diversa secondo quanto accertato dai competenti uffici delle Province, fermo restando che devono essere collocati ad una distanza di almeno 100 mt dalle sponde del Lago, da fiumi e dei corsi d’acqua.

Edificazione ammessa

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, restauro e risanamento conservativo sugli immobili ed impianti esistenti;
- b) modesti ampliamenti degli immobili, non superiori al 10% della volumetria esistente alla data di adozione del P.T.C. del P.V.L. ossia dal 15 - 01 - 1997.
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica di complessi edificati possono intervenire solo nell’ambito di Programmi Convenzionati di Riqualificazione. Nell’ambito di tali programmi non è possibile individuare destinazioni d’uso produttive mentre sono ammesse le destinazioni d’uso residenziale e terziaria anche extra-agricola;

- d) nell'elaborazione dei progetti di recupero di cascate e nuclei rurali di interesse storico dovrà essere posta massima attenzione al rispetto della fisionomia originaria dell'insediamento, alle caratteristiche tipologiche degli edifici ed al rapporto tra questi ed il contesto;
- e) nell'elaborazione dei progetti di recupero di cascate e nuclei rurali di interesse storico dovrà essere posta massima attenzione al rispetto della fisionomia originaria dell'insediamento, alle caratteristiche tipologiche degli edifici ed al rapporto tra questi ed il contesto;
- f) interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario dei complessi turistici esistenti;
- g) ordinaria utilizzazione agricola del suolo ed attività di allevamento, purché non in forma intensiva ed industriale e nel rispetto anche delle prescrizioni contenute nell'articolo 15.

Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa, previo parere preventivo e obbligatorio del Parco Regionale, che ne verifica la compatibilità la realizzazione delle seguenti opere:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria e idroviaria;
- b) linee telefoniche, ottiche e cavidotti;
- c) linee teleferiche;
- d) impianti per la depurazione delle acque, l'approvvigionamento idrico nonché le infrastrutture a rete per lo scolo delle acque ed opere di captazione e distribuzione delle acque a scopi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati;
- f) pontili di approdo per la navigazione interne ed aree attrezzabili per la balneazione;
- g) opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
- h) impianti di acquacoltura di limitata estensione.

Tali progetti dovranno essere sottoposti a Valutazione d'Impatto Ambientale ove sia necessario secondo le normative statali o regionali.

Sono inoltre ammessi previo necessario e preventivo parere del Parco della Valle del Lambro, per le aree in esso comprese:

- a) parchi gioco le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie con esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione del suolo;

- b) percorsi pedonali pubblici e spazi di sosta ad uso pubblico per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) corridoi ecologici ad uso pubblico e sistemazioni a verde ad uso pubblico destinabili ad attività di tempo libero;
- d) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione e servizi igienici;
- e) edicole sacre, sacelli ecc....;
- f) infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo nonché opere di difesa idraulica;
- g) impianti tecnici di modesta entità.

Modalità di intervento

Provvedimenti abilitativi conformemente alle norme del P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento) e per le aree in esso comprese, con annesso regolamento per l'uso e la manutenzione dei parchi.

Per l'area S.I.C. del Lago di Pusiano si dovrà fare specifico riferimento al Piano di Gestione.

ambiti "F2" - ambiti ricettivo – sociale

Impianti a carattere generale di natura culturale, scientifica, turistico ricettiva, alberghiera, residence, educativa e attrezzature di tempo libero.

edificazione

Funzioni principali:

Realizzazione di attrezzature e impianti secondo le localizzazioni specifiche individuate con apposito simbolo sulla tavola di Azzonamento.

Tali attrezzature concernono:

- * Centro per attività educative, scientifiche e socio sanitarie con interventi di manutenzioni, completamento, ampliamento e rifacimento delle attrezzature esistenti nel rispetto della piantumazione ad alto fusto;

Funzioni non ammesse:

Artigianale, agricole e zootecniche.

Modalità di intervento

Permessi di costruire subordinati alla predisposizione di appositi Piani Esecutivi e relative convenzioni di attuazione.

Nel nuovo comparto indicato nella scheda n. 33 degli ambiti di trasformazione l'attuazione dovrà avvenire previo preventivo piano esecutivo convenzionato con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse S.C.I.A - D.I.A. e Permessi di Costruire per la manutenzione risanamento, ristrutturazione ed adeguamento degli edifici ed opere esistenti

Indici edificatori

Indice fondiario

It = 1,00 mc/mq massimo realizzabile

It attribuito al comparto 0,20 mc/mq pari ad un volume di 4.912,80 mc

Il raggiungimento dello It = 1,00 mc/mq potrà essere ottenuto solo a fronte di trasferimenti volumetrici provenienti esclusivamente da aree a standard previste in cessione all'Amministrazione Comunale.

Superficie coperta

Sc = 30% dell'area per l'edificato.

Altezza

H = 3 piani fuori terra oltre l'eventuale piano mansardato.

Distanze

dai confini

Dc = 10,00 mt (e comunque pari ad almeno ½ dell'altezza)

dalle strade

Ds = 20,00 mt

Il 20% dell'area dovrà comunque essere caratterizzata da piantumazioni d'alto fusto.

ambiti "F3" - ambiti cimiteriali

edificazione

Funzioni non ammesse

Nelle fasce di rispetto esterne il recinto cimiteriali valgono le norme disciplinate nelle presenti N.T.A. Sono pertanto non ammesse tutte le destinazioni con esse incompatibili.

Modalità di intervento

D.I.A. - S.C.I.A. e Permessi di Costruire secondo leggi e regolamenti vigenti.

ARTICOLO 18 – DISPOSIZIONI GENERALI

Per superficie di vendita (SV) s'intende l'area espressamente destinata all'esercizio delle attività di vendita, comprensiva della superficie occupata dai banchi, scaffalature e altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita, quali mobilifici, rivendite di legnami o di materiali edili, la SV è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimento, laddove quest'ultima risulti inferiore a 1,500 mq, e di 1/4 se questa sia inferiore a tale limite.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento a uno o a entrambi i seguenti settori merceologici:

- a) alimentare;
- b) non alimentare.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

tabella A

tipologie delle attività di commercio al dettaglio

tipologia	sigla	SV (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	≤ 150
Media struttura di 1° livello	MS1	$151 \geq SV \leq 1.000$
Media struttura di 2° livello	MS2	$1.001 \geq SV \leq 1.500$
Grande struttura di vendita sovracomunale	GS1	$1.500 \geq SV \leq 5.000$
Grande struttura di vendita area estesa	GS2	≥ 5.000
Centro Commerciale (CC): media o grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del CC s'intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.		

Le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria sono definite nelle tipologie e formati di cui all'allegato A, art. 4.2 della D.G.R. 4 luglio 2007, n. VIII/5054 e s.m.i.

ARTICOLO 19 – CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

18.a - Contestualità le procedure della pianificazione attuativa

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non può intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale.

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

I termini per l'inizio dell'attività di vendita stabiliti all'art. 22, comma 4, del D.Lgs. n. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno inizio a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo; in ogni caso, l'avvio dell'esercizio commerciale può avvenire solamente dopo l'ottenimento dell'agibilità dell'edificio, realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

18.b - Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale, di conseguenza, l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenuti in un unico atto emesso dagli Uffici comunali ovvero dallo Sportello unico per le attività produttive.

Nel solo caso della realizzazione di nuove medie strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale può procedere il completamento della procedura abilitativa, delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini previsti dalla Regione Lombardia e dal Comune per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 e s.m.i.

18.c - contestualità con la dichiarazione di inizio attività – segnalazione inizio attività

In ogni modo, i lavori possono essere iniziati solamente dopo avere ottenuto Qualora venga fatto ricorso a D.I.A. - S.C.I.A. per avviare le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio, tale dichiarazione dev'essere presentata contestualmente all'istanza di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia dell'istanza o della comunicazione medesima.

l'autorizzazione commerciale, per i soli esercizi di vicinato, decorsi i 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

ARTICOLO 20 – INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

In generale, ove le norme d'ambito del P.G.T. prevedano genericamente la destinazione commerciale fra le destinazioni d'uso ammesse, tale previsione consente l'insediamento solamente di esercizi di vicinato (VIC).

La localizzazione delle nuove attività commerciali può avvenire, ove consentito dalle norme d'ambito, nel rispetto dei limiti individuati nella tabella B che segue:

tabella B

settore alimentare	rogeno centro	casletto centro	calvenzana
Ambito A	VIC	VIC	VIC-MS1
Ambito B	VIC	VIC	VIC-MS1-MS2
Ambito C	VIC-MS1	VIC-MS1	MS1-MS2

settore non alimentare	rogeno centro	casletto centro	calvenzana
Ambito A	VIC	VIC	VIC-MS1
Ambito B	VIC	VIC	VIC-MS1-MS2
Ambito C	VIC-MS1	VIC-MS1	MS1-MS2

In ciascuno degli aggregati individuati possono essere insediate strutture di vendita di superficie uguale o inferiore a quella corrispondente alla tipologia indicata nella tabella.

Le strutture di vendita, operanti alla data di adozione delle presenti Norme vengono confermate nella loro effettiva consistenza e s'intendono destinate all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicato nella Tabella A del precedente articolo 18, fermo restando il rispetto della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico disposta al successivo articolo 20.

Nelle aree del Parco della Valle del Lambro è vietato l'insediamento dei centri commerciali per i quali risulti necessario il preventivo nulla-osta regionale (art. 2 delle N.T.A.)

ARTICOLO 21 – DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA E AMBIENTALE

21.a - compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati a ospitare strutture con SV superiore a 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo del traffico diretto con quello proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione.

A tal fine devono essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree comprese nel lotto di intervento e, per l'insediamento delle medie strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico, costituisce condizione ineludibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

21.b - inserimento ambientale

Per il reperimento di spazi destinati a parcheggi, funzionali all'insediamenti commerciali, è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradale, e i nuovi insediamenti devono prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica di dette fasce, da documentare in sede di piano attuativo.

I parcheggi a raso, funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, devono prevedere una dotazione di essenze ad alto fusto dimensionata nella misura minima di un albero ogni 5 posti auto, distribuendo omogeneamente tale dotazione su tutta la superficie del parcheggio.

21.c - salvaguardia dei valori morfologici

Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate all'interno del tessuto edilizio o di singoli complessi d'interesse storico ambientale, anche in ambito A1, solamente a condizione che gli interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani, e che la conversione ed attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici e architettonici preesistenti.

ARTICOLO 22 – DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

22.a

Per le *attività commerciali di media superficie* ammesse dal P.G.T. all'interno degli ambiti A, B, la dotazione di aree per attrezzature di uso pubblico è fissata nella misura del 75% della SLP, di cui almeno ½ a parcheggio, elevato per le zone "B" al 100%.

Qualora non risulti possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita deve essere assoggettato alla valutazione di compatibilità infrastrutturale e, in particolare, in accordo con le prescrizioni derivanti dalla disciplina della mobilità e della sosta, se ne deve valutare l'ammissibilità considerando:

- a) il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
- b) l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione,
- c) la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale.

In caso di interventi di nuova edificazione su lotti liberi, per le medie strutture di vendita è richiesto il reperimento in loco di tutte le aree da destinare a parcheggio pubblico.

- d) La dotazione di aree per attrezzature pubbliche qui stabilita, riferita a tutte le attività commerciali, disciplina altresì l'eventuale maggior fabbisogno di aree per strutture commerciali diverse da quelle di vicinato, e deve intendersi a tutti gli effetti sostitutiva dell'eventuale diversa dotazione stabilita dalle presenti norme per i singoli ambiti, disciplinando inoltre l'incremento del fabbisogno di aree nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti esercizi commerciali in essere, non costituenti esercizi di vicinato e non comportanti opere edilizie. Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita preesistenti alla data di adozione del P.G.T. Sono consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme quanto alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, in rapporto all'intera superficie commerciale risultante dopo l'ampliamento; è comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali (o dei loro aventi causa) in attività alla data di adozione del P.G.T. di proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data, purché non abbiano luogo differenti condizioni che pregiudichino la sede dell'attività e l'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio.

22.b

Per le *grandi strutture di vendita – struttura di vendita organizzata in forma unitaria (GS)* e i *centri commerciali (CC) mq*, è prescritta una cessione di aree, da adibire ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, pari al 200% della SLP di cui almeno il 50% da adibire a parcheggio; è ammessa la monetizzazione parziale del valore delle aree da cedere nella misura massima del 25%, purché il restante 75% delle aree venga inderogabilmente localizzato negli ambiti e immobili classificati B, ai sensi delle presenti Norme.

ARTICOLO 23 – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

Sulla base dei criteri definiti nelle presenti norme, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e negli ambiti consolidati e di espansione ove non precluso dalla normativa tecnica, ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale, sulla base dello stato e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria derivante, sulla base delle disposizioni delle presenti norme i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

NORMATIVA SPECIALE.

Perequazione economica-ambientale per i comparti produttivi.

Per gli interventi che vengono effettuati in comparti ritenuti consolidati, ove non emerge un interesse pubblico ai fini di cessione di aree ed attrezzature di uso pubblico, se non quelle dovute per legge ai fini della trasformazione d'uso e non vi è neppure l'esigenza di realizzazione di opere pubbliche in loco, in sede di convenzionamento potrà essere chiesto un importo perequativo determinato a mq di slp che sarà utilizzato dal Comune per la realizzazione di opere pubbliche previste nell'ambito dei servizi.

I predetti importi non esonerano dal pagamento dei contributi edilizi dovuti per legge relativi alla realizzazione degli interventi.

Perequazione economica compensativa.

Dato atto che dallo studio del piano dei servizi non si manifesta l'esigenza di localizzazione di aree ed attrezzature di uso pubblico all'interno di alcuni ambiti di trasformazione, si può reputare sufficiente la dotazione di spazi a parcheggio privato come indicato nelle N.T.A., prevedendo la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico per un quantitativo di 26,50 mq/ab, secondo perizia di stima dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali compensi dovranno essere utilizzati per la realizzazione delle opere pubbliche previste nell'ambito del piano dei servizi o nel piano triennale delle opere pubbliche.

ARTICOLO 24 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il dimensionamento dei servizi nella pianificazione attuativa e negli ambiti di trasformazione individuati nella tavola del Documento di Piano e, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, deve completare la dotazione di servizi individuati nelle schede descrittive/prescrittive allegate alle presenti norme per gli ambiti soggetti a trasformazione e, comunque, in nessun caso tale dotazione può risultare inferiore:

- a) al 26,5 mq/ab. Per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro dei 150 mc/ab.;
- b) al 100% della SIp per le destinazioni commerciali e terziarie;
- c) al 200% della SIp per le grandi strutture di vendita-strutture di vendita organizzate in forma unitaria e centri commerciali;
- d) al 20% della SIp per le destinazioni produttive, di cui almeno 1/3 deve essere ubicato all'esterno della corrispondente recinzione.