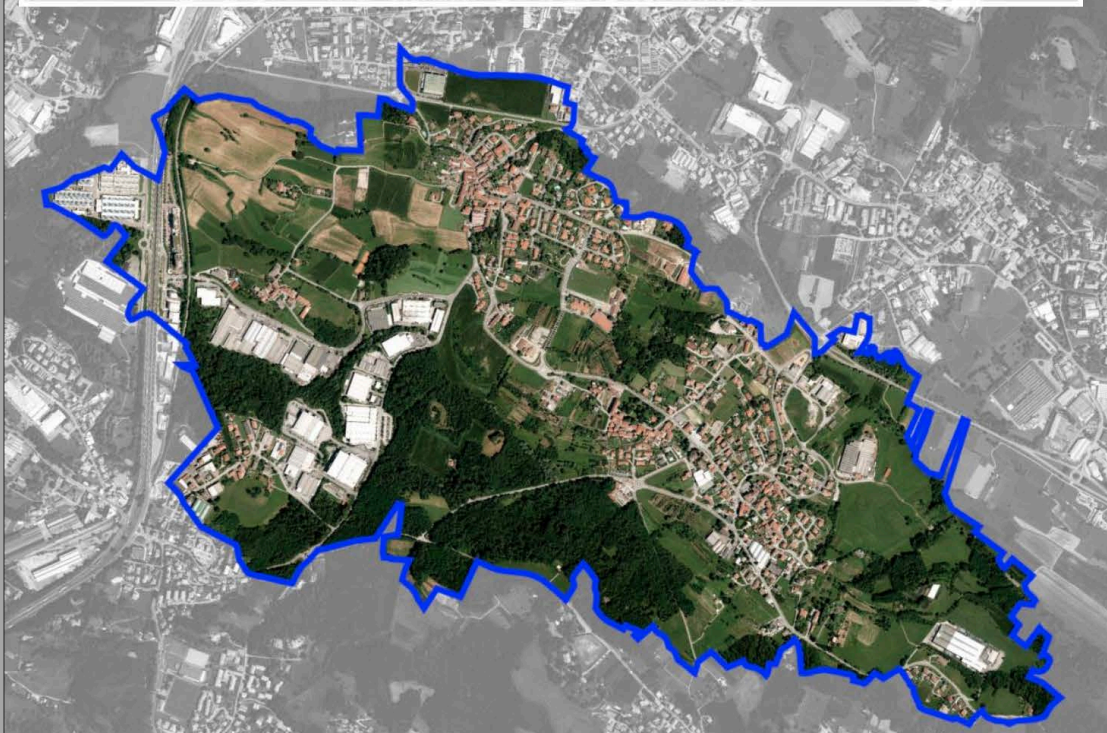




# Comune di Garbagnate Monastero

Provincia di Lecco



## Piano di Governo del Territorio

Variante 2021 – adeguamento alla L.R. 31/2014

Elaborato comune

ELABORATO

**N-1**

- A - Disposizioni preliminari comuni
- B - DP: Criteri e disposizioni attuative – schede esplicative
- C - PdS: norme tecniche di attuazione
- D - PdR: norme tecniche attuazione – schede ambiti PA e PCC

Versione 1.1.1 / maggio 2022  
documentazione messa a disposizione nell'ambito della procedura di V.A.S.

Sindaco: Mauro Colombo  
Vice Sindaco: arch. Ilaria Villa  
Area Tecnica: geom. Emilio Tansini – arch. Pietro Sola  
Adozione:

Approvazione:

ing. Antonio Riccardo Acerbi



<b>A - Disposizioni preliminari comuni .....</b>	<b>1</b>
Art. A-1 Il Piano di Governo del Territorio .....	2
Art. A-2 Deroghe .....	2
Art. A-3 Definizioni urbanistiche ed edilizie .....	3
Art. A-4 Vincoli, fasce di rispetto e arretramenti .....	8
Art. A-5 Disciplina paesistica e valutazione di impatto paesistico .....	11
Art. A-6 Autorimesse e parcheggi privati pertinenziali .....	13
Art. A-7 Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati.....	14
<b>B - Documento di Piano .....</b>	<b>15</b>
Art. B-1 Contenuti ed elaborati del Documento di Piano .....	16
Art. B-2 Perequazione e compensazione .....	16
Art. B-3 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione .....	17
Art. B-4 Attuazione degli Ambiti di Trasformazione .....	17
Art. B-5 Schede esplicative degli Ambiti di Trasformazione .....	18
Allegati: schede esplicative degli Ambiti di Trasformazione .....	19
<b>Ambito AT1 .....</b>	<b>21</b>
<b>Ambito AT2 .....</b>	<b>26</b>
<b>C - Piano dei Servizi .....</b>	<b>31</b>
Art. C-1 Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi .....	32
Art. C-2 Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale .....	32
Art. C-3 Dotazione minima di aree per servizi - monetizzazione .....	33
Art. C-4 Aree del Piano dei Servizi.....	34
Art. C-5 Aree per attrezzature pubbliche a servizio della residenza .....	34
Art. C-6 Aree per attrezzature pubbliche a servizio della produzione .....	36
Art. C-7 Aree per attrezzature ed impianti tecnologici .....	37
Art. C-8 Localizzazione delle stazioni radio base per telefonia mobile .....	38
Art. C-9 Aree per attrezzature ed impianti ferroviari.....	39
Art. C-10 Aree per la mobilità.....	39
Art. C-11 Rete ecologica comunale .....	40
<b>D - Piano delle Regole.....</b>	<b>42</b>
Art. D-1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole .....	43
Art. D-2 Ambiti del Piano delle Regole .....	44

Tessuto urbano consolidato .....	45
Art. D-3 Norme generali per gli ambiti residenziali.....	45
Art. D-4 Nuclei di antica formazione .....	46
Art. D-5 Ambiti residenziali di conservazione .....	50
Art. D-6 Ambiti residenziali di edilizia estensiva .....	51
Art. D-7 Ambiti residenziali di completamento.....	52
Art. D-8 Norme generali per gli ambiti produttivi.....	53
Art. D-9 Ambiti produttivi di contenimento.....	54
Art. D-10 Ambiti produttivi di conservazione .....	55
Art. D-11 Ambito ricettivo commerciale della S.S. 36.....	56
Art. D-12 Parcheggi privati per le attività produttive.....	57
Aree destinate all'agricoltura .....	58
Art. D-13 Aree agricole.....	58
Aree di valore paesistico ambientale ed ecologico .....	60
Art. D-14 Aree verdi di salvaguardia ambientale .....	60
Art. D-15 Varchi della rete ecologica comunale.....	61
Art. D-16 Ambiti agricoli boschivi.....	62
Art. D-17 Ambiti di riqualificazione ambientale.....	64
Disciplina delle attività commerciali .....	65
Art. D-18 Attività commerciali e assimilate.....	65
Art. D-19 Attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione .....	68
Elementi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi .....	69
Art. D-20 Ambiti di Trasformazione .....	69
Art. D-21 Aree per i servizi e la mobilità .....	69
Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	71
Allegati: indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato .....	72
Allegato D-A1 .....	73
Allegato D-A2 .....	75
Allegato D-A3 .....	77
Allegato D-A4 .....	79

# A - Disposizioni preliminari comuni

Documento di Piano

Piano dei Servizi

Piano delle Regole

---

## **Art. A-1 Il Piano di Governo del Territorio**

Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati, coerenti e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.

Sono strumenti della pianificazione comunale:

- il Piano di Governo del Territorio;
- i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano;
- il Piano dei Servizi;
- il Piano delle Regole.

I rispettivi elaborati sono elencati nella parte normativa relativa al singolo atto cui si riferiscono.

Costituiscono altresì parte integrante del P.G.T.:

- il Quadro conoscitivo;
- la Valutazione Ambientale Strategica;
- la componente geologica, idrogeologica e sismica;

Costituiscono documenti concorrenti e correlati al P.G.T. ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate e sono, pertanto, recepiti dal P.G.T. stesso:

- l'individuazione e la disciplina degli interventi relativi al reticolo idrico minore;
- il Piano comunale di classificazione acustica;
- il Regolamento Edilizio.

---

## **Art. A-2 Derghe**

Gli interventi in deroga sono assentiti tramite Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, nei casi e con le modalità previste dall'art. 40 e seguenti della L.R. 12/05.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati

stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento (di cui all'art. 27 della L.R. 12/05) nonché la destinazione d'uso.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della L.R. 6/89

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 241/90.

---

### **Art. A-3 Definizioni urbanistiche ed edilizie**

Le definizioni delle grandezze urbanistiche ed edilizie riportate nel presente articolo si applicano indifferentemente al Documento di Piano, al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole.

Il PGT assume le definizioni tecniche uniformi (DTU) per come recepite da Regione Lombardia nell'allegato B alla D.G.R. n. XI/695 del 24/10/2018; l'entrata in vigore di nuove disposizioni prevalenti e contrastanti sostituisce automaticamente quanto riportato nelle presenti norme.

Sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento dell'adozione della presente Variante 2021 di PGT.

Nel seguito si riportano le definizioni degli indici e parametri in uso nel PGT recepite dalle DTU e contenute, ai sensi dell'articolo 4 comma 1 sexies del DPR n. 380/2001, nel Regolamento Edilizio del Comune di Garbagnate Monastero.

#### **ST – superficie territoriale [mq]**

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

#### **SF – superficie fondiaria [mq]**

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

**IT – Indice di edificabilità territoriale [mq/mq o mc/mq]**

Quantità massima di superficie lorda (SL) o di volume urbanistico (VU) edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

**IF – Indice di edificabilità fondiaria [mq/mq o mc/mq]**

Quantità massima di superficie lorda (SL) o di volume urbanistico (VU) edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

**DT – dotazioni territoriali**

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

**SCOP – superficie coperta [mq]**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

**SP – superficie permeabile [mq]**

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

**IPT/IPF – indice di permeabilità**

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

**IC – indice di copertura**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**STOT – superficie totale [mq]**

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

**SL – superficie lorda [mq]**

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

**SA – superficie accessoria [mq]**

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

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

#### ***VT – volume totale o volumetria complessiva [mc]***

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

#### ***altezza lorda [m]***

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



**altezza del fronte [m]**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

**H – altezza dell'edificio [m]**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

**AU – altezza urbanistica [m]**

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. E' fissata in metri 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali.

**VU – volume urbanistico [mc]**

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

Si riportano altresì le seguenti definizioni di carattere generale.

**sedime**

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

**sagoma**

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

**numero dei piani**

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

**volume tecnico**

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

**edificio**

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

**distanza**

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

Assumendo le definizioni di distanza, edificio e sagoma sopra riportate si forniscono le seguenti definizioni:

**Ds – distanza dalle strade [m]**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine stradale (come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 285/92) in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Le distanze minime da osservarsi nell'edificazione fuori dal perimetro del centro abitato, sono definite dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, indipendentemente dalla loro mancata indicazione negli elaborati grafici di PGT.

**Dc – distanza dai confini [m]**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

**Df – distanza tra fabbricati [m]**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge i fabbricati, in modo che ogni punto della sagoma rispetti la distanza prescritta.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Al fine di assicurare il rispetto della distanza prescritta anche rispetto a fabbricati che non si fronteggiano, la distanza minima va verificata anche a raggio.

Ai sensi di quanto previsto dall'Art. D-18 si definisce:

**SV – superficie di vendita [mq]**

è l'area destinata alla vendita nella quale hanno libero accesso gli utenti compresi banchi, scaffalature, camerini di prova, espositori, ecc. Non costituisce Superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La Superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SL quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.

**Art. A-4 Vincoli, fasce di rispetto e arretramenti**

Il PGT individua, nella Tavola PR-3, le zone e gli elementi oggetto di tutela, di vincolo o che comportano, in generale, limitazioni nell'uso del territorio, derivanti da norme prevalenti,

Si precisa che la rappresentazione dei vincoli nelle tavole del Piano ha la finalità di agevolare l'applicazione delle norme: l'assenza o la eventuale inesattezza della indicazione grafica non esime dalla puntuale verifica dell'applicazione delle norme stesse, alle quali si rimanda anche per l'esatta qualificazione delle limitazioni previste.

Ulteriori vincoli relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica sono riportati nei rispettivi elaborati.

Ulteriori vincoli relativi agli impianti per telecomunicazioni sono riportati negli elaborati dell'apposito studio allegato al PGT.

**Beni culturali (D.Lgs.42/2004, art.10)**

Sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza gli interventi relativi ai seguenti edifici:

- oratorio dei santi Nazaro e Celso (bene di cui all'art. 10 comma 3);
- oratorio di San Martino (bene di cui all'art. 10 comma 3);
- ex complesso serico Fumagalli (bene di cui all'art. 10 comma 3);
- chiesa di S. Bernardo (bene di cui all'art. 10 comma 1).

**Beni paesaggistici (D.Lgs.42/2004, artt. 136 e 142)**

Sono subordinati al preventivo ottenimento dell'autorizzazione paesistica gli interventi di modifica dello stato esteriore dei luoghi ricadenti all'interno degli ambiti delimitati da:

- vincolo ai sensi delle lettere c) e d) dell'art 136 "aree di notevole interesse pubblico" esteso all'area della Conca di San Martino, interessante i Comuni di Garbagnate Monastero e Molteno, in forza della D.G.R. 8/7563 del 27/06/2008;
- vincoli ai sensi della lettera c) dell'art 142 "fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua..." relativi al Torrente Bevera di Brianza (codice 97130123) e al Lambro di Molinello (codice 97130114);
- vincolo ai sensi della lettera g) "territori coperti da foreste e da boschi..." per la cui individuazione si è fatto riferimento al Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Lecco.

**Rispetto ferroviario (DPR n. 753/1980)**

La zona di rispetto ferroviario interessa parte del territorio comunale attraversato dalla linea Monza, Molteno, Lecco.

Il D.P.R. 753/80 (art. 49 e seguenti) definisce le distanze per l'esecuzione delle varie attività ed opere, regolamentando l'attività di terzi in prossimità delle linee ferroviarie stesse. In particolare è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 60 del citato D.P.R. è possibile richiedere la riduzione delle distanze legali prescritte.

**Rispetto stradale (D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento D.P.R. 495/92)**

Ai fini dell'applicazione del presente vincolo il P.G.T. assume la classificazione delle strade provinciali ai sensi del D.Lgs 285/92, operata dalla Provincia di Lecco.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- 40 m all'esterno del perimetro del centro abitato per la S.S. 36, classificata come strada di tipo B - Strade extraurbane principali;
- 30 m all'esterno del perimetro del centro abitato per la S.P. 49 "Molteno-Oggiono", classificata la strada come tipo C - Strade extraurbane secondarie (Prima Categoria);
- 30 m all'esterno del perimetro del centro abitato per la S.P. 52 "Molteno-Rovagnate", classificata come tipo C - Strade extraurbane secondarie (Prima Categoria);

- 20 m all'esterno del perimetro del centro abitato per la S.P. 69 "di Garbagnate Monastero" (via Provinciale), classificata come tipo F – Strade locali (Seconda Categoria);
- 20 m all'esterno del perimetro del centro abitato per altra viabilità.

Per la definizione del centro abitato si è fatto riferimento alla Delibera di Giunta n. 58 del 17/7/2007.

#### **Rispetto cimiteriale (R.D. 1265/1934, L. 166/02, L.R. 33/09 e R.R 6/04)**

Comprende aree soggette a vincolo di non edificabilità di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 1265/34 e s.m.i.).

In tali aree si applicano le disposizioni di cui al vigente Piano Regolatore Cimiteriale.

#### **Rispetto pozzi idropotabili (D. Lgs. 152/06 e D.G.R. 12693/03)**

Per i pozzi di captazione idropotabili ad uso pubblico sono riportate (ai sensi dell'art 94 del D. Lgs. 152/06) la zona di tutela assoluta immediatamente circostante il punto di captazione per un raggio di m 10 m nonché la zona di rispetto avente raggio pari a 200 m.

Per le prescrizioni e le modalità relative agli interventi all'interno di tali zone si rimanda alla specifica normativa di settore contenuta nella sezione "Componente geologica, idrogeologica e sismica" delle presenti norme.

#### **Rispetto elettrodotti (L. 36/2001 e DPCM del 08/07/2003)**

Nella tavola vengono riportati i tracciati degli elettrodotti e le fasce di rispetto, ottenute come proiezione a terra delle isolinee a 3 e 10  $\mu$ T, determinate, ai sensi del DPCM 8/7/2003, dallo studio "Analisi dei campi elettromagnetici" allegato al P.G.T. e al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

Nel caso in cui un edificio non risulti interamente all'esterno delle fasce definite, dovrà essere effettuata una sezione della fascia di rispetto nel punto specifico per verificare che la costruzione in progetto risulti al di fuori dell'isolinea a 3 $\mu$ T

#### **Indici e parametri**

Alle aree interne al perimetro del vincolo, se ricadenti in ambiti edificabili e come tali campiti nelle tavole del Piano delle Regole, sono applicabili gli indici, i parametri e le destinazioni degli ambiti in cui ricadono.

Nel caso in cui il vincolo comporti l'inedificabilità, tali aree partecipano ai calcoli delle eventuali capacità edificatorie, ma l'edificazione dovrà avvenire all'esterno del vincolo stesso, sulle restanti porzioni del lotto.

### **Modalità di intervento**

Gli interventi sono regolati dalle norme vigenti in materia.

---

### **Art. A-5 Disciplina paesistica e valutazione di impatto paesistico**

Il PGT assume la definizione di paesaggio così come contenuta nella convenzione Europea del Paesaggio: “... una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”.

Quale atto di natura paesistica a maggior definizione rispetto agli strumenti di pianificazione sovraordinati, il P.G.T. applica all'intero territorio comunale le procedure di valutazione degli impatti sul paesaggio degli interventi di trasformazione territoriale.

Per gli ambiti sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi di legge, qualunque intervento di modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto alla preventiva autorizzazione paesaggistica, secondo quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 42/04. Le procedure di valutazione sono da applicarsi in base ai “*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici*” (DGR 22 dicembre 2011, n. 2727), che forniscono le indicazioni circa gli elaborati da produrre per consentire all'Amministrazione comunale l'espressione del giudizio di compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Al di fuori degli ambiti vincolati ai sensi di legge si applicano, invece, le “*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*” (DGR 8 novembre 2002, n.7/11045), in base alle quali i progettisti sono chiamati ad un percorso di autovalutazione del proprio operato (ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente) sulla base dei giudizi di “integrità” e di “rilevanza” degli aspetti morfologico-strutturali, vedutistici e simbolici rilevati nel contesto di intervento.

Tale valutazione dovrà essere compiuta per tutti i progetti ad esclusione di:

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione;
- le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio indicati nella Tavola DP-4 “*Carta del Paesaggio*”.

Le linee guida forniscono le indicazioni per la valutazione dell'incidenza del progetto. La sensibilità del paesaggio è valutata a partire dalla Tavola PR-4 “*Sensibilità paesistica*” che classifica l'intero territorio comunale in base della

sensibilità paesistica dei luoghi. La tavola si pone come momento di sintesi numerica della Tavola DP-4 in cui sono da ricercarsi le motivazioni della classe di sensibilità attribuita alla scala comunale.

La classificazione di cui alla Tavola PR-4 indica il livello minimo di sensibilità paesistica: tale classificazione non esime il progettista dal valutare una eventuale maggiore sensibilità del sito interessato dal progetto e derivante dalla presenza di elementi specifici (quali, ad esempio, visuali, edifici di valore storico-testimoniale o altro).

In ogni caso gli interventi di trasformazione territoriale di qualsiasi natura (insediativa, infrastrutturale, tecnologica) devono perseguire i seguenti obiettivi:

- salvaguardare gli elementi e i sistemi paesaggistici esistenti, siano essi di carattere naturale che antropico;
- valorizzare e riqualificare i nuclei esistenti con interventi di completamento che curino in modo particolare il margine urbano evitando la creazione di opere "insularizzate", ovvero senza rapporto con gli assetti preesistenti e la frammentazione del territorio agricolo;
- valorizzare gli spazi non costruiti attraverso un opportuno equipaggiamento arboreo e la cura delle pavimentazioni.

Tutti gli interventi di:

- sistemazione morfologica del terreno;
- regimazione idraulica;
- strutturazione di zone umide;
- imboschimento e gestione forestale;
- compensazione ambientale;
- mitigazione paesistico-ambientale riferiti a insediamenti, reti energetiche, impianti tecnologici e infrastrutture;

assumono come riferimento i repertori e i regolamenti emanati da Regione e Provincia.

La disciplina per la riduzione del degrado e per la riqualificazione degli elementi detrattori è contenuta nelle specifiche norme d'ambito con particolare riferimento alle aree maggiormente connotate da fenomeni di dequalificazione paesistica.

Gli interventi di trasformazione devono dimostrare attraverso la "Modalità di ricognizione speditiva del contesto" di cui al P.T.C.P. lo stato dei luoghi dal punto di vista paesistico con l'obiettivo di garantire un inserimento armonico dei nuovi elementi o la trasformazione degli esistenti.

---

**Art. A-6 Autorimesse e parcheggi privati pertinenziali**

Tutti i nuovi edifici dovranno essere dotati di spazi per autorimessa o per parcheggio di automezzi con una dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42.

Nel caso di edilizia produttiva tale parametro è riferito ad una volumetria virtuale calcolata moltiplicando la SL per un'altezza di m 3,50.

Strutture adibite a ricovero dei veicoli a servizio di insediamenti produttivi, non saranno computate ai fini della superficie coperta purché di altezza inferiore a m 2,50 e aventi un'estensione massima pari al 15% della superficie non coperta.

Nel caso di edilizia residenziale di nuova costruzione, ad esclusione dei nuclei di antica formazione ove dimostrato impossibile, dovrà essere realizzato un numero di posti macchina pari al 30 % del numero di unità abitative incluse nelle residenze, localizzati all'esterno della recinzione e direttamente accessibili dal suolo pubblico.

Nel caso di edilizia produttiva di nuova costruzione, una quota consistente e comunque non inferiore al 20% dei posti auto totali dovrà essere direttamente accessibile da spazio pubblico.

Le autorimesse, sia in caso di interventi di nuova costruzione che su edifici esistenti, dovranno essere collocate preferibilmente all'interno del fabbricato erigendo o esistente, mentre se previste all'esterno dovranno essere architettonicamente coerenti con il fabbricato principale od interrato.

E' consentita la realizzazione di autorimesse anche a confine di proprietà con altezza massima di m 2,50 all'estradosso nel rispetto del distacco minimo di m 5,00 dal ciglio stradale e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.

E' comunque preferibile la riconversione di volumi già esistenti o in aderenza all'edificio principale.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse che abbiano accesso direttamente dalla strada pubblica. Saranno ammesse deroghe solo in caso di recupero di edifici a fronte strada e purché sia dimostrata l'impossibilità di una soluzione diversa.



---

**Art. A-7 Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati**

Il PGT individua i comparti assoggettati e da assoggettare obbligatoriamente a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, rispettivamente indicati negli elaborati grafici come:

- Piano Attuativo vigente;
- Piano Attuativo previsto;
- Permesso di Costruire Convenzionato previsto.

Per i piani attuativi **vigenti** valgono le seguenti disposizioni:

- l'individuazione delle aree riportata nelle Tavole PR-1 e PR-2 è da ritenersi indicativa. La perimetrazione vincolante e prevalente è quella contenuta negli elaborati costituenti il piano attuativo approvato;
- la realizzazione degli interventi avviene nel rispetto dei parametri e delle destinazioni fissate dal piano attuativo e sue varianti, approvati antecedentemente all'adozione della presente variante al P.G.T.;
- la disciplina edilizia e urbanistica definita dai piani attuativi di cui sopra costituisce riferimento normativo per ogni tipo di intervento, anche qualora rimandi allo strumento urbanistico generale previgente all'adozione della presente variante al P.G.T.; la modifica dei limiti massimi e minimi così definiti comporta variante al P.G.T.;
- le obbligazioni, le pattuizioni e gli oneri assunti dai soggetti attuatori nei confronti del Comune permangono sino alla loro esplicitazione, indipendentemente dalla scadenza temporale definita in sede di convenzione;

Alla completa attuazione del piano attuativo, se antecedente alla scadenza fissata in convenzione, o alla decadenza del piano attuativo, se sono state assolte tutte le obbligazioni previste dalla convenzione, agli ambiti corrispondenti si applicano le disposizioni di cui:

- all'Art. D-4, per le aree appartenenti ai nuclei di antica formazione;
- all'Art. D-5, per le aree a destinazione residenziale;
- alla sezione C - per le aree a servizi;
- all'Art. D-9 per le aree a destinazione produttiva.

## B - Documento di Piano

Criteria e disposizioni attuative

Schede esplicative

---

**Art. B-1 Contenuti ed elaborati del Documento di Piano**

Il Documento di Piano è redatto secondo quanto definito dall'art. 8 della L.R. 12/2005 che ne definisce contenuti e finalità.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge. Fino all'approvazione degli interventi di trasformazione per tali ambiti operano, transitoriamente, le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole.

Il Documento di Piano è costituito oltre che dalla presente sezione dell'elaborato N-1 - Norme Tecniche, dai seguenti elaborati:

DP-1- Inquadramento territoriale

DP-2 - Suggerimenti e proposte: tipologia e rapporto con i vincoli

DP-3 - Uso del suolo

DP-4 - Carta del paesaggio

DP-0 - Relazione illustrativa e Allegati

---

**Art. B-2 Perequazione e compensazione**

Sulla base dei criteri definiti nelle presenti norme, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale 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 di fatto 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 servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

---

### **Art. B-3 Individuazione degli Ambiti di Trasformazione**

Il Documento di Piano individua, a motivo del carattere strategico delle aree interessate, i seguenti Ambiti di Trasformazione:

- AT1 di via Beretta, con destinazione produttiva;
- AT2 di via Italia, con destinazione terziaria-servizi.

Per ciascun ambito si riporta nel seguito una "scheda esplicativa" che descrive i criteri e gli indirizzi di pianificazione, nonché i parametri urbanistici, edilizi, ambientali e paesaggistici da rispettare.

Poiché il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione degli interventi di trasformazione, per tali ambiti operano, transitoriamente, le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole con particolare riferimento all'Art. D-20.

---

### **Art. B-4 Attuazione degli Ambiti di Trasformazione**

L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione sopra elencati non configura l'acquisizione dei diritti edificatori previsti dal presente Documento di Piano. Infatti, ai sensi del comma 3 dell'art. 8 della L.R.12/05, il Documento di Piano non contiene previsioni che abbiano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli: l'individuazione ha unicamente lo scopo di rappresentare la localizzazione di aree che possiedono caratteristiche idonee per una eventuale trasformazione.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione avviene tramite Piani Attuativi o atti di programmazione negoziata che acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo all'approvazione definitiva di tutta la documentazione, con sottoscrizione della convenzione. Le possibilità edificatorie potranno concretizzarsi, nei limiti previsti dal Documento di Piano, solo a seguito dell'approvazione di tali Piani/Atti, i cui contenuti saranno da definirsi in modo interlocutorio con l'Amministrazione Comunale.

Gli operatori interessati possono presentare una proposta di trasformazione, corredata dagli elaborati necessari a definire l'entità dell'intervento, al fine di attivare la fase preliminare di negoziazione e di prima valutazione della proposta.

In particolare, la pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione deve prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro i limiti indicati dalla cartografia del Documento di Piano;
- la determinazione delle volumetrie e delle superfici di concentrazione fondiaria, entro i limiti indicati dalle norme del Documento di Piano;
- la scelta di soluzioni progettuali in grado di garantire il pieno rispetto delle prescrizioni vincolanti indicate nelle presenti Norme e nelle schede allegate;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi enunciati dal Documento di Piano;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi all'Art. C-3 e l'eventuale monetizzazione ove consentita.

Gli elaborati dovranno dimostrare la coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano, l'integrazione con il contesto urbano e con le forme strutturali del paesaggio interessato, la sostenibilità ambientale.

Dovranno essere altresì verificati gli effetti dell'intervento rispetto a suolo, acque, aria nonché l'impatto/clima acustico, evidenziando le soluzioni tecnologiche adottate per un uso razionale e sostenibile dell'energia attraverso il contenimento dei consumi e/o l'utilizzo di fonti alternative.

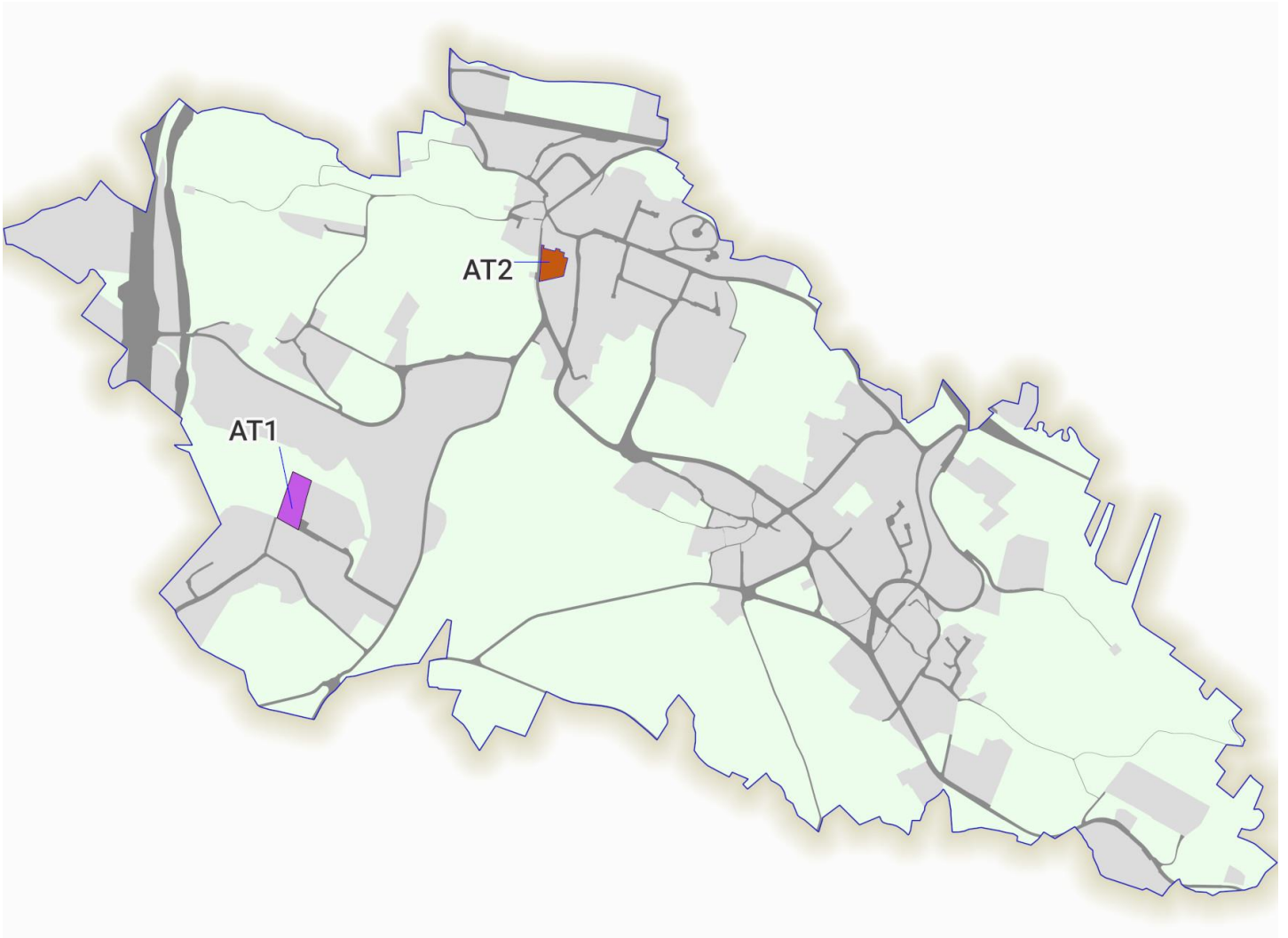
Dovrà essere posta particolare attenzione ai temi del risparmio e del recupero delle risorse idriche prevedendo l'adozione di tutti gli accorgimenti economicamente e tecnicamente convenienti, anche con riferimento ai recapiti finali per le acque meteoriche.

---

### ***Art. B-5 Schede esplicative degli Ambiti di Trasformazione***

I contenuti e le caratteristiche di ogni ambito sono riportati nelle successive "schede esplicative"; le previsioni in esse contenute sono atte ad orientare e disciplinare l'azione dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti pubblici e privati nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica che verranno realizzati attraverso i Piani Attuativi.

## Allegati: schede esplicative degli Ambiti di Trasformazione



Nelle pagine seguenti si riportano le Schede degli Ambiti di Trasformazione, che illustrano i contenuti e le caratteristiche di ciascun ambito.

Le schede non hanno carattere conformativo, ma di orientamento per la progettazione degli interventi che verranno realizzati attraverso gli strumenti attuativi previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

*Ambito AT1*  
di ampliamento a destinazione produttiva

*Ambito AT2*  
di riqualificazione a destinazione terziaria

## PREMESSA

Per ciascun ambito le schede forniscono:

- una sintetica descrizione dell'area, delle sue criticità e degli elementi di valore;
- gli obiettivi e le ricadute strategiche attese a seguito della realizzazione dell'intervento;
- i parametri urbanistici che esprimono i limiti dimensionali dell'ambito di trasformazione, da intendersi non come dati assoluti e conformativi della proprietà ma come riferimento progettuale per la successiva proposta di Piano Attuativo;
- le destinazioni d'uso principali, complementari ed escluse;
- le eventuali prescrizioni specifiche richieste;
- un estratto, a fini conoscitivi e di orientamento, della documentazione di carattere idrogeologico.

Con riferimento alle indicazioni relative a indici e parametri si richiamano le definizioni contenute nell'Art. A-3 delle Disposizioni preliminari comuni.

Gli interventi dovranno altresì rispettare i contenuti delle Disposizioni preliminari comuni, delle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, ove pertinenti.



## Ambito AT1

Ampliamento Salumificio f.lli Beretta S.P.A.



## PREMESSA

Il presente Ambito di Trasformazione risulta in contrasto con il vigente Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Lecco, in quanto gran parte dell'area interessata dall'ambito viene individuata quale "bosco non trasformabile", classificazione che preclude ogni possibilità edificatoria.

Attualmente Regione Lombardia ha in corso la revisione del Piano.

**Pertanto l'attuazione del presente ambito potrà avvenire solo a seguito dell'entrata in vigore del nuovo P.I.F. e qualora esso preveda la possibilità di trasformazione che dovrà comunque avvenire nel rispetto dei modi, dei limiti e delle eventuali prescrizioni previste dal P.I.F. stesso.**

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Localizzato nel settore occidentale del territorio comunale lungo il margine ovest della zona industriale di interesse sovracomunale di via Italia/Europa, l'ambito interessa un lotto confinante con il complesso produttivo del Salumificio F.lli Beretta, di cui costituisce ampliamento.

L'area risulta libera da edificazione ed è interessata, come illustrato in premessa, dalla presenza di alberature.

I principali parametri dello stato di fatto (valori indicativi, ricavati dal Database Topografico) sono i seguenti:

ST = 7.058,23 mq

L'accesso avviene da via Beretta, ma all'interno del complesso produttivo i capannoni sono collegati da una viabilità interna.

## OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La trasformazione dell'area è finalizzata a realizzare l'ampliamento dell'attività produttiva esistente sita nel complesso di via Italia/via Beretta, appartenente al "Salumificio Fratelli Beretta s.p.a".

Contestualmente è prevista la realizzazione di un parcheggio per le maestranze, in continuità con quello già esistente che allo stato attuale risulta insufficiente.

**PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

- IC** max. 60%
- SL** max. 6.000 mq (su due piani)
- H** max. 10,50 m (salvo particolari emergenze tecnologiche fra le quali rientrano anche i corpi di fabbrica che, per la speciale destinazione d'uso e per le particolari esigenze funzionali, hanno impianti che richiedono una maggiore altezza).
- DT** quelle riportate all'Art. C-3
- Ds** min. m 5,00, salvo facoltà di deroga nel rispetto di allineamenti precostituiti e previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.
- Dc** metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00, oppure m 0,00 in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.
- Df** pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.

**DESTINAZIONI**

Sono ammesse:

attività produttive industriali analoghe a quelle svolte nel complesso produttivo esistente.

Sono escluse:

quelle di cui al comma "Attività e destinazione escluse" dell'Art. D-8

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

Interventi edilizi subordinati alla preventiva approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

**PRESCRIZIONI**

L'attuazione del presente ambito potrà avvenire solo a seguito dell'entrata in vigore del nuovo P.I.F. e qualora esso preveda la possibilità di trasformazione che dovrà comunque avvenire nel rispetto dei modi, dei limiti e delle eventuali prescrizioni previste dal P.I.F. stesso.

Le misure compensative che verranno prescritte dal P.I.F. a motivo della trasformazione del bosco dovranno prioritariamente interessare aree poste nel territorio comunale di Garbagnate Monastero.

Si dovranno utilizzare tutte le soluzioni progettuali e tecniche utili a minimizzare i consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.) privilegiando quelle rinnovabili.

Si dovranno utilizzare tutte le soluzioni progettuali e tecniche utili a minimizzare la produzione di inquinanti e reflui nonché il carico sulle reti dei servizi.

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un'opera pubblica da concordare con l'Amministrazione comunale.

### VINCOLI E TUTELE

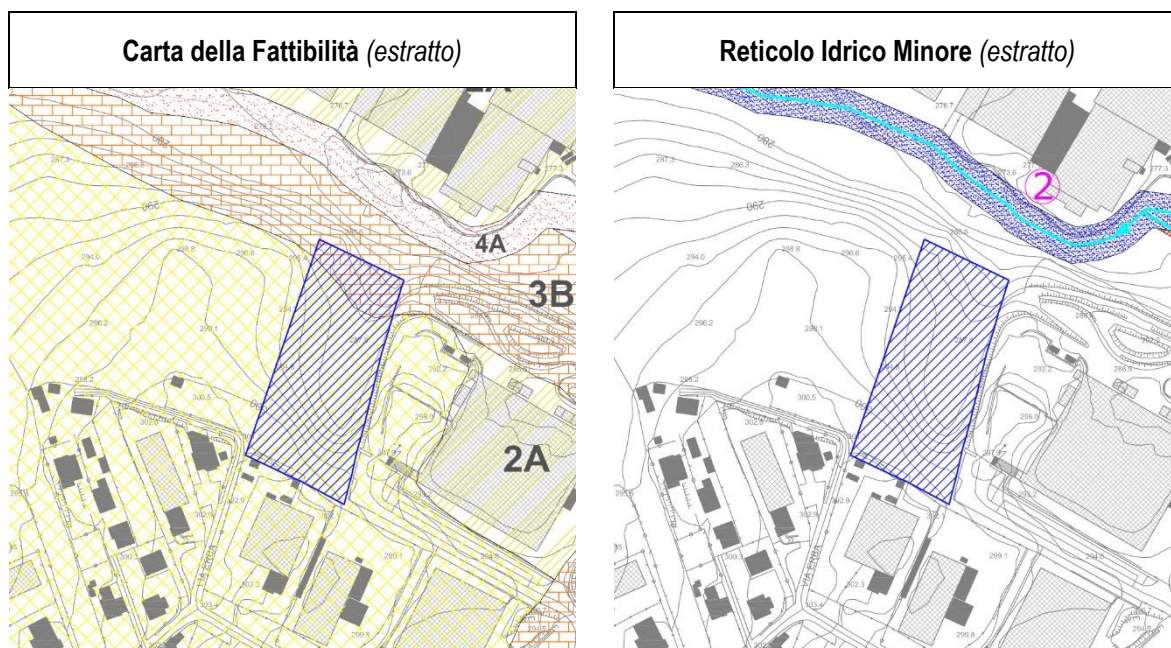
L'ambito risulta interessato dal vincolo di cui all'art 142 lettera g) "territori coperti da foreste e da boschi..." del D.Lgs. 42/2004.

### INDICAZIONI FATTIBILITA' GEOLOGICA E R.I.M.

Quanto segue è riportato a fini conoscitivi e di orientamento.

In sede di attuazione dell'intervento si dovrà fare riferimento:

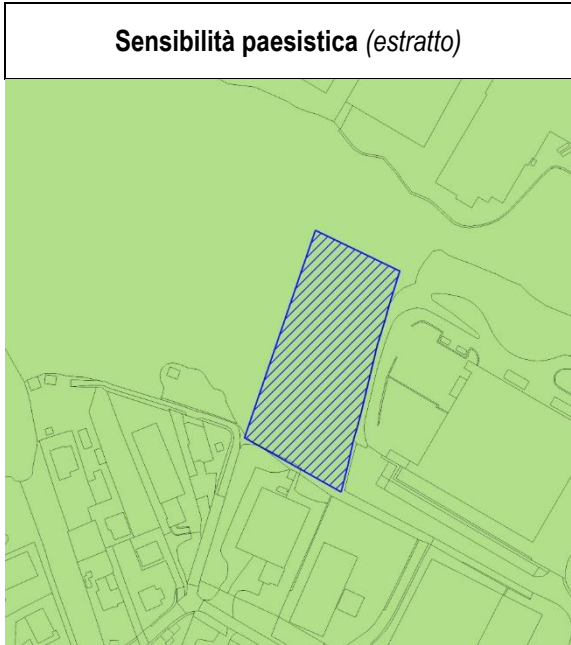
- in tema di reticolo idrico minore, allo studio redatto dal dott. Geol. Massimo Riva;
- in tema di componente geologica, idrogeologica e sismica, allo studio redatto dal dott. Geol. Massimo Riva, allegato al Documento di Piano e parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

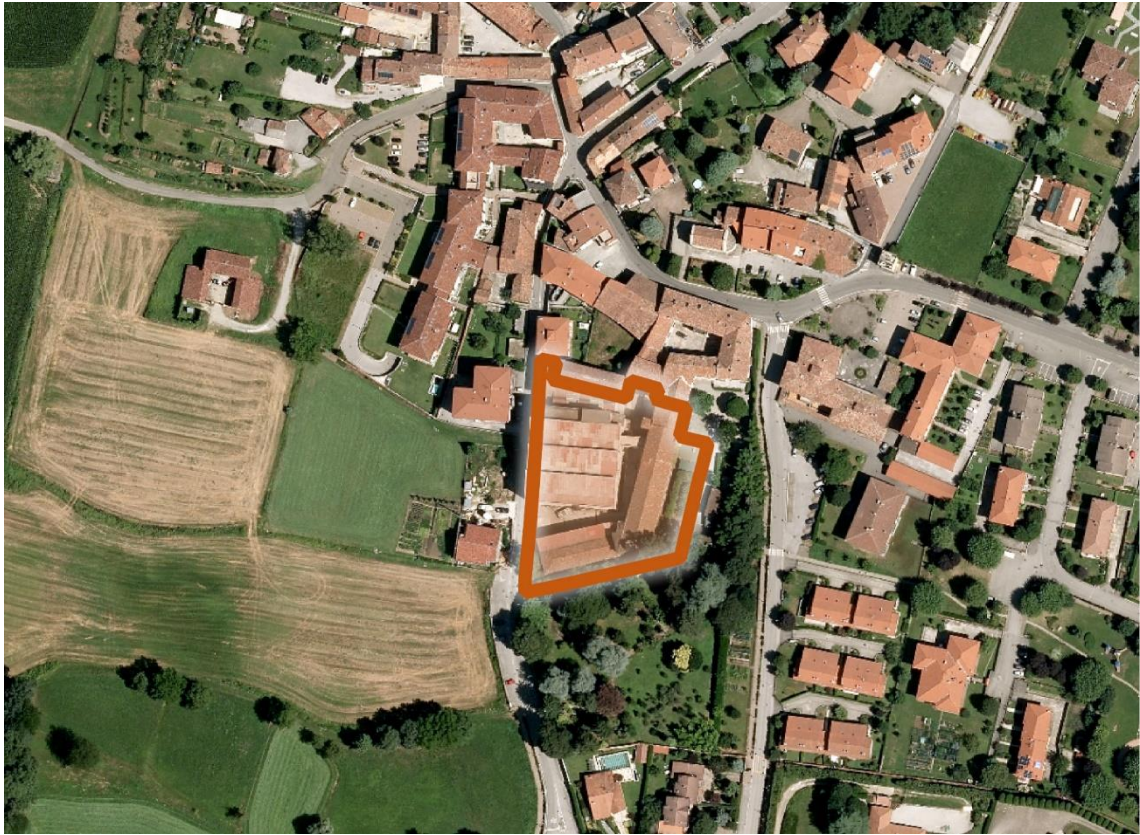


**ALTRE INDICAZIONI**

Classe di sensibilità paesistica: elevata

Classificazione acustica: IV





## Ambito AT2

Riqualificazione ex Mario Boselli Holding S.P.A.

### **DESCRIZIONE DELL'AREA**

L'ambito è costituito dal complesso produttivo "Mario Boselli Holding ", dismesso a seguito del fallimento della società.

E' completamente interno al tessuto urbano consolidato e inserito in un isolato appartenente al nucleo di antica formazione di Garbagnate, che comprende elementi di pregio quali il palazzo Boselli-Butti e il relativo parco.

E' altresì limitrofo all'area della Conca di San Martino, interessata dal vincolo di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs. 42/2004, con la quale si interfaccia visivamente.

È caratterizzato da una consistente edificazione con fabbricati che risultano, per tipologia e volumetria, fuori scala rispetto al contesto, fra i quali spicca un edificio di 4 piani con altezza di oltre 18 metri.

I principali parametri dello stato di fatto (valori indicativi, ricavati dal Database Topografico) sono i seguenti:

ST = 4.622,50 mq  
SCOP = 2.638,53 mq  
VT = 40.527,55 mc  
IC = 57,08 %

L'accesso avviene unicamente da via Italia, che poco più a nord dell'ambito presenta una notevole riduzione di calibro, diventando a senso unico.

### **OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

L'obiettivo di interesse generale è l'innalzamento della qualità del contesto e l'eliminazione dei motivi di contrasto con l'intorno, tramite la riconfigurazione del complesso produttivo dismesso.

Gli interventi devono mirare alla riconversione dell'area tramite la localizzazione di una pluralità di funzioni capaci di costituire una nuova centralità urbana in grado di dialogare con il tessuto urbano circostante.

### **PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

IC max. 60%  
H max. 13,00 m  
DT quelle riportate all'Art. C-3

- Ds** min. m 5,00, salvo facoltà di deroga nel rispetto di allineamenti precostituiti e previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento.
- Dc** metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00, oppure m 0,00 in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.
- Df** pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.

### **DESTINAZIONI**

Sono ammesse le seguenti attività e destinazioni:

- terziarie e direzionali;
- servizi di interesse pubblico e generale;
- socio-assistenziali;
- artigianali di servizio;
- commerciali al dettaglio unicamente nella forma di esercizi di vicinato.

Sono escluse le seguenti attività e destinazioni:

- agricole;
- produttive;
- artigianali non di servizio;
- grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita, attività di commercio all'ingrosso e locali di intrattenimento, come definiti all'Art. D-18;
- i distributori di carburante, come definiti all'Art. D-19.

### **MODALITÀ DI INTERVENTO**

Interventi edilizi subordinati alla preventiva approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

### **PRESCRIZIONI**

Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di accettabilità della contaminazione dei suoli e delle acque fissati dalla normativa vigente, il sito è da sottoporre ad indagine ambientale preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs 152/2006. Tale indagine, da concordare con la competente ARPA, dovrà precedere l'inizio degli interventi, inclusa la demolizione dei fabbricati esistenti.

In considerazione della collocazione dell'ambito, dell'entità del carico insediativo e delle caratteristiche della viabilità, è richiesta la redazione preventiva di uno Studio viabilistico che illustri le soluzioni individuate in ordine alla risoluzione delle problematiche relative all'accessibilità e alla sosta.

Il progetto dovrà prevedere la sostituzione degli edifici incongrui e la conservazione di quelli appartenenti al nucleo di antica formazione. Per questi ultimi è prescritta una categoria di intervento "RE", di cui all'Art. D-4; tuttavia a fronte di esigenze progettuali motivate da interesse pubblico sarà possibile derogare da tale prescrizione e proporre soluzioni alternative.

La progettazione dei nuovi edifici dovrà porre particolare attenzione al vicino nucleo di antica formazione e alla limitrofa Conca di San Martino. Le tipologie edilizie e le scelte architettoniche dovranno pertanto armonizzarsi con il contesto storico di riferimento ed avere un adeguato inserimento paesaggistico.

La nuova edificazione deve possedere i parametri e le caratteristiche tecnologiche dell'edilizia bioclimatica finalizzati al risparmio energetico in classe A o superiore.

Si dovranno utilizzare tutte le soluzioni progettuali e tecniche utili a minimizzare i consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.) privilegiando quelle rinnovabili.

Si dovranno utilizzare tutte le soluzioni progettuali e tecniche utili a minimizzare la produzione di inquinanti e reflui nonché il carico sulle reti dei servizi.

### **VINCOLI E TUTELE**

L'ambito non risulta direttamente interessato da elementi di vincolo.

### **INDICAZIONI FATTIBILITA' GEOLOGICA E R.I.M.**

Quanto segue è riportato a fini conoscitivi e di orientamento.

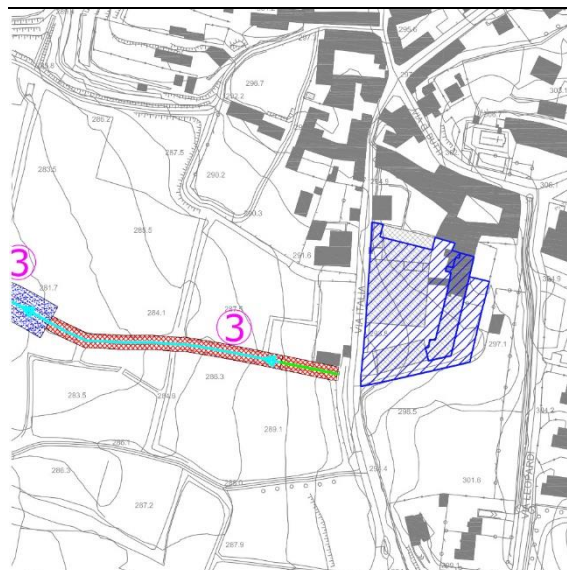
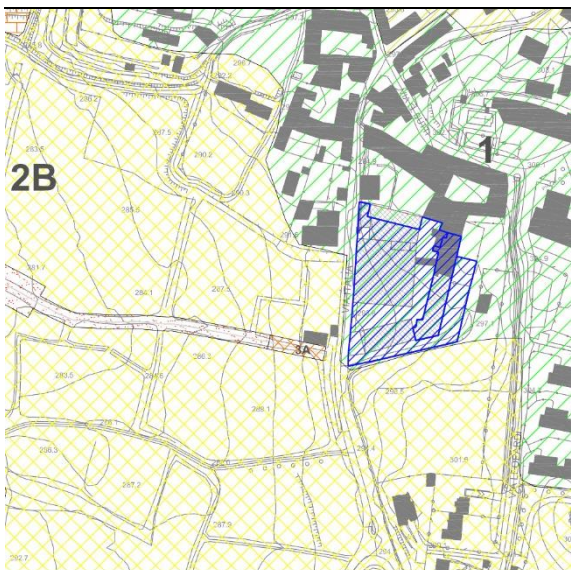
In sede di attuazione dell'intervento si dovrà fare riferimento:

- in tema di reticolo idrico minore, allo studio redatto dal dott. Geol. Massimo Riva;
- in tema di componente geologica, idrogeologica e sismica, allo studio redatto dal dott. Geol. Massimo Riva, allegato al Documento di Piano e parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

**Carta della Fattibilità** (estratto)

**Reticolo Idrico Minore** (estratto)

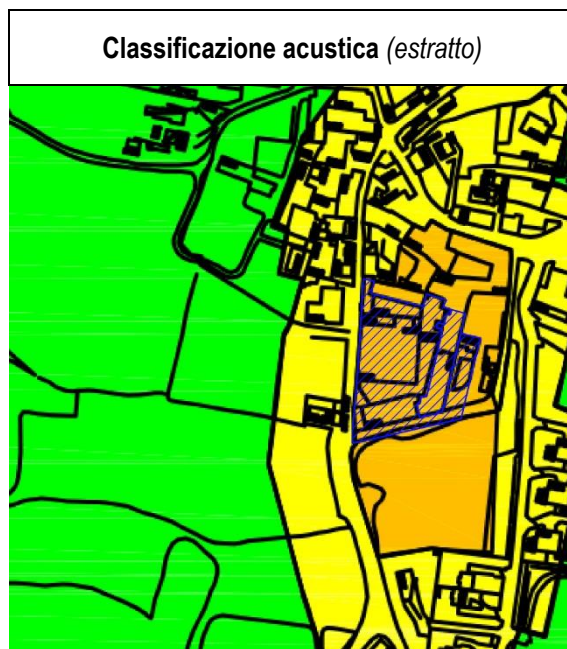
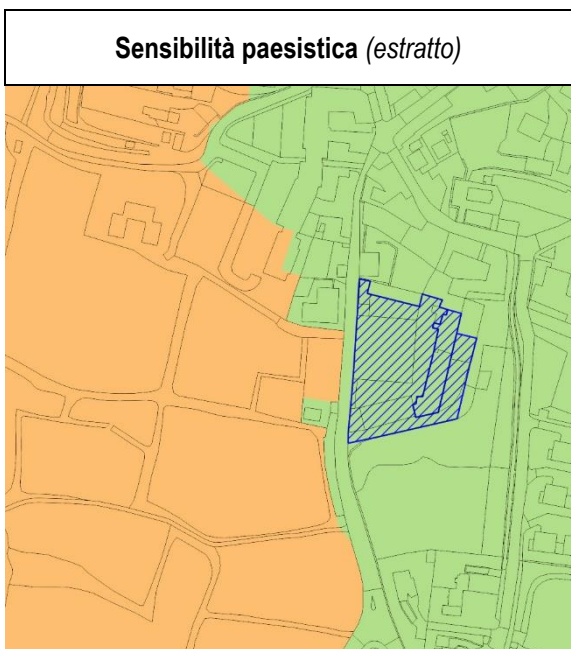




**ALTRE INDICAZIONI**

Classe di sensibilità paesistica: elevata

Classificazione acustica: IV



# C - Piano dei Servizi

Norme tecniche di attuazione

---

**Art. C-1 Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi**

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05 il Piano dei Servizi disciplina, cartograficamente e con norme, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il Piano dei Servizi è costituito oltre che dalla presente sezione presente sezione dell'elaborato N-1 - Norme Tecniche, dai seguenti elaborati prescrittivi:

PS-1 - Servizi esistenti e previsti;

PS-2 - Rete Ecologica Comunale;

nonché dal seguente elaborato descrittivo:

PS-0 - Relazione illustrativa

Il Piano dei Servizi è altresì integrato, ai sensi dell'art. 9, comma 8, della L.R. 12/05, con il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS).

---

**Art. C-2 Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale**

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

Nelle aree individuate dal Piano dei Servizi, oltre all'intervento diretto della Pubblica Amministrazione è consentito l'intervento di cooperative, enti, privati o consorzi di privati che a proprie spese, previa assunzione di una convenzione, realizzino su area di proprietà pubblica le opere e gli impianti ammessi secondo un progetto approvato dal Comune.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso di cui ai precedenti commi è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale e deve fissare, ove ne ricorra il caso in relazione alla tipologia di intervento, il rispetto dei fini sociali, le principali modalità di gestione, le forme di controllo pubblico, le garanzie circa l'uso pubblico, le regole per la manutenzione ordinaria e straordinaria, le sanzioni per le inosservanze e l'eventuale impegno alla cessione gratuita delle aree e delle opere oggetto dell'intervento al Comune dopo un determinato periodo di tempo.

### **Art. C-3 Dotazione minima di aree per servizi - monetizzazione**

Il Piano dei Servizi stabilisce la dotazione minima di aree per servizi da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e, in generale, negli ambiti soggetti a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla cessione di aree per servizi.

La **dotazione minima** di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che deve essere assicurata è la seguente:

- Residenza  
= **mq 35 ogni 100 mc** di volume urbanistico VU;
- Terziario-direzionale  
= **100% della SL**, di cui almeno 1/2 per parcheggi;
- Produttivo  
= **10% della SL**, di cui almeno 2/3 per parcheggi;
- Artigianato di servizio, come definito dall' Art. D-18  
= **50% della SL**
- Media struttura di vendita, Esercizio di somministrazione, Attrezzatura ricettiva, come definiti all' Art. D-18  
= **100% della SL**
- Esercizio di vicinato  
= **50% della SL**
- Attrezzature sportive coperte, attività socio-assistenziali, attrezzature ricreative coperte, scuole, asili  
= **100% della SL**
- Sala gioco, come definita all' Art. D-18  
= **500% della SL**

All'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato si potrà ricorrere alla **monetizzazione** delle aree per servizi, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05, con i seguenti limiti:

- non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi individuate graficamente nelle Tavole PR-1 e PS-1;
- non è ammessa la monetizzazione per le aree minime da destinare a parcheggio pubblico, così quantificate:
  - 5 mq/100 mc di VU negli insediamenti prevalentemente residenziali;
  - 50% della SL, per gli insediamenti terziari e direzionali;
  - 5% della SL, negli insediamenti produttivi.

---

### **Art. C-4 Aree del Piano dei Servizi**

All'interno del Piano dei Servizi vengono individuati le seguenti aree:

- per le attrezzature pubbliche a servizio della residenza, di cui all' Art. C-5;
- per le attrezzature pubbliche a servizio della produzione, di cui all' Art. C-6;
- per le attrezzature ed impianti tecnologici, di cui all' Art. C-7;
- per le stazioni radio base per telefonia mobile, di cui all' Art. C-8;
- per le attrezzature ed impianti ferroviari, di cui all' Art. C-9;
- per la mobilità, di cui all' Art. C-10;
- per la rete ecologica comunale, di cui all' Art. C-11.

Per ciascuna di esse, nei successivi articoli vengono indicate le caratteristiche, le modalità di intervento e le eventuali prescrizioni particolari. L'individuazione grafica delle aree è riportata nella Tavola PS-1 per i servizi e gli impianti e nella Tavola PS-2 per la rete ecologica.

---

### **Art. C-5 Aree per attrezzature pubbliche a servizio della residenza**

#### **Descrizione**

Comprende le aree che ospitano o che sono destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al servizio degli insediamenti residenziali.

### **Destinazioni**

Sono destinate, secondo quanto indicato con apposita campitura nella Tavola PS-1, alle opere connesse alle seguenti categorie di servizi:

- Attrezzature per l'istruzione e la cultura: asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria, biblioteca;
- Attrezzature di interesse comune: civili, religiose, cimiteriali, sociali, assistenziali, sanitarie, per pubblici servizi;
- Verde, sport e tempo libero: parchi urbani e spazi verdi attrezzati, strutture per lo svolgimento delle attività sportive e relativi servizi
- Parcheggi pubblici.

Ad esclusione delle aree destinate a Verde pubblico, è altresì ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato e di esercizi di somministrazione, come definiti all'Art. D-18.

### **Indici urbanistici**

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi, sono definiti in sede di approvazione del progetto, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda le altezze degli edifici, un corretto rapporto con il contesto edilizio ed ambientale.

### **Prescrizioni particolari**

Le soluzioni progettuali da adottarsi devono essere tali da garantire al massimo la qualità, la funzionalità, l'accessibilità e la fruibilità del servizio, attraverso la miglior soluzione in termini di dimensione, localizzazione e forma dell'area. In particolare le aree debbono essere limitrofe alla viabilità pubblica o ad altri spazi pubblici già in uso, devono essere compatte e non frazionate, debbono avere estensione congrua alle attività che si ospiteranno.

E' necessario quindi che tali aree siano ben visibili e ben correlate con gli spazi pubblici adiacenti (marciapiedi, porticati, luoghi di aggregazione, ecc.) per favorire le integrazioni con l'intorno e la fruizione delle proprie attrezzature, oltre ad avere caratteristiche tali da infondere senso di sicurezza e di benessere: sono espressamente escluse soluzioni che prevedano aree intercluse, con caratteristiche di residualità o localizzate al termine di viabilità a fondo cieco.

Al fine di accentuare sia la qualità di vita urbana che la qualità dell'ambiente naturale ed ecologico, gli interventi devono contribuire ad ampliare e/o a sviluppare e diffondere strutture in essere nella sede viaria (spazi per piste pedonali o ciclabili, per sosta, per attività di svago o di relazione, raccordi a parcheggi o a

portici, ecc.) o nell'intorno (peculiarità ambientali, ritmi compositivi, recinzioni o siepi e filari, ecc.).

Le aree destinate a parcheggio a raso dovranno essere alberate con un minimo di una pianta autoctona caducifolia ogni quattro posti auto, distribuendo omogeneamente le alberature su tutta la superficie del parcheggio e avendo attenzione che queste siano disposte a sud sud-ovest rispetto agli spazi di parcheggio da ombreggiare.

Nelle aree a parcheggio pubblico all'aperto sarà consentita solo l'esecuzione di opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e manovra e dei percorsi pedonali di accesso agli autoveicoli, nonché l'eventuale realizzazione di servizi igienici a servizio dell'area.

---

## **Art. C-6 Aree per attrezzature pubbliche a servizio della produzione**

### **Descrizione**

Comprende le parti del territorio che ospitano o che sono destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al servizio delle zone produttive.

### **Destinazioni**

Sono destinate alle opere connesse alle seguenti categorie di servizi, funzionali alle attività produttive, senza tuttavia escludere la possibilità di utilizzo anche da parte della popolazione:

- Servizi sociali: mense, ambienti sanitari, assistenziali, socio-culturali.
- Attrezzature per il tempo libero.
- Verde attrezzato.
- Parcheggi pubblici

Con apposita campitura nell'elaborato PS-I sono individuati i parcheggi pubblici al servizio delle attività produttive.

### **Indici urbanistici**

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi, sono definiti in sede di approvazione del progetto, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda le altezze degli edifici, un corretto rapporto con il contesto edilizio ed ambientale.

### **Prescrizioni particolari**

Le soluzioni progettuali da adottarsi devono essere tali da garantire al massimo la qualità, la funzionalità, l'accessibilità e la fruibilità del servizio, attraverso la miglior soluzione in termini di dimensione, localizzazione e forma dell'area. In particolare le aree debbono essere limitrofe alla viabilità pubblica o ad altri spazi pubblici già in uso, devono essere compatte e non frazionate, debbono avere estensione congrua alle attività che si ospiteranno.

E' necessario quindi che tali aree siano ben visibili e ben correlate con gli spazi pubblici adiacenti (marciapiedi, porticati, luoghi di aggregazione, ecc.) per favorire le integrazioni con l'intorno e la fruizione delle proprie attrezzature, oltre ad avere caratteristiche tali da infondere senso di sicurezza e di benessere: sono espressamente escluse soluzioni che prevedano aree intercluse, con caratteristiche di residualità o localizzate al termine di viabilità a fondo cieco.

Al fine di accentuare sia la qualità di vita urbana che la qualità dell'ambiente naturale ed ecologico, gli interventi devono contribuire ad ampliare e/o a sviluppare e diffondere strutture in essere nella sede viaria (spazi per piste pedonali o ciclabili, per sosta, per attività di svago o di relazione, raccordi a parcheggi o a portici, ecc.) o nell'intorno (peculiarità ambientali, ritmi compositivi, recinzioni o siepi e filari, ecc.).

Le aree destinate a parcheggio a raso dovranno essere alberate con un minimo di una pianta autoctona caducifolia ogni quattro posti auto, distribuendo omogeneamente le alberature su tutta la superficie del parcheggio e avendo attenzione che queste siano disposte a sud sud-ovest rispetto agli spazi di parcheggio da ombreggiare.

Nelle aree a parcheggio pubblico all'aperto sarà consentita solo l'esecuzione di opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e manovra e dei percorsi pedonali di accesso agli autoveicoli., nonché l'eventuale realizzazione di servizi igienici a servizio dell'area.

---

## **Art. C-7 Aree per attrezzature ed impianti tecnologici**

### **Descrizione**

Comprende le aree destinate alle attrezzature ed impianti tecnologici di pubblica utilità.



**Attività e destinazioni**

Immobili ed impianti tecnologici, anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione ecc.

**Indici urbanistici**

Quelli risultanti dalle esigenze funzionali e da norme, regolamenti e leggi di settore. Tali impianti possono essere localizzati, oltre che nelle specifiche aree individuate nella Tavola PS-1, anche in tutti gli ambiti del territorio comunale in base alle necessità manifestate agli enti gestori dei servizi, purché nel rispetto delle norme igienico sanitarie, di quelle relative alla sicurezza e purché realizzati con caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

Le cabine degli impianti di pubblica utilità realizzate all'interno di ambiti edificabili non concorrono al computo dei parametri urbanistici (SCOP, SL, VU) dell'ambito.

---

**Art. C-8 Localizzazione delle stazioni radio base per telefonia mobile**

L'ubicazione di stazioni radio base per telefonia mobile è ammessa esclusivamente all'interno di aree di proprietà comunale o asservite all'uso pubblico permanente individuate con apposito segno grafico nella Tavola PS-1.

Nel caso di aree asservite all'uso pubblico l'installazione è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale sono stabilite le modalità gestionali fermo restando che gli utili derivanti sono a favore del Comune.

L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi. Nell'area compresa in un raggio di 200 m dalla antenna trasmittente avente potenza totale superiore a 7 watt gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia devono rispettare i limiti stabiliti dal DPCM 08/07/2003.

---

## **Art. C-9 Aree per attrezzature ed impianti ferroviari**

### **Descrizione**

Comprende le aree destinate alle attrezzature ed impianti ferroviari: la sede della linea ferroviaria Monza-Molteno, le sue dipendenze e le relative opere d'arte.

### **Attività e destinazioni**

Quelle connesse all'esercizio della linea ferroviaria.

### **Prescrizioni particolari**

Nel caso di interventi ricadenti all'interno delle fasce di tutela della linea ferroviaria, definite all'art. 49 del D.P.R. 753/80 (m 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia), si applicano i disposti di cui agli artt. 49 e 50 del Decreto.

Nel caso di interventi in aree non edificate situate all'interno delle fasce di pertinenza dell'infrastruttura ferroviaria di cui all'art. 3 comma 1 del D.P.R. 459/98, il titolare dell'atto abilitativo ha l'obbligo (ai sensi del comma 2 del medesimo articolo) di porre in atto, a proprio carico, tutte gli accorgimenti necessari a garantire il rispetto dei livelli sonori stabiliti dalla legislazione per il rumore generato dalle infrastrutture ferroviarie.

---

## **Art. C-10 Aree per la mobilità**

Nella Tavola PS-1 sono indicate, con apposita simbologia, le sedi viarie e i percorsi pedonali e ciclabili, pubblici e privati, esistenti e previsti.

La rappresentazione grafica di tali elementi ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato e le sezioni senza che ciò comporti variante del Piano dei Servizi.

## **Art. C-11 Rete ecologica comunale**

Il P.G.T. all'interno del Piano dei Servizi:

- assume la configurazione geografica della rete ecologica prevista dagli strumenti di livello regionale (R.E.R) e provinciale (R.E.P.);
- dettaglia una specifica articolazione della rete ecologica a livello comunale (R.E.C.) prevedendo specifiche destinazioni d'uso dei suoli al fine di garantirne la conservazione e una corretta gestione.

Tutti gli interventi attuati all'interno delle aree appartenenti alla rete ecologica comunale devono concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- mantenere libere le aree e migliorare la qualità ecosistemica dei varchi individuati;
- creare connessioni di valenza ecosistemica sovracomunale tra Bulciago/Barzago e Molteno/Sirone;
- garantire, ripristinare o costruire la continuità ecologica con particolare riferimento al superamento delle barriere e degli ostacoli fisici;
- aumentare la qualità ecologica degli spazi al fine di favorire le relazioni tra gli habitat.

Lo schema di rete ecologica del comune di Garbagnate Monastero, rappresentato nella Tavola PS-2, individua i seguenti elementi:

- nodi della rete, costituiti dalle aree di particolare rilevanza nel territorio comunale che rappresentano habitat favorevole per determinate specie di interesse;
- aree di supporto, aree di valenza ambientale di supporto alla rete ecologica, individuate tra le aree agricole strategiche o di interesse per la continuità della rete verde (P.T.C.P. di Lecco) che non siano già incluse nei precedenti nodi;
- corridoi e connessioni ecologiche, costituiti dalle aree, appartenenti ai precedenti elementi, importanti al fine di mantenere la connettività della rete, in particolare tra i nodi ma anche con le aree di supporto;
- varchi, costituiti da aree di particolare importanza da preservare e/o migliorare in quanto rappresentano punti critici per la funzionalità dei corridoi stessi;
- ambiti di riqualificazione ambientale, per i quali vengono fornite indicazioni diversificate in funzione delle diverse finalità individuate.

Per i nodi si specificano i seguenti indirizzi:

- mantenimento dello stato di fatto delle aree, in quanto ambito di pregio naturalistico e paesaggistico;

- miglioramento ecologico, anche mediante interventi di compensazione e incentivazione mirati all'arricchimento della biodiversità;
- per le aree agricole, conservazione e incremento degli elementi naturali e seminaturali, recupero del paesaggio, limitazione degli sbancamenti di terreno e incentivazione delle coltivazioni tradizionali e dei prodotti tipici;
- per gli ambiti boscati, conservazione e valorizzazione qualitativa del bosco in un'ottica di sviluppo integrato delle funzioni ecologiche, protettive e produttive.

Per le aree di supporto:

- limitazione delle nuove edificazione con l'esclusione di quelle ad alto consumo di suolo ed alto impatto;
- mantenimento di un alto rapporto tra superficie drenante vegetata e superficie impermeabilizzata;
- conservazione/rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, privilegiando la ricostruzione delle fasce di vegetazione ripariale;
- individuazione di adeguate opere di mitigazione e/o compensazione in caso di realizzazione di nuove infrastrutture lineari o la riqualificazione delle esistenti.

Per i varchi:

- conservazione della continuità ecologica, preservando l'area da ulteriore consumo del suolo ed evitando nuove edificazioni o recinzioni che accentuino la saldatura tra due fronti urbanizzati o rendano impossibile il transito faunistico.

In conseguenza dell'imprescindibile connessione tra il disegno della rete ecologica, contenuta nel Piano dei Servizi, e il progetto del sistema rurale paesistico ambientale, contenuto nel Piano delle Regole, ai fini di una maggior chiarezza e di evitare duplicazioni si è ritenuto più opportuno rappresentare, ai sensi della legislazione vigente, lo schema della rete ecologica nella Tavola PS-2 del Piano dei Servizi ma di rimandare gli aspetti prescrittivi alle norme di attuazione del Piano delle Regole, all'interno del contesto complessivo della disciplina delle aree destinate all'agricoltura (di cui all'Art. D-13) e delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico (di cui all'Art. D-14, all'Art. D-16 e all'Art. D-17).

## D - Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

Indici e prescrizioni ambiti soggetti a PA e PCC

## **Art. D-1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole**

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05 il Piano delle Regole disciplina, cartograficamente e con norme, l'uso del suolo e le sue trasformazioni e utilizzazioni urbanistico-edilizie con riferimento all'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano e le aree oggetto del Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole è costituito oltre che dalla presente sezione presente sezione dell'elaborato N-1 - Norme Tecniche, dai seguenti elaborati prescrittivi:

PR-1 – Disciplina delle aree

PR-2 – Disciplina dei nuclei di antica formazione

PR-3 – Vincoli ex-lege

PR-4 – Sensibilità paesistica

PR-5.1 – Carta del consumo di suolo alla data del 02/12/2014

PR-5.2 – Carta del consumo di suolo Variante 2021

PR-5.3 – Carta del consumo di suolo: elementi di qualità dei suoli liberi

nonché dal seguente elaborato descrittivo:

PR-0 – Relazione illustrativa

e contiene quanto previsto dall'art. 57, c. 1, lettera b) della L.R. 12/05 in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

Si citano, in particolare, i seguenti elaborati:

- Norme Tecniche (di cui all'Art. D-21 del presente fascicolo)
- Tavv. 1 – Carta della pericolosità sismica locale;
- Tavv. 2 – Carta del dissesto con legenda uniformata PAI;
- Tavv. 3 – Carta dei vincoli;
- Tavv. 4 – Carta di sintesi;
- Tavv. 5 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli ambiti ed aree oggetto del Piano delle Regole sono rappresentati graficamente nelle Tavola PR-1 e PR-2, nelle quali sono anche riportate, a fini conoscitivi, le aree per servizi e la mobilità di competenza del Piano dei Servizi e le aree interessate dagli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.

In considerazione del fatto che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, alle aree corrispondenti agli ambiti di trasformazione previsti dal medesimo Documento si applica, sino all'approvazione dei relativi piani attuativi, la disciplina prevista dal Piano delle Regole.

---

## **Art. D-2 Ambiti del Piano delle Regole**

Gli ambiti sono così ulteriormente articolati in ragione delle rispettive specificità naturali, morfologiche, paesaggistiche, funzionali ed insediative:

### **Tessuto urbano consolidato**

- nuclei di antica formazione, comprendente i nuclei antichi principali ed alcuni episodi isolati, di cui all' Art. D-4;
- ambiti residenziali di conservazione, di cui all' Art. D-5;
- ambiti residenziali di edilizia estensiva, di cui all' Art. D-6;
- ambiti residenziali di completamento, di cui all' Art. D-7;
- ambiti produttivi di contenimento, di cui all' Art. D-9;
- ambiti produttivi di conservazione, di cui all' Art. D-10;
- ambito ricettivo commerciale della S.S. 36, di cui all' Art. D-11;
- parcheggi privati per le attività produttive, di cui all' Art. D-12;

### **Aree destinate all'agricoltura**

- aree agricole, di cui all' Art. D-13;

### **Aree di valore paesistico ambientale ed ecologico**

- aree verdi di salvaguardia ambientale, di cui all' Art. D-14;
- varchi della rete ecologica comunale, di cui all' Art. D-15;
- ambiti agricoli boschivi, di cui all' Art. D-16;
- ambiti di riqualificazione ambientale, di cui all' Art. D-17;

### **Elementi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi**

- Ambiti di Trasformazione, di cui all' Art. D-20;
- Aree per i servizi e la mobilità, di cui all' Art. D-21.

Per ciascuno di essi nei successivi articoli, vengono indicate le caratteristiche fisico-morfologiche, le modalità di intervento ed i relativi parametri. L'individuazione grafica degli ambiti è riportata nelle Tavole PR-1 e PR-2.

## Tessuto urbano consolidato

Costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento

---

### **Art. D-3 Norme generali per gli ambiti residenziali**

Gli ambiti residenziali sono destinati prevalentemente all'abitazione e servizi accessori (cantina, autorimessa, ripostiglio, lavanderia, centrale termica ed attrezzature di svago e sportive private ad uso esclusivo dei residenti).

#### **Attività e destinazione escluse**

Sono escluse da questi ambiti, salvo quanto specificamente disposto nella norma d'ambito:

- le industrie;
- le attività artigianali produttive incompatibili con la residenza in quanto richiedono strutture a capannone, ospitano cicli lavorativi con generazione di inquinamento acustico, luminoso, termico o percepibile in termine di polveri ed odori, necessitano di ampi spazi all'aperto e al coperto per depositi ed accumuli di materiale;
- le stalle ed altre strutture per attività di allevamento;
- le grandi strutture di vendita, le medie strutture di vendita, la attività di commercio all'ingrosso e i locali di intrattenimento, come definiti all' Art. D-18;
- i distributori di carburante, come definiti all' Art. D-19;
- ogni attività non residenziale priva di adeguata dotazione di servizi con particolare riferimento ai parcheggi,

e comunque tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere residenziale o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

E' comunque consentito il mantenimento temporaneo delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole ed in contrasto con la presente normativa. In tal caso gli edifici, in contrasto con le destinazioni, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole potranno essere oggetto di trasformazione esclusivamente tendente ad eliminare o attenuare i motivi di



contrasto o a migliorarne le condizioni igieniche ed ambientali, pur ammettendo comunque l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.

### **Attività e destinazioni complementari**

Sono considerate complementari:

- terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, studi professionali e relative pertinenze);
- artigianato di servizio, esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione, attrezzature ricettive, edicole e sale gioco, come definiti all'Art. D-18.
- attrezzature sportive;
- attività socio-assistenziali;
- asili e scuole;
- attività artigianali che non comportino una tipologia edilizia specifica produttiva, purché la loro presenza non arrechi molestia e/o pregiudizio all'igiene e al decoro e non determini condizioni di degrado ambientale secondo norme e regolamenti vigenti;
- impianti tecnologici al servizio della residenza.

---

## **Art. D-4 Nuclei di antica formazione**

### **Descrizione**

Sono le parti del territorio interessate da singoli immobili, complessi edilizi isolati ed aree che hanno conservato nel tempo, in planimetria, la struttura dell'insediamento originale ed al contempo presentano valenze morfologiche, tipologiche ed ambientali meritevoli di essere salvaguardate.

Tali ambiti sono individuati ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma primo e secondo, della L. 457/78, e si identificano come quelli ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso.

### **Modalità di intervento**

Al fine di consentire una semplificazione delle procedure di riqualificazione dei nuclei di antica formazione, le previsioni del Piano delle Regole trovano attuazione, se non diversamente specificato, mediante interventi edilizi diretti.

A tal fine il Piano delle Regole classifica, nella Tavola PR-2, tutti gli edifici, appartenenti al tessuto urbano consolidato di antica formazione, in base alle tipologie di intervento possibili, specificate nel successivo comma "Categorie di intervento".

Sono comunque sempre consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 (come richiamato dall'art. 27 della L.R. 12/05).

Nella medesima Tavola PR-2 sono perimetrare, con apposito simbolo grafico, le aree nelle quali gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato.

A tali aree si applicano, oltre alle disposizioni generali di cui al presente articolo, anche le prescrizioni prevalenti di cui all'Allegato D-A3.

### **Attività e destinazioni**

Quelle indicate nell'Art. D-3 delle presenti Norme.

### **Indici urbanistici**

Si confermano:

- la volumetria o la SL esistente, esclusi i manufatti accessori non individuati, nella Tavola PR-2, mediante lettera corrispondente alla tipologia di intervento;
- l'indice di copertura IC esistente, con invito alla massima conservazione del sedime esistente, specie nei fronti su strada, salvo l'opportunità di allineamenti a favore della viabilità e di spazi pubblici;
- l'altezza H esistente, eventualmente incrementabile ove necessario per l'adeguamento alle norme igieniche di altezza interna dei locali, nel rispetto del numero dei piani. Tale sopraelevazione determina incremento di volumetria solo nel caso di modifiche rispetto al sedime originario;
- le distanze esistenti da edifici, confini e strade nel rispetto del lato originario del sedime. Nuovi edifici dovranno rispettare, oltre ai disposti del Codice Civile, una distanza minima tra fronti pari all'altezza dell'edificio più alto, anche se inferiore a m 10,00, e una distanza minima da confini e strade pari a metà dell'altezza dell'edificio.

### **Categorie di intervento**

Gli edifici appartenenti al tessuto urbano consolidato di antica formazione, sono classificati nella Tavola PR-2 in base alle categorie di intervento possibili per ciascuno di essi: tali categorie stabiliscono, con carattere vincolante, gli interventi massimi ammissibili per i singoli edifici che dovranno comunque essere conformi a

quanto previsto dal successivo comma "Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali".

In particolare:

#### **edifici contrassegnati con la lettera NC**

sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione anche all'esterno delle sagome esistenti, nel rispetto dei criteri compositivi di cui sopra.

E' obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo.

Non contribuiscono al calcolo volumetrico i vani predisposti per il ricovero degli autoveicoli, in congruenza con l'Art. A-3.

#### **edifici contrassegnati con la lettera RE**

sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia, nel rispetto degli allineamenti e dei prospetti su strada e nei tratti indicati con simbolo grafico nella Tavola PR-2.

E' obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo.

Non contribuiscono al calcolo volumetrico i vani predisposti per il ricovero degli autoveicoli, in congruenza con l'Art. A-3.

#### **edifici contrassegnati con la lettera RC**

sono possibili interventi di restauro e risanamento conservativo

E' obbligatoria la conservazione degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo.

#### **edifici contrassegnati con la lettera RM**

sono possibili interventi di restauro monumentale, cioè nel rispetto e conservazione di elementi architettonici e strutturali di valenza storica ed architettonica.

#### **edifici contrassegnati con la lettera PE**

sono possibili interventi di ristrutturazione edilizia. Trattandosi di fabbricati accessori e box, non è consentito convertirne la volumetria a fini non pertinenti.

#### **edifici contrassegnati con la lettera AT2**

Per gli edifici interni all'ambito di trasformazione fino all'approvazione dello strumento attuativo sono possibili solo interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

In fase di attuazione del piano è prescritta la categoria di intervento "RE", di cui sopra. Tuttavia a fronte di esigenze progettuali motivate da interesse pubblico sarà possibile derogare da tale prescrizione e proporre soluzioni alternative.

Per gli interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04, il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato al rilascio dell'autorizzazione della competente Soprintendenza. Si tratta, in particolare, dei seguenti edifici: oratorio

dei santi Nazaro e Celso, oratorio di San Martino, ex complesso serico Fumagalli, chiesa di S. Bernardo.

L'Unità Minima di Intervento di ogni singolo intervento di recupero è definita estesa alla singola unità abitativa in caso di opere che non riguardino l'esterno dell'edificio. In caso contrario l'U.M.I. è estesa a tutto l'edificio da intendersi come entità strutturale autonoma e deve comprendere le più opportune opere di raccordo strutturale e stilistico con gli edifici adiacenti.

### **Giardini privati di pregio**

Nella Tavola PR-2 sono individuati, con apposito simbolo grafico, i giardini privati di pregio, dei quali va garantita la conservazione.

Tutti gli interventi in grado di alterare l'assetto dei luoghi, che interessino tali giardini, dovranno avvenire in modo che sia garantito il mantenimento delle piante ad alto fusto esistenti e dei caratteri ambientali delle aree verdi, con particolare riguardo al patrimonio arboreo la cui entità non potrà subire, nel complesso, riduzioni. A tale scopo in sede di procedura abilitativa dovrà essere prodotto il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con individuazione dell'ambito di cantiere e delle misure che verranno adottate per la salvaguardia delle alberature esistenti.

### **Elementi con valenza storico-architettonica**

Nella Tavola PR-2 sono evidenziati con i simboli "F", "A", "I", "P" alcuni elementi architettonici o decorativi di un certo pregio che devono essere salvaguardati a livello progettuale.

### **Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali**

Tutti gli interventi che interessino, totalmente o parzialmente, le parti esterne delle costruzioni devono essere progettati ed attuati in modo tale da garantire il permanere delle caratteristiche morfologiche ed ambientali dell'ambito.

Al fine di raggiungere tale scopo i progetti devono documentare con particolari in scala opportuna e con definizione dei materiali, i seguenti elementi architettonici tipici:

- sagoma della copertura, sporti di gronda e manto di copertura;
- forma e dimensione delle aperture e sistemi o di oscuramento;
- finiture di facciata (intonaco, muratura a vista, ecc.);
- elementi decorativi (zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti di balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere);
- canali di gronda e pluviali;

- colori, stemmi, insegne e simili.

I progetti preliminari relativi a interventi che comportino scavi devono essere assoggettati a valutazione del rischio archeologico.

---

## **Art. D-5 Ambiti residenziali di conservazione**

### **Descrizione**

Sono costituiti dalle parti del territorio interessate da nuclei residenziali costituiti da edilizia prevalentemente recente.

### **Modalità di intervento**

Interventi edilizi diretti.

### **Attività e destinazioni**

Quelle indicate nell' Art. D-3 delle presenti Norme.

### **Indici urbanistici**

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

**IF** 0,75 mc/mq

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un IF superiore a 0,75 mc/mq, si potrà assumere tale valore come limite massimo purché la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del lotto di pertinenza originario dell'edificio esistente.

**IC** max. 40%

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un IC superiore al 40%, si potrà assumere tale valore come limite massimo purché la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del lotto di pertinenza originario dell'edificio esistente.

**H** per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di m 7,50.

- Ds** min. m 5,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente nella Tavola PR-1 o 2 .
- Dc** min. m 5,00 oppure m 0,00 in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.
- Df** min. m 10,00 se non uniti o in aderenza.

---

### **Art. D-6 Ambiti residenziali di edilizia estensiva**

#### **Descrizione**

Sono costituiti dalle parti del territorio sulle quali insistono costruzioni residenziali, attorniate da ampi spazi a verde.

#### **Modalità di intervento**

Interventi edilizi diretti.

#### **Attività e destinazioni**

L'unica destinazione d'uso ammessa è quella residenziale.

#### **Indici urbanistici**

Le aree sono finalizzate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.

E' sempre ammesso un incremento volumetrico "una tantum" di 100 mc dei fabbricati esistenti. In aggiunta è ammesso un ulteriore incremento fino a 50 mc purché l'indice fondiario complessivo risultante (ottenuto considerando la somma del volume esistente e di nuova edificazione) risulti non superiore a 0,5 mc/mq.

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- H** non superiore all'altezza dell'edificio esistente.
- Ds** min. m 5,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente nella Tavola PR-1 o PR-2.
- Dc** min. m 5,00.
- Df** min. m 10,00.

---

## **Art. D-7 Ambiti residenziali di completamento**

### **Descrizione**

Comprende parti del territorio non edificate, di limitata estensione, intercluse o rientranti nel tessuto urbano e destinate quindi al completamento dell'esistente.

### **Modalità di intervento**

Interventi edilizi subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo o a Permesso di Costruire Convenzionato, secondo quanto indicato nella Tavola PR-1 e, rispettivamente, nell'Allegato D-A1 e nell'Allegato D-A2.

### **Attività e destinazioni**

Quelle indicate nell'Art. D-3 delle presenti Norme.

### **Indici urbanistici**

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

**VU** cfr. Allegato D-A1, ambiti soggetti a piano attuativo;

oppure

**IT** cfr. Allegato D-A2, ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato;

**IC** cfr. Allegato D-A1 e Allegato D-A2

**H** max. m 7,50.

**Ds** min. m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00, oppure m 7,50 per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00, oppure m 10,00, per strade di larghezza superiore a m 15,00. Comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento e salvo maggior arretramento indicato graficamente nella Tavola PR-1 o 2.

**Dc** metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00, oppure m 0,00 in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.

**Df** pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00, se non uniti o in aderenza.

---

## **Art. D-8 Norme generali per gli ambiti produttivi**

Gli ambiti produttivi sono prioritariamente destinati all'insediamento di attività secondarie e terziarie e relativi servizi.

### **Attività e destinazione escluse**

Sono escluse da questi ambiti, salvo quanto specificamente disposto nella norma d'ambito:

- le residenze, salvo quanto specificato nei singoli articoli;
- le grandi strutture di vendita, le medie strutture di vendita, le attrezzature ricettive, le edicole e le sale gioco, come definiti all' Art. D-18;
- le attività di commercio all'ingrosso come definiti all' Art. D-18, ove specificato nella norma d'ambito;
- i locali di intrattenimento come definiti all' Art. D-18, ove specificato nella norma d'ambito;
- i distributori di carburante come definiti all' Art. D-19, ove specificato nella norma d'ambito;
- le attività agricole e di allevamento;
- le attività che effettuano lavorazioni classificate insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 05/09/94 nonché le attività aventi potenziale impatto odorigeno, ove specificato nella norma d'ambito.

Sono inoltre escluse tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere produttivo o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

E' consentito il mantenimento temporaneo delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del presente Piano delle Regole ed in contrasto con la presente normativa. In tal caso gli edifici, in contrasto con le destinazioni, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole potranno essere oggetto di trasformazione esclusivamente tendente ad eliminare o attenuare i motivi di contrasto o a migliorarne le condizioni igienico-ambientali, pur ammettendo comunque l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.

### **Attività e destinazioni complementari**

Sono considerate complementari:

- terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, studi professionali e relative pertinenze);
- artigianato di servizio, esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione, come definiti all' Art. D-18.
- attrezzature sportive;



- impianti tecnologici.

---

## **Art. D-9 Ambiti produttivi di contenimento**

### **Descrizione**

Sono costituiti dalle parti del territorio interessate da insediamenti produttivi esistenti, per i quali si prevede il contenimento della capacità edificatoria, trovandosi in adiacenza ad aree residenziali o all'interno di aree soggette a normativa paesistico-ambientale sovraordinata contrastante l'attuale destinazione d'uso. L'Amministrazione Comunale è disposta a promuovere il decentramento delle attività esistenti ed a considerare le aree liberate come aree di trasformazione, previo risanamento delle stesse.

### **Modalità di intervento**

Interventi edilizi diretti, come meglio specificato nel seguito.

### **Attività e destinazioni**

Quelle indicate nell' Art. D-8 delle presenti Norme.

Sono comunque escluse:

- le attività che effettuano lavorazioni classificate insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 05/09/94 nonché le attività aventi potenziale impatto odorigeno
- i distributori di carburante, come definiti all' Art. D-19;
- le attività di commercio all'ingrosso, come definite all' Art. D-18;
- i locali di intrattenimento, come definiti all' Art. D-18.

### **Indici urbanistici**

Sono unicamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento tecnologico degli edifici esistenti.

### **Prescrizioni particolari**

Per ciascun insediamento potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda SL complessiva non superiore a 150 mq.

---

## **Art. D-10 Ambiti produttivi di conservazione**

### **Descrizione**

Sono costituiti dalle parti del territorio interessate da attività produttive esistenti.

### **Modalità di intervento**

Interventi edilizi diretti.

Permesso di Costruire Convenzionato per gli ambiti di cui al successivo comma "Ambiti soggetti a normativa specifica".

### **Attività e destinazioni**

Quelle indicate nell'Art. D-8 delle presenti Norme.

- Sono comunque escluse:
- le attività che effettuano lavorazioni classificate insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 05/09/94 nonché le attività aventi potenziale impatto odorigeno, se contigue ad aree a destinazione residenziale.

### **Indici urbanistici**

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- IF** 1,00 mq/mq
- IC** max. 60%
- H** max. 10,50 m (salvo particolari emergenze tecnologiche fra le quali rientrano anche i corpi di fabbrica che, per la speciale destinazione d'uso e per le particolari esigenze funzionali, hanno impianti che richiedono una maggiore altezza).
- Ds** min. m 5,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente nella Tavola PR-1 ?? o 2 ??.
- Dc** metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di m 5,00, salvo diversa convenzione tra confinanti.
- Df** pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00.

### **Ambiti soggetti a normativa specifica**

Nella Tavola PR-1 sono individuati con apposita perimetrazione e simbologia (lettera "S" e numero) gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato ai quali si applicano, oltre alle disposizioni generali precedenti, anche le prescrizioni prevalenti di cui all'Allegato D-A4.

**Prescrizioni particolari**

Per ciascun insediamento potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda SL complessiva non superiore a 150 mq.

---

**Art. D-11 Ambito ricettivo commerciale della S.S. 36****Descrizione**

Comprende parti del tessuto edificato esistente in fregio alla S.S.36, costituenti il comparto denominato "Complesso San Martino".

**Modalità di intervento**

Interventi edilizi diretti.

**Attività e destinazioni**

Sono ammesse le seguenti attività e destinazioni:

- terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, studi professionali e relative pertinenze);
- artigianato di servizio, esercizio di vicinato, esercizio di somministrazione, attrezzatura ricettiva, edicola e locale di intrattenimento, come definiti all'Art. D-18;
- media struttura di vendita come definita all'Art. D-18 nel limite di n. 1 attività, anche espressa nella forma di Centro Commerciale;
- attrezzature sportive;
- attività socio-assistenziali;
- asili e scuole;

Sono invece escluse:

- residenza;
- industria e attività artigianali diverse da quelle definite al comma precedente;
- attività agricola e di allevamento;
- commercio all'ingrosso, grande struttura di vendita e sala gioco come definite all'Art. D-18.
- distributore di carburante, come definito all'Art. D-19.

**Indici urbanistici**

Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri e indici esistenti.

---

**Art. D-12 Parcheggi privati per le attività produttive****Descrizione**

Comprende le aree destinate agli spazi di sosta di proprietà privata.

**Attività e destinazioni**

Sono destinate alla realizzazione di spazi di sosta legate alle attività economiche.

**Prescrizioni particolari**

Gli spazi devono essere accessibili dalla pubblica via.

Le aree non possono essere recintate, salvo stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

## Aree destinate all'agricoltura

Comprendono le parti del territorio comunale che vengono dedicate alle attività produttive agricole.

---

### **Art. D-13 Aree agricole**

#### **Descrizione**

Sono aree destinate agli usi agricoli, che il Piano delle Regole ritiene strategiche sia per la valenza che le attività agricole assumono nel sistema socio-economico sia per la funzione di difesa dell'ambiente e dell'integrità del paesaggio.

#### **Modalità di intervento**

Vige quanto disposto dal Titolo III (artt. 59, 60, 61, 62) della L.R. 12/05.

#### **Attività e destinazioni**

Sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, secondo quanto disposto dalla L.R. 12/05.

Gli allevamenti di animali sono disciplinati dal Regolamento Locale di Igiene.

#### **Indici urbanistici**

Quelli riportati all'art. 59 della L.R. 12/05

#### **Altezze e distanze**

**H** max. 5,00 m per tutti gli edifici.

Altezze superiori potranno essere consentite per la realizzazione di silos e volumi tecnici.

**Ds** min. m 20,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente nella Tavola PR-1 ?? o 2 ??.

**Dc** min. m 5,00.

**Df** min. m 10,00 (nel rispetto di norme vigenti in materia, più restrittive).

### **Prescrizioni particolari**

Su tutte le aree computate a fini edificatori, comprese quelle situate nei comuni contermini, è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

La realizzazione dell'intervento edilizio è subordinato alla presentazione ed alla trascrizione nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo sottoscritto dal richiedente stesso e dal proprietario dell'immobile, se persona diversa, che preveda il mantenimento della destinazione delle opere da realizzare al servizio dell'attività agricola.

Le tipologie edilizie di tutti gli edifici devono in ogni caso essere congruenti al paesaggio rurale.

Gli elaborati tecnici dovranno essere corredati da opportuna relazione idrogeologica che dimostri il corretto deflusso delle acque meteoriche.

All'interno e in prossimità di chiese ed edifici di culto isolati i progetti preliminari relativi a interventi che comportino scavi devono essere assoggettati a valutazione del rischio archeologico.

Nelle aree appartenenti al presente Ambito poste all'interno del centro abitato, delimitato ai sensi del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione, è vietata l'edificazione di attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Gli impianti arborei facenti parte di coltivazioni vivaistiche posti all'interno del centro abitato devono essere governati al fine di garantire l'incolumità pubblica sulle strade, deve essere operata una manutenzione nel tempo affinché si evitino fenomeni di abbandono che conducono a degrado paesistico, devono essere contrastate la crescita e la diffusione di specie infestanti o allergizzanti.

## Are di valore paesistico ambientale ed ecologico

Sono le aree nelle quali il Piano delle Regole, anche in coerenza con la pianificazione sovraordinata, persegue obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico-ambientale ed ecologica.

---

### **Art. D-14 Aree verdi di salvaguardia ambientale**

#### **Descrizione**

Si tratta degli ambiti naturalistici, appartenenti al sistema delle aree agricole di cui al precedente Art. D-13, contraddistinti da un elevato valore ecologico e paesaggistico.

Ricomprendono i seguenti elementi individuati dal P.T.C.P. della provincia di Lecco:

- ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale;
- le parti non boscate degli ambiti a prevalente valenza paesistica e di interesse per la continuità della rete verde.

In queste aree si applicano, pertanto, gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli art. 60, 61 e 62 delle N.T.A. del P.T.C.P.

#### **Modalità di intervento**

Vige quanto disposto dal Titolo III (artt. 59, 60, 61, 62) della L.R. 12/05.

#### **Attività, destinazioni e Indici urbanistici**

Gli indici, i parametri e le destinazioni sono quelle previsti per le aree agricole di cui all'Art. D-13, fatte salve le prescrizioni particolari specificate al comma seguente.

#### **Prescrizioni particolari**

Gli interventi previsti devono essere finalizzati a favorire il consolidamento delle attività del settore primario, lo sviluppo delle attività compatibili, la protezione e la valorizzazione delle aree con la finalità di assicurare la continuità funzionale e percettiva delle connessioni della rete ecologica comunale di cui all'Art. C-11 e alla Tavola PS-2 del Piano dei Servizi.

Al fine di garantire tale continuità, nelle aree di cui al presente articolo si applicano le seguenti prescrizioni:

- i corsi d'acqua non possono essere arginati o regimati con manufatti in cemento;
- ogni infrastruttura che costituisca barriera deve essere attrezzata affinché sia garantita la permeabilità da parte della fauna terrestre;
- le aree possono essere impermeabilizzate fino al limite massimo del 20% della SF o della superficie del lotto;
- non è ammessa la formazione di recinzioni fatti salvi i due seguenti casi:
  - recinzioni relative alle aree di stretta pertinenza degli edifici residenziali esistenti. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50 ed essere realizzate con rete metallica e paletti di colore verde e con muratura di base avente altezza massima pari m 0,30, oppure in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima pari a metri 1,50. Alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone.
  - recinzioni motivate da comprovate esigenze di sicurezza o di necessità legate alla conduzione del fondo o allo svolgimento delle altre attività connesse all'agricoltura. L'estensione dell'area recintata dovrà essere quella minima strettamente indispensabile al soddisfacimento delle motivate esigenze.

Le recinzioni ammissibili ai sensi di quanto sopra, dovranno avere un'altezza massima pari a m 1,50 ed essere realizzate con siepe di specie autoctone oppure con staccionata di legno senza muratura di base.

Qualora richiesto da documentate esigenze dell'attività agricola è consentito integrare la siepe con rete metallica sostenuta da paletti di colore verde, sempre con altezza massima pari a m 1,50.

---

## **Art. D-15 Varchi della rete ecologica comunale**

### **Descrizione**

Si tratta di un ambito naturalistico, appartenente al sistema delle aree agricole di cui al precedente Art. D-13, costituente un varco della rete ecologica, cioè un tratto di corridoio ecologico ove sono presenti strettoie dovute all'espansione dell'edificato che ha determinato una significativa riduzione degli spazi aperti, con il rischio di occlusione.



Corrisponde a un varco prioritario per la Rete Ecologica Provinciale che conferma un varco da mantenere della Rete Ecologica Regionale.

Il Piano delle Regole prevede il mantenimento della loro funzione a verde, con esclusione di qualsiasi costruzione, pur consentendone l'utilizzo agronomico e il conseguente asservimento ai fini di edificazione agricola di cui all'Art. D-13.

### **Modalità di intervento**

Vige quanto disposto dal Titolo III (artt. 59, 60, 61, 62) della L.R. 12/05.

Le aree individuate partecipano ai calcoli delle capacità edificatorie a fini agricoli, secondo quanto previsto all'Art. D-13, ma l'edificazione dovrà avvenire all'esterno delle aree stesse.

### **Attività, destinazioni e Indici urbanistici**

Gli indici, i parametri e le destinazioni sono quelle previsti per le aree agricole di cui all'Art. D-13, fatte salve le prescrizioni particolari specificate al comma seguente.

### **Prescrizioni particolari**

La finalità è evitare interventi che possano favorire la ulteriore riduzione o saldatura del corridoio appartenente alla rete ecologica comunale di cui all'Art. C-11 e alla Tavola PS-2 del Piano dei Servizi.

Al fine di garantire la permanenza della continuità ecologica, nelle aree di cui al presente articolo si applicano le seguenti prescrizioni:

- è escluso ogni tipo di edificazione o urbanizzazione.  
E' fatta salva la possibilità di trasferire su altre aree agricole dove l'edificazione è consentita, le capacità edificatorie generate dagli indici di cui all'Art. D-13;
- non sono ammesse recinzioni, comprese quelle costituite da essenze naturali;
- all'interno dei varchi si attuano le misure indicate nell'elaborato del P.T.C.P. "Documento Tecnico 2 - Repertorio interventi mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale".

---

## **Art. D-16 Ambiti agricoli boschivi**

### **Descrizione**

Sono costituiti dalle parti del territorio interessate da boschi.

**Modalità di intervento**

Vige quanto disposto dal Titolo III (artt. 59, 60, 61, 62) della L.R. 12/05, dalla L.R. 31/2008 e dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lecco.

**Attività e destinazioni**

Mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole; silvicoltura ed attività agricole in genere.

**Indici urbanistici**

Quelli riportati all'art. 59 della L.R. 12/05

**Altezze e distanze**

**H** max. 3,00 m.

**Ds** min. m 20,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente nella Tavola PR-1 o ?? 2.

**Dc** min. m 10,00.

**Df** min. m 10,00 (nel rispetto di norme vigenti in materia, più restrittive).

**Prescrizioni particolari**

Non è ammessa la realizzazione di recinzioni, fatta salva, per comprovate esigenze connesse alla conduzione del fondo, la formazione di siepi di specie autoctone aventi altezza massima pari a m 1,50.

Su tutte le aree computate a fini edificatori, comprese quelle situate nei comuni contermini, è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

La realizzazione dell'intervento edilizio è subordinato alla presentazione ed alla trascrizione nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo sottoscritto dal richiedente stesso e dal proprietario dell'immobile, se persona diversa, che preveda il mantenimento della destinazione delle opere da realizzare al servizio dell'attività agricola.

Le tipologie edilizie di tutti gli edifici devono in ogni caso essere congruenti al paesaggio rurale.

Gli elaborati tecnici dovranno essere corredati da opportuna relazione idrogeologica che dimostri il corretto deflusso delle acque meteoriche.

Gli impianti arborei facenti parte di coltivazioni vivaistiche posti all'interno del centro abitato devono essere governati al fine di garantire l'incolumità pubblica

sulle strade, deve essere operata una manutenzione nel tempo affinché si evitino fenomeni di abbandono che conducono a degrado paesistico, devono essere contrastate la crescita e la diffusione di specie infestanti o allergizzanti.

---

## **Art. D-17 Ambiti di riqualificazione ambientale**

### **Descrizione**

Rientrano in questi ambiti aree caratterizzate da particolare fragilità ambientale o da situazioni di degrado per intervento antropico.

In particolare ci si riferisce alle aree, a destinazione produttiva o agricola, localizzate in corrispondenza:

- dei versanti del solco della roggia Marcione, interclusa tra l'area boschiva e gli insediamenti produttivi di via Italia e via Europa;
- delle zone a nord est della via Provinciale, in corrispondenza di via Prandonici;
- dell'ambito produttivo in località Ruscolo.

### **Finalità**

Negli ambiti di riqualificazione ambientale si richiedono interventi finalizzati al ripristino della morfologia del terreno, una sistemazione più adeguata per la qualità dell'ambiente e la salvaguardia da edificazione.

Pertanto, tutti gli interventi da attuarsi nelle aree individuate dovranno verificare i seguenti obiettivi:

- **zona roggia Marcione:** ripristino delle sponde e del manto vegetale tramite interventi di ingegneria idraulica ed ambientale;
- **zona via Prandonici:** recupero ambientale delle aree interessate da deposito di materiali di risulta e di escavazione, formazione di cortina a verde a parziale copertura della visuale dalla via Provinciale verso l'area industriale e sgombero e/o riordino dei depositi di materiali all'aperto;
- **zona Ruscolo:** recupero ambientale delle aree interessate da deposito, sgombero e/o riordino dei depositi di materiali all'aperto.

Per indicazioni relative all'attuazione degli interventi si richiama l'elaborato del P.T.C.P. "Documento Tecnico 2 - Repertorio interventi mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale".

## Disciplina delle attività commerciali

Il presente Titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica.

---

### **Art. D-18 Attività commerciali e assimilate**

Si intendono qui integralmente richiamate le disposizioni legislative nazionali e regionali con particolare riferimento alla L.R. 6/2010 e alla L.R. 15/2007.

#### **Definizioni**

Ai fini delle presenti norme valgono le seguenti definizioni.

Superficie di vendita (SV): è l'area destinata alla vendita nella quale hanno libero accesso gli utenti compresi banchi, scaffalature, camerini di prova, espositori, ecc.. Non costituisce Superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La Superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SL quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.

Superficie commerciale: gli spazi destinati alla vendita, alla somministrazione o alla fornitura e gli spazi accessori funzionalmente collegati all'attività quali uffici, servizi igienici, magazzini, spogliatoi, esposizioni, locali di confezionamento, ecc..

Commercio all'ingrosso: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. Non rientra in questa categoria, anche in presenza di specifici spazi espositivi, la vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori qualora avvenga all'interno degli stabilimenti di produzione e senza accesso degli utilizzatori finali.

Commercio al dettaglio: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Il commercio al dettaglio si suddivide in due categorie:

- Commercio al dettaglio in sede fissa: rivendita diretta al consumatore in aree private con sede fissa, articolato, secondo classi dimensionali in:
  - Esercizio di Vicinato ( $SV \leq 150$  mq)
  - Media Struttura di Vendita ( $150 \text{ mq} < SV \leq 1.500$  mq)
  - Grande Struttura di Vendita ( $SV > 1.500$  mq)
- Commercio al dettaglio su aree pubbliche: rivendita diretta al consumatore finale nei mercati, nelle fiere o altre aree pubbliche o in forma itinerante.

Artigianato di servizio: attività di fornitura di servizi o produzione di beni per il consumo non in loco, con o senza presenza di personale addetto (nel caso di spazi occupati da distributori automatici), con accesso diretto di utenti e con lavorazioni non inquinanti, nocive o rumorose.

A titolo esemplificativo e non esaustivo fanno parte della presente categoria: copisteria, parrucchiere, centro per la cura del corpo, vendita di cibo d'asporto, gelateria, fotografo, lavanderia, riparatori, banca, assicurazione, posta, toelettatura di animali, laboratorio di analisi, agenzia immobiliare-pratiche auto-lavoro interinale, noleggio.

Esercizio pubblico: attività di cui al Testo Unico delle Leggi di P.S. del 18 giugno 1931 n.773 articolate in:

- Esercizio di somministrazione: attività di somministrazione di alimenti e bevande che prevede il consumo da parte degli utenti nel locale di esercizio, con o senza presenza di personale addetto (nel caso di spazi occupati da distributori automatici), con accesso diretto di utenti.
- Attrezzatura ricettiva: attività ricettiva alberghiera volta a fornire alloggio con o senza servizio di cucina altri servizi accessori per il soggiorno. A titolo esemplificativo e non esaustivo fanno parte della presente categoria: albergo, hotel, motel, villaggio albergo, meubl , ecc..
- Sala gioco: attivit  di fornitura di servizi legati alla pratica di giochi leciti, con o senza presenza di personale addetto (nel caso di spazi occupati da distributori automatici), con accesso diretto di utenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo fanno parte della presente categoria: videolottery, slot machines, scommesse, ecc..

Locale di intrattenimento: attivit  di intrattenimento e spettacolo, con o senza presenza di personale addetto (nel caso di spazi occupati da distributori

automatici), con accesso diretto di utenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo fanno parte della presente categoria: sala da ballo, cinema, teatro, sala concerti, bocciodromo, sala biliardo, ecc..

Edicola: attività di vendita di giornali e riviste, sia di tipo esclusivo che non esclusivo.

### **Dotazione di aree al servizio delle attività**

Per l'insediamento di attività al di fuori delle aree soggette a pianificazione attuativa o programmazione negoziata, devono essere assicurate le seguenti dotazioni minime di aree per parcheggi privati ad uso degli utenti:

Esercizio di vicinato = 50% della SL

Media struttura di vendita = 100% della SL

Artigianato di servizio = 50% della SL

Esercizio di somministrazione = 100% della SL

Attrezzatura ricettiva = 100% della SL

Sala gioco = 500% della SL

Le aree reperite devono essere:

- direttamente accessibili dalla strada;
- al servizio esclusivo dell'attività insediata almeno negli orari di apertura;
- poste al massimo nel raggio di 50 m dall'insediamento;

Gli spazi a parcheggio possono essere fruibili anche solo negli orari di apertura dell'attività.

Le aree riferite a Esercizio di vicinato e Artigianato di servizio possono essere reperite anche negli spazi pubblici esistenti posti in prossimità dell'insediamento previa valutazione positiva a cura del Comune e sottoscrizione di convenzione volta a regolarne l'uso e la manutenzione.

### **Localizzazione delle attività commerciali**

L'insediamento delle attività avviene nei limiti e secondo le disposizioni contenute nella specifica normativa che disciplina ogni singolo Ambito urbanistico.

### **Prescrizioni particolari**

Deve essere prestata particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare. In particolare gli accessi e le uscite veicolari dalla viabilità ordinaria devono essere organizzati in modo che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio al servizio dell'attività nonché le operazioni di carico e scarico non crei intralcio alla circolazione.

---

**Art. D-19 Attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione****Descrizione**

Ai fini delle presenti norme per distributore di carburante si intende: impianto commerciale unitario costituito da uno o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

**Indici urbanistici**

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

**IC** max. 20%

comprese pensiline, box, tunnel lavaggio auto, locali destinati alla vendita ed alla somministrazione di alimenti e bevande, con un massimo di mq 150 destinati all'attività di vendita con relativi servizi igienico-sanitari.

**H** max. 4,50 m

con l'esclusione delle pensiline per le quali l'altezza massima non potrà superare m 7,50.

**Prescrizioni particolari**

Ogni struttura ed apparecchiatura dovrà trovarsi ad una distanza:

- non inferiore a m 10,00 dal limite esterno della strada o della nuova previsione di Piano;
  - non inferiore a m 5,00 dai confini;
  - non superiore a m 50,00 dal limite della strada o della nuova previsione di Piano.
- Dovrà essere destinata a verde il 15% della superficie fondiaria con messa a dimora di arbusti e alberi tipici del luogo.

## Elementi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi

Sono le aree di competenza degli altri atti costituenti il P.G.T. che vengono rappresentate nel Piano delle Regole a fini conoscitivi (Piano dei Servizi) o per la disciplina del transitorio (Documento di Piano).

### **Art. D-20 Ambiti di Trasformazione**

Il Piano delle Regole rappresenta in cartografia le aree corrispondenti agli Ambiti di Trasformazione, individuati e regolati dal Documento di Piano.

Tuttavia, in considerazione del fatto che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ad esse si applica, sino all'approvazione degli strumenti attuativi previsti dal Documento stesso, la disciplina dettata dal Piano delle Regole.

In generale, per tali aree viene riconosciuto lo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del P.G.T. In particolare, **nel periodo transitorio fino all'approvazione dei relativi strumenti attuativi:**

- per l'ambito **AT1**, la destinazione d'uso è quella boschiva di cui all'Art. D-16 con esclusione di qualsiasi edificazione;
- per l'ambito **AT2**, gli edifici esistenti potranno essere oggetto unicamente degli interventi previsti alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, compresa la sola demolizione.

E' ammesso l'insediamento di servizi di interesse pubblico e generale, di attività socio-assistenziali, di funzioni terziarie e direzionali, commerciali al dettaglio unicamente nella forma di esercizi di vicinato, artigianali di servizio.

Sono escluse le destinazioni residenziali, produttive, artigianali non di servizio, commerciali diverse dagli esercizi di vicinato, agricole nonché i distributori di carburante e i e i locali di intrattenimento.

### **Art. D-21 Aree per i servizi e la mobilità**

Il Piano delle Regole rappresenta in cartografia le aree per servizi e la mobilità.



Tali aree sono riportate unicamente a fini conoscitivi essendo di competenza, ai sensi dell'articolo 9 della LR 12/05, del Piano dei Servizi al quale si rimanda per la relativa disciplina.

## Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Piano delle Regole contiene, come parti integranti a tutti gli effetti, gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale:

- Elab. A – Relazione tecnica
- Elab. B – Norme geologiche di Piano
- Tavv. 1 – Carta della pericolosità sismica locale;
- Tavv. 2 – Carta del dissesto con legenda uniformata PAI;
- Tavv. 3 – Carta dei vincoli;
- Tavv. 4 – Carta di sintesi;
- Tavv. 5 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano.

Per comodità, nelle pagine seguenti si riporta la normativa geologica di piano (Elab. B), in quanto elemento concorrente alla definizione della normativa d'uso di ogni singola parte del territorio comunale.

## Allegati: indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato

Nelle pagine seguenti si riportano le tabelle contenenti gli indici e le prescrizioni particolari relative ai seguenti ambiti del PdR:

*Allegato D-A1*

residenziali di completamento soggetti a Piano Attuativo

*Allegato D-A2*

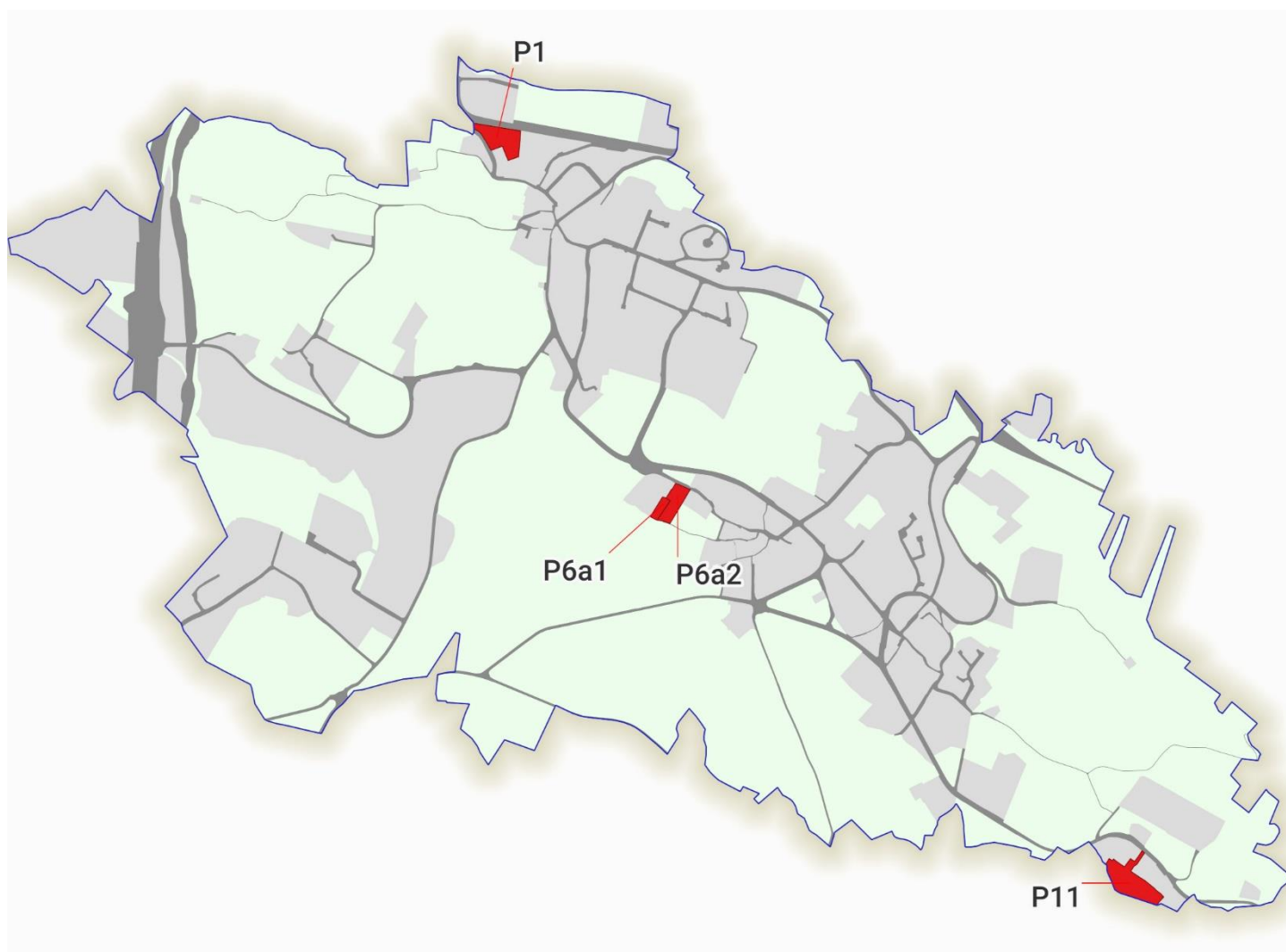
residenziali di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

*Allegato D-A3*

dei nuclei di antica formazione soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

*Allegato D-A4*

produttivi di conservazione soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

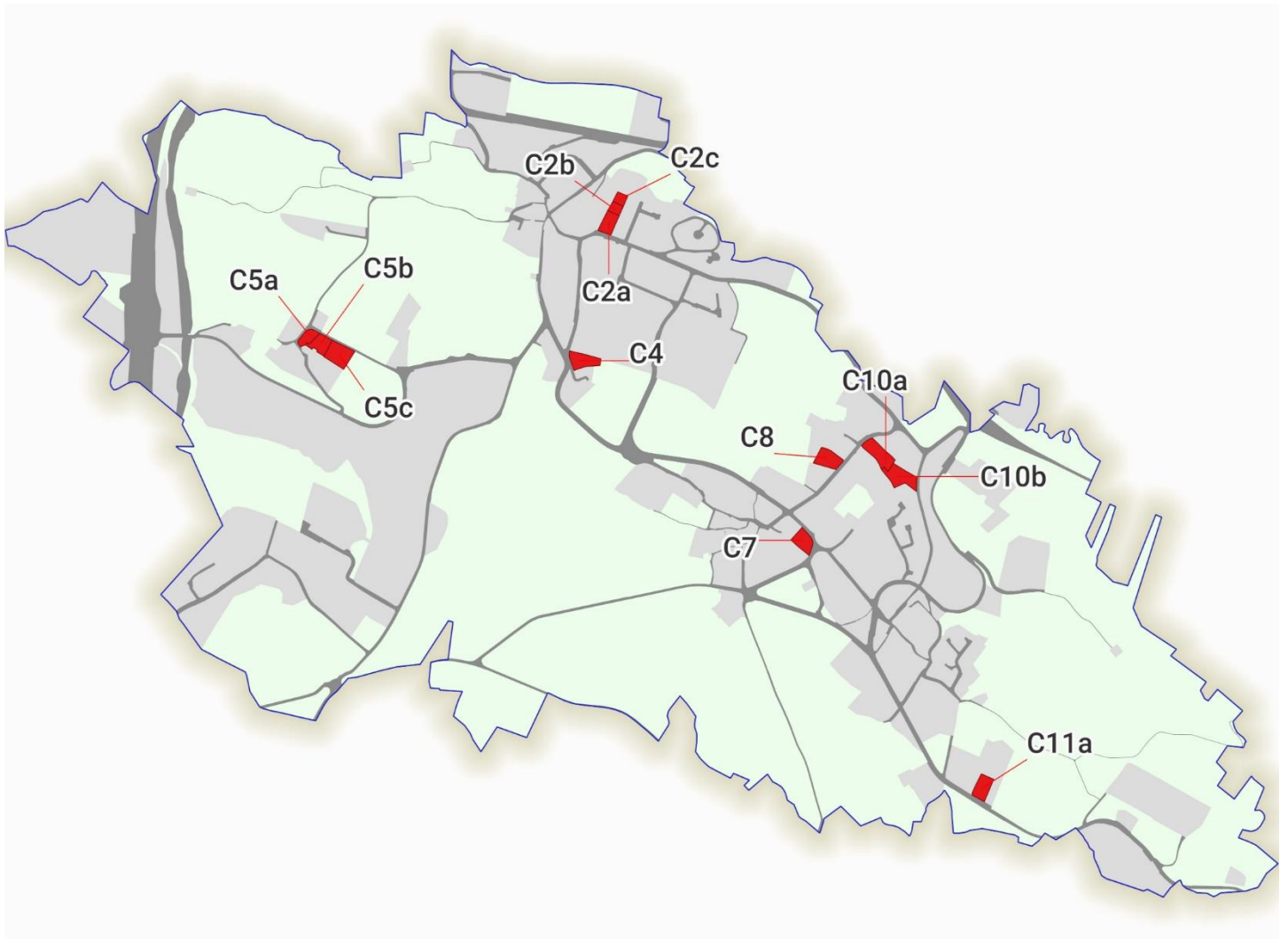


## Allegato D-A1

Ambiti residenziali di completamento - Art. D-7

Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Piano Attuativo

Ambito	Indici	Regole specifiche - opere da realizzare
<b>P 1</b> Via Gaesso/De Gasperi	VU = 3.970 mc IC = 30 %	L'intervento dovrà prevedere l'edificazione di una quota di edilizia convenzionata pari ad almeno 1.750 mc. La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei proponenti, la realizzazione del marciapiede lungo via Gaesso nel tratto compreso tra l'innesto di via San Martino e la SP 49, inclusa la realizzazione di un attraversamento pedonale protetto di via De Gasperi, in posizione da concordarsi con la Provincia di Lecco.
<b>P 6a1</b> Via Fumagalli	VU = 1.200 mc IC = 40 %	Il Piano comprende tutto e solo il mappale 1499 così come risultante alla data di adozione della presente Variante. Dovrà essere prevista una viabilità interna con relativo marciapiede, coordinata fra i Piani 6a1 – 6a2 – 6b e in grado di limitare gli innesti sulla viabilità esistente.
<b>P 6a2</b> Via Fumagalli (ex scuole)	VU = 3.800 mc IC = 40 %	Dovrà essere prevista una viabilità interna con relativo marciapiede, coordinata fra i Piani 6a1– 6a2 – 6b e in grado di limitare gli innesti sulla viabilità esistente.
<b>P 11</b> Via Ruscolo	VU = 5.320 mc IC = 30 %	

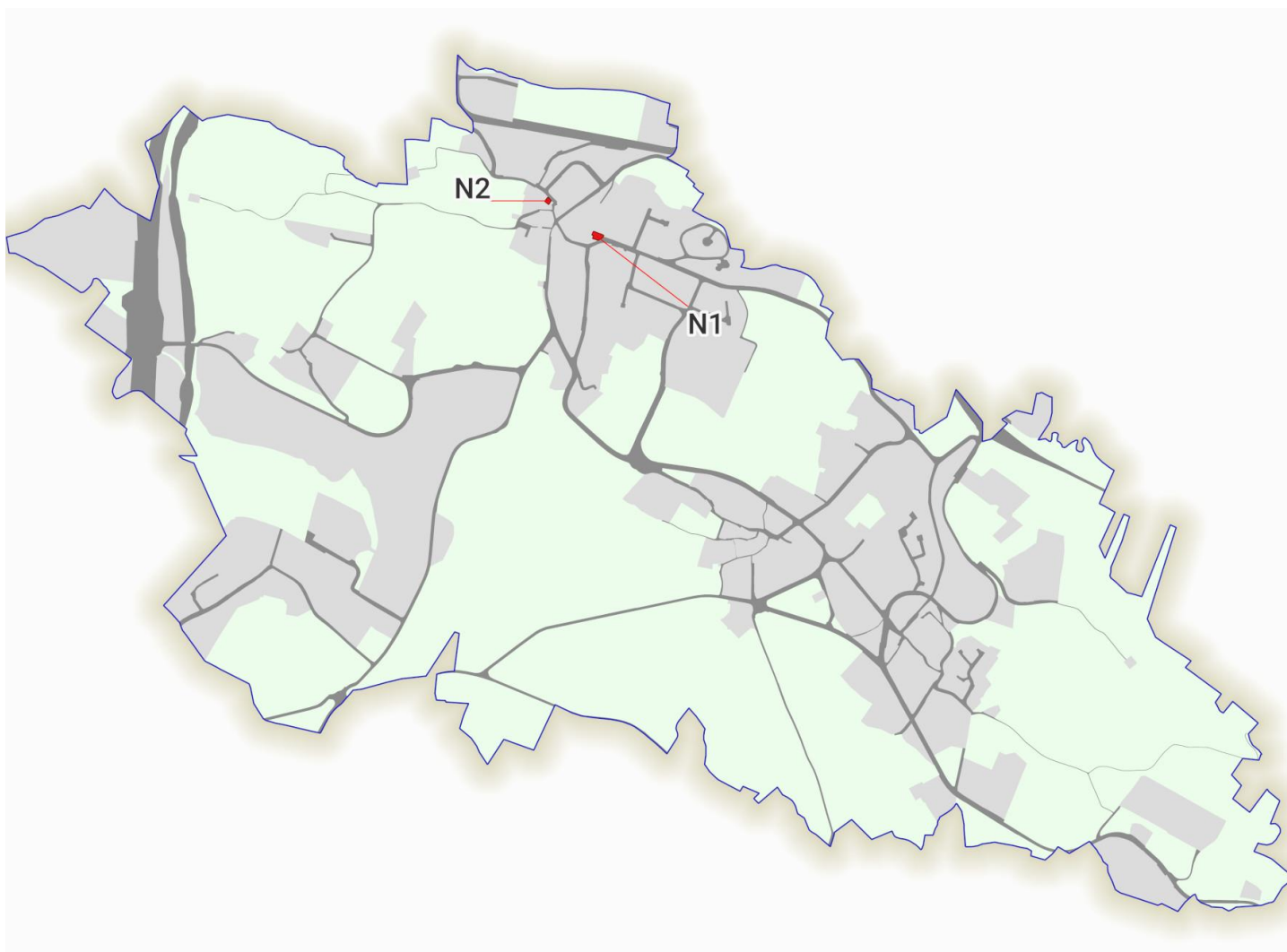


## Allegato D-A2

Ambiti residenziali di completamento - Art. D-7

Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Ambito	Indici	Regole specifiche - opere da realizzare
<b>C 2a</b> Via Colombo/p.za Butti	IT = 0,75 mc/mq IC = 40 %	La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei proponenti, la formazione di un parcheggio avente profondità di m 6,00 lungo il lato in fregio a p.za Butti.
<b>C 2b</b> Via Colombo	IT = 0,75 mc/mq IC = 40 %	La convenzione dovrà prevedere la totale monetizzazione delle aree per servizi.
<b>C 2c</b> Via Colombo	IT = 0,75 mc/mq IC = 40 %	La convenzione dovrà prevedere la totale monetizzazione delle aree per servizi.
<b>C 4</b> Via Leopardi	IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %	
<b>C 5a</b> Via Resegone	IT = 0,65 mc/mq IC = 30 %	La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei proponenti, la cessione del sedime per marciapiede/ciclopeditone in fregio a via Resegone.
<b>C 5b</b> Via Resegone	IT = 0,65 mc/mq IC = 30 %	La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei proponenti, la cessione del sedime per marciapiede/ciclopeditone in fregio a via Resegone.
<b>C 5c</b> Via Resegone	IT = 0,65 mc/mq IC = 30 %	La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei proponenti, la cessione del sedime per marciapiede/ciclopeditone in fregio a via Resegone.
<b>C 7</b> Via Roma	IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %	
<b>C 8</b> Via don Corti	IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %	
<b>C 10a</b> Via Primavera	IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %	La convenzione dovrà prevedere l'arretramento delle recinzioni onde consentire il futuro allargamento di via Primavera.
<b>C 10b</b> Via Primavera	IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %	
<b>C 11a</b> Via Provinciale	IT = 0,75 mc/mq IC = 30 %	I proponenti dovranno anche prevedere, a propria cura e carico, tutte le opere necessarie gli allacciamenti ed alle sistemazioni idrauliche connesse all'intervento.



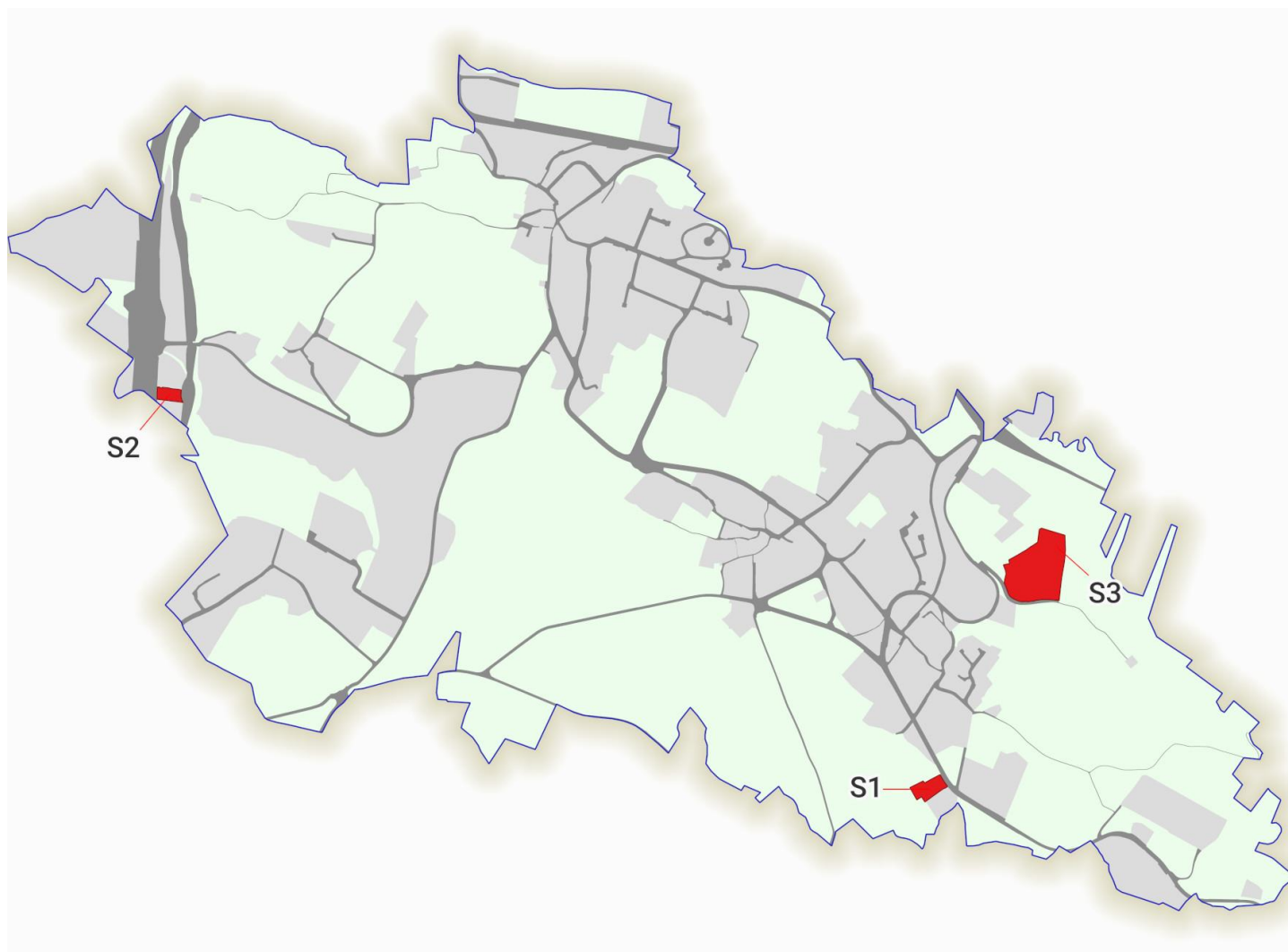
## Allegato D-A3

Nuclei di antica formazione - Art. D-4

Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato



Ambito	Indici	Regole specifiche - opere da realizzare
<p><b>N 1</b> P.za Butti</p>	-	<p>La convenzione dovrà prevedere a cura e carico dei proponenti la demolizione del serbatoio acquedotto. L'intervento potrà prevedere la variazione delle altezze di colmo e gronda onde adeguarsi a quelle degli edifici circostanti.</p>
<p><b>N 2</b> Via Gaesso</p>	-	<p>L'intervento dovrà prevedere una ricostruzione rispettosa della linea dell'originale loggiato demolito. La convenzione dovrà prevedere a cura e carico dei proponenti la realizzazione del marciapiede lungo il lato nord di via Gaesso nel tratto compreso tra gli edifici esistenti e l'innesto di via San Martino</p>



## Allegato D-A4

Ambiti produttivi di conservazione - Art. D-10

Indici e prescrizioni per gli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Ambito	Indici	Regole specifiche - opere da realizzare
<b>S 1</b> Via Provinciale	IF = esistente	La convenzione dovrà stabilire le modalità operative per la realizzazione, a cura e spese dei proponenti, di 100 m di marciapiede o percorso pedonale avente caratteristiche omogenee a quelli esistenti in via Brianza. La medesima convenzione può stabilire la realizzazione opere alternative di pari impegno economico.
<b>S 2</b> S.S. 36	SL = 550 mq (aggiuntiva)	È ammessa la realizzazione di spazi interrati, da ricavarsi al di sotto del piazzale esistente, per una <b>SL</b> massima aggiuntiva rispetto all'esistente pari a 550 mq  La convenzione dovrà prevedere la realizzazione, a cura e spese dei proponenti, di 150 m di marciapiede da realizzare lungo il lato sud di via Europa. La medesima convenzione può stabilire la realizzazione opere alternative di pari impegno economico.
<b>S 3</b> Via Prandonici	SCOP = 2.650 mq	Al fine di garantire una mitigazione visiva e ambientale, dovranno essere realizzate fasce vegetazionali lungo tutti i fronti perimetrali tra il costruito e lo spazio aperto. Le fasce, di tipo lineare o a macchia a seconda della configurazione del terreno, dovranno essere realizzate con alberi, arbusti e siepi di specie autoctone.  La convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un'opera pubblica da concordare con l'Amministrazione comunale.