



COMUNE DI GARBAGNATE MONASTERO

PROVINCIA DI LECCO

VARIANTE GENERALE PGT

PGT PUBBLICATO SUL BURL SERIE INSERZIONI E CONCORSI N. 25 DEL 20.06.2007

VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. _____ DEL _____

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

Il Sindaco

ANGELO CAFAGNA

Area Tecnica

EMILIO TANSINI - PIETRO SOLA

Gruppo di lavoro

FABRIZIO MONZA
Ordine Architetti PPC di Milano
Categ. A - n. 8082

GIANFREDO MAZZOTTA
Ordine Architetti PPC di Como
Categ. A - n. 1519

HELGA DESTRO
Ordine Architetti PPC di Milano
Categ. A - n. 16255

NORME TECNICHE

N1

GENNAIO 2014

Le parti integrate a cura della Variante 2013 sono indicate in carattere **Times New Roman**

Sindaco

Angelo Cafagna

Area Tecnica

Emilio Tansini - Pietro Sola

FABRIZIO MONZA	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO - SEZIONE A - N. 8082
20014 - NERVIANO (MI) - VIA TICINO 27 - 0331 415944 STUDIO@ARCHIMONZA.IT - WWW.ARCHIMONZA.IT	
GIANFREDO MAZZOTTA	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI COMO - SEZIONE A - N. 1519
22036 - ERBA (CO) - VIA CARLO PORTA 8 - 031 3338880 ARCHITETTOMAZZOTTA@VIRGILIO.IT	
HELGA DESTRO	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC DI MILANO - SEZIONE A - N. 16255

INDICE

A - DISPOSIZIONI PRELIMINARI	5
Art. A-1. Principi ed ambiti del Piano di Governo del Territorio	5
Art. A-2. Deroghe	5
Art. A-3. Definizioni	5
Art. A-4. Parametri urbanistici ed edilizi	8
Art. A-5. Piani attuativi	8
B - DOCUMENTO DI PIANO	10
Art. B-1. Contenuti ed elaborati del Documento di Piano	10
Art. B-2. Perequazione e compensazione	10
Art. B-3. Individuazione degli Ambiti di Trasformazione	10
Art. B-4. Criteri per la pianificazione attuativa negli Ambiti di Trasformazione	10
Art. B-5. Ambito di trasformazione di via De Gasperi	11
Art. B-6. Aree agricole strategiche	12
Art. B-7. Vincoli urbanistici e paesistico-ambientali	12
C - PIANO DEI SERVIZI	13
Art. C-1. Contenuti ed elaborati del Piano dei Servizi	13
Art. C-2. Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale – Concorso dei privati	13
Art. C-3. Dotazione di servizi da assicurare nei piani attuativi	13
Art. C-4. Aree del Piano dei Servizi	14
Art. C-5. Aree per attrezzature pubbliche a servizio della residenza	14
Art. C-6. Aree per attrezzature pubbliche a servizio della produzione	15
Art. C-7. Aree per attrezzature ed impianti tecnologici	16
Art. C-8. Aree per attrezzature ed impianti ferroviari	17
Art. C-9. Aree per la mobilità	17
Art. C-10. Parcheggi privati per le attività produttive	17
Art. C-11. Rete ecologica comunale	17
D - PIANO DELLE REGOLE	19
Art. D-1. Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole	19
Art. D-2. Ambiti del tessuto urbano consolidato	19
Art. D-3. Destinazioni d'uso generali per gli ambiti residenziali	19

Art. D-4. Ambiti territoriali di antica formazione	20
Art. D-5. Ambiti residenziali di conservazione	22
Art. D-6. Ambiti residenziali di completamento	23
Art. D-7. Ambiti residenziali di edilizia estensiva	24
Art. D-8. Norme generali per gli ambiti produttivi	24
Art. D-9. Ambiti produttivi di contenimento	25
Art. D-10. Ambiti produttivi di conservazione	26
Art. D-11. Ambito ricettivo-commerciale SS36	27
Art. D-12. Ambiti destinati all'attività agricola	27
Art. D-13. Ambiti agricoli boschivi	28
Art. D-14. Ambiti di riqualificazione ambientale	29
Art. D-15. Attività commerciali e assimilate	30
Art. D-16. Attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione	32
Art. D-17. Autorimesse e parcheggi privati	32
Art. D-18. Fasce di rispetto ed arretramenti	33
Art. D-19. Localizzazione delle stazioni radio base per telefonia mobile	33
Art. D-20. Disciplina paesistica	33
Art. D-21. Normativa d'uso derivante dalla fattibilità geologica	34
Art. D-22. Normativa d'uso derivante dai vincoli	39
Art. D-23. Normativa d'uso derivante dalla componente sismica del PGT	41
Art. D-24. ALLEGATO 1: Parametri urbanistici e prescrizioni particolari Piani Attuativi	41

A - Disposizioni preliminari

Art. A-1. Principi ed ambiti del Piano di Governo del Territorio

Il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati sia in ragione del diverso ambito territoriale cui si riferiscono sia in virtù del contenuto e della funzione svolta dagli stessi, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso.

Gli strumenti di pianificazione comunale sono: 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;

Costituiscono parte integrante del PGT:

- **il Quadro conoscitivo;**
- **la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito VAS);**
- **la componente geologica, idrogeologica e sismica (di seguito Studio geologico);**

Costituiscono documenti concorrenti e correlati al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate e sono pertanto recepiti dal PGT:

- **l'individuazione e la disciplina degli interventi relativi al reticolo idrico minore (di seguito Studio reticolo);**
- **il Piano comunale di azionamento acustico;**
- **il Regolamento edilizio.**

Gli elaborati prescrittivi (che forniscono cioè le prescrizioni per la trasformazione del territorio) sono elencati nella parte normativa relativa al singolo atto cui si riferiscono.

Art. A-2. Deroghe

La deroga alle presenti norme è consentita, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/05, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

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

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si forniscono le seguenti definizioni:

A) RIFERITE AL TERRENO

At = Area territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi pubblici o privati mediante Piano Attuativo. E' comprensiva dell'area fondiaria (Af) destinata all'edificazione vera e propria e di quelle

necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole.

Af = Area fondiaria o edificabile (mq)

E' la superficie del lotto edificabile al netto di tutte le aree esistenti o destinate dagli strumenti urbanistici ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

B) RIFERITE ALL'EDIFICATO

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici di ciascun piano del fabbricato, entro e fuori terra, al lordo delle murature perimetrali e divisorie interne e con le esclusioni di seguito riportate.

Per i fabbricati residenziali

- sottotetti e/o parti di sottotetto non aventi requisiti di abitabilità;
- logge rientranti non più di m 1,50 (in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i m 1,50);
- porticati e androni assoggettati a servitù di uso pubblico;
- vani scala e vani ascensore solo se comuni a più di 2 unità abitative e purché rispettino le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; la superficie sarà valutata con riferimento alla mezzera delle murature perimetrali;
- cantine aventi altezza netta interna inferiore a ml. 2,50, interrate o seminterrate con altezza massima fuori terra di m 1,50 all'intradosso della soletta di copertura;
- autorimesse inserite nel corpo di fabbrica principale e/o totalmente interrate; quando realizzate all'esterno del corpo di fabbrica e fuori terra, anche in aderenza, costituisce Slp la quota parte eccedente la quantità di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, calcolata sul totale della Slp destinata ad autorimessa;
- superfici strettamente necessarie alla collocazione di impianti tecnologici, cioè cabine elettriche, centrali termiche e di condizionamento, impianti idrici, locali contatori, locali macchine per ascensori e locali per la raccolta dei rifiuti.

Per insediamenti industriali e commerciali

- gli spazi strettamente necessari per impianti termici, elettrici, di depurazione, silos ed altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta e che non siano utilizzati per la produzione;
- i serbatoi esterni, fuori terra ed entro terra;
- le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito valori, archivio, autorimessa, che costituiscano pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti e che abbiano altezza netta interna inferiore a m 2,40.
- le pensiline, purché non praticabili superiormente, e le tettoie aperte su tutti i lati.

Sc = Superficie coperta (mq)

E' la proiezione, sul piano orizzontale del terreno, di tutte le parti fuori terra dell'edificio compresi: i corpi e gli elementi a sbalzo, tutte le parti non considerate ai fini dalla Slp, i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono escluse dal computo le parti aggettanti aperte, come balconi e sporti di gronda, purché aventi una profondità massima di ml 1,50; sono parimenti escluse le pensiline a sbalzo purché aperte, non praticabili superiormente ed aventi una profondità massima di ml 1,50. Casi di sporgenze superiori determinano incremento della superficie coperta, da computarsi per la sola parte eccedente i ml 1,50.

SV = Superficie di vendita (mq)

Per superficie di vendita, nelle attività commerciali, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. 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 1/10 della SIp quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di ¼ della SIp quando questa sia superiore ai predetti limiti.

H = Altezza del fabbricato (ml)

È l'altezza fuori terra dell'edificio ai fini delle presenti norme, espressa in ml.

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla più bassa delle seguenti quote:

- terreno naturale,
- terreno sistemato,
- marciapiede stradale.

e si calcola:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva: alla quota massima dell'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più elevato o all'imposta della gronda sul muro perimetrale del fabbricato, quando il sottotetto non risulti abitabile.
- per i fabbricati a destinazione produttiva (capannoni, magazzini, stalle e simili): alla parte più alta dell'edificio (colmo tetto o parte più alta del parapetto di gronda o coronamento, **intradosso ultimo elemento strutturale**).

Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano dell'intera facciata, o dell'elemento di maggiore altezza nel caso di facciata composta da elementi di varia altezza.

E' ammesso il riporto di terreno per compensazioni fino al massimo di m 1,00.

I volumi tecnici possono emergere dalla copertura (salvo prescrizione contraria riportata nelle norme specifiche di ambito) purché siano giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza e siano correttamente inseriti nel contesto architettonico.

V = Volume dei fabbricati (mc)

Il volume complessivo si ottiene moltiplicando la SIp di ogni piano, entro e fuori terra, per la propria altezza calcolata dall'intradosso del solaio-pavimento all'intradosso del solaio-soffitto. In presenza di solaio inclinato l'altezza corrisponde al valore medio.

I volumi tecnici, esclusi nella definizione della SIp, non partecipano al calcolo della volumetria

Ds = Distanza dalle strade (ml)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e perpendicolarmente all'asse stradale, ammessa tra il perimetro della Sc ed il confine stradale, come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 285/92.

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 eventuale mancata indicazione **negli elaborati grafici di PGT**.

Df = Distanza tra fabbricati (ml)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale a squadra e a raggio, tra i perimetri delle Sc di due fabbricati, perpendicolarmente ai fronti dei fabbricati stessi.

Dc = Distanza dai confini (ml)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra il perimetro della Sc dell'edificio ed i confini di proprietà, perpendicolarmente alla linea di confine.

Art. A-4. Parametri urbanistici ed edilizi**It = Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)**

E' il volume complessivo (V) realizzabile per ogni metro quadro di area territoriale (At).

$$It = V / At$$

Ip = Indice di perequazione (mc/mq)

Si applica negli Ambiti di Perequazione. E' il volume complessivo (Vp) realizzabile per ogni metro quadrato di area territoriale degli Ambiti di Perequazione, da trasferire negli Ambiti di Trasformazione a fronte della cessione gratuita al Comune dell'area dalla quale è stato ricavato.

$$Ip = Vp / At$$

Im = Indice di edificabilità minimo (mc/mq)

Si applica negli Ambiti di Trasformazione. E' il volume complessivo minimo (Vm) realizzabile per ogni metro quadro di area territoriale (At) da conseguire nella pianificazione attuativa perché l'intervento sia ammissibile.

$$Im = Vm / At$$

La differenza tra Vm e V rappresenta la volumetria minima che è necessario trasferire dagli Ambiti di Perequazione affinché l'intervento negli ambiti di trasformazione sia consentito.

If = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume complessivo (V) realizzabile per ogni metro quadro di area fondiaria (Af).

$$If = V / Af$$

Iut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni metro quadro di area territoriale (At).

$$Iut = Slp / At$$

Iuf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni metro quadro di area fondiaria (Af).

$$Iuf = Slp / Af$$

Rc = Rapporto di copertura (%)

E' il valore del rapporto tra la superficie coperta dell'edificio (Sc) e l'area fondiaria (Af).

$$Rc = Sc / Af$$

Art. A-5. Piani attuativi

Il PGT individua i comparti assoggettati e da assoggettare obbligatoriamente a piano attuativo. Nell'elaborato R2 sono rispettivamente riportati come:

- Piano attuativo vigente
- Piano attuativo previsto

Per i piani attuativi vigenti valgono le seguenti disposizioni:

- **L'individuazione delle aree contenuta nell'elaborato R2 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 dallo strumento attuativo o dalle varianti approvati precedentemente all'adozione del presente PGT.**
- **La disciplina edilizia e urbanistica definita dagli strumenti attuativi di cui sopra costituisce riferimento normativo per ogni tipo di intervento, anche qualora rimandi allo strumento**

urbanistico generale previgente all'adozione del presente PGT; la modifica dei limiti massimi e minimi così definiti comporta variante al PGT.

- 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 dello strumento attuativo se antecedente alla scadenza fissata in convenzione o alla decadenza dello strumento attuativo se sono state assolte tutte le obbligazioni previste dalla convenzione:
 - a. per le aree a destinazione residenziale si applicano le norme di cui all'Art. D-5.
 - b. per le aree per servizi, si applicano le corrispondenti norme contenute nella Sezione B delle presenti Norme
 - c. per le aree a destinazione produttiva si applicano le norme di cui all'Art. D-10.

B - Documento di Piano

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

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 12/05, vengono fornite le determinazioni del Documento di Piano relativamente agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. e all'individuazione degli Ambiti di Trasformazione, definendone i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

Il Documento di Piano è costituito oltre che dalla presente sezione delle Norme Tecniche, dai seguenti elaborati prescrittivi:

D2 - Azioni di piano

D3- Vincoli urbanistici e paesistico-ambientali

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati descrittivi:

D1- Relazione illustrativa

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 cedersi 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 nel territorio di Garbagnate Monastero i seguenti ambiti:

- **Ambito di trasformazione di via De Gasperi, con destinazione produttiva;** fornendo nei successivi articoli i relativi criteri di intervento.

Ai fini dell'applicazione dei principi di cui all'Art. B-2. alle aree appartenenti agli Ambiti di Trasformazione possono essere attribuiti due indici **It** e **Im** definiti all'Art. A-4.

Il primo determina la capacità edificatoria propria dell'ambito di Trasformazione mentre il secondo definisce la quota edificatoria minima derivante dall'applicazione della perequazione o compensazione che deve essere obbligatoriamente conseguita per poter attuare l'intervento.

Art. B-4. Criteri per la pianificazione attuativa negli 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.

Le possibilità edificatorie potranno concretizzarsi, nei limiti previsti dal Documento di Piano, solo a seguito dell'approvazione dei relativi Piani Attuativi, i cui contenuti saranno da definirsi in modo interlocutorio con l'Amministrazione Comunale.

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.

Art. B-5. Ambito di trasformazione di via De Gasperi

Descrizione

Comprende parti del territorio non edificate ed è destinato ad accogliere impianti produttivi medio – piccoli, in risposta all'obiettivo di P.G.T. a valenza strategica, connesso con la riqualificazione urbana, relativo al decentramento degli impianti industriali presenti all'interno dell'abitato.

Modalità di intervento:

Interventi edilizi subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo di cui all'Art. B-4.

L'attuazione del Piano è subordinata agli approfondimenti in atto nel Protocollo di Intesa per il polo del circondario oggionese; tale attuazione non potrà essere comunque demandata oltre due anni dalla data di approvazione del P.G.T.

Attività e destinazioni

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

E' ammessa la realizzazione di n. 1 attività commerciale costituente Media struttura di vendita ai sensi dell'art. Art. D-15.

Sono comunque escluse le industrie insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34.

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

Indici urbanistici

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Rc : rapporto di copertura = 50 %

Iut : indice di utilizzazione territoriale = 1,0 mq/mq

Slp : superficie lorda di pavimento massima realizzabile mq 15.320; la SIp effettivamente realizzabile verrà fissata in sede di pianificazione attuativa

H : ml 10,50 (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 : 5,00 ml e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione, salvo maggior arretramento indicato graficamente **nell'elaborato R2.**

Dc : metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 5,00, salvo diversa convenzione con il confinante.

Df : pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00;

Prescrizioni vincolanti

Le seguenti prescrizioni sono vincolanti e di esse dovrà esservi puntuale riscontro negli elaborati del Piano Attuativo:

1. indipendentemente dalla configurazione definitiva dell'ambito, il disimpegno dei flussi di traffico veicolare generati dall'area dovrà avvenire tramite via Casa Paradiso, non essendo ammessa né l'apertura di nuova viabilità con innesto sulla S.P. 49 né la formazione di accessi diretti dalla stessa;
2. al fine di salvaguardare l'accessibilità alle aree poste ad est dell'ambito, garantendo anche per il futuro quanto previsto dal punto precedente, la soluzione progettuale dovrà prevedere una maglia viaria interna con calibri adeguati a sopportare il traffico futuro prevedibile. Dovrà essere previsto, in corrispondenza del lato est dell'ambito, un congruo numero di varchi nell'edificazione e nelle aree private, opportunamente dimensionati, in modo da consentire, anche nel futuro, la formazione di nuove connessioni viarie con le aree limitrofe

Indirizzi generali

- dovrà essere valorizzata la panoramicità dei siti con salvaguardia delle visioni panoramiche, agli orizzonti;
- dovrà essere prodotta qualità di paesaggio, mirando a far riconoscere l'intervento come immagine interpretativa/simbolica della comunità locale;
- dovrà essere attentamente curata l'esposizione solare più corretta per le singole attività di interesse pubblico accolte e per un sano godimento degli spazi;
- il progetto dovrà prevedere adeguata predisposizione di viabilità di servizio interna all'area di intervento a salvaguardia del regolare flusso di traffico nella sede viaria principale.

Art. B-6. Aree agricole strategiche

Negli elaborati D2 e D3 sono individuate le “Aree agricole strategiche di valenza ambientale” ai sensi dell’art. 15 della L.R. 12/2005.

Le suddette aree costituiscono l’articolazione alla scala comunale degli “Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale” individuati dal PTCP.

In queste aree si applicano i disposti di cui alle Norme di PTCP e quelli definiti all’Art. D-12.

Art. B-7. Vincoli urbanistici e paesistico-ambientali

Nell’elaborato D3 sono riportati le aree di tutela e di salvaguardia di carattere urbanistico e paesistico-ambientale vigenti sul territorio.

All’interno delle aree individuate si applicano i disposti della legislazione di riferimento nonché le prescrizioni derivanti da specifici provvedimenti di tutela.

Per gli immobili non soggetti a prescrizioni di legge si applicano le norme contenute nel Piano delle regole.

C - Piano dei Servizi

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

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/05 il Piano dei Servizi è finalizzato ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni cartografiche e normative contenute nel presente Piano hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi è costituito oltre che dalla presente sezione delle Norme Tecniche, dai seguenti elaborati prescrittivi:

S2 - Individuazione dei servizi e quantificazione

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati descrittivi:

S1 - Relazione illustrativa

Art. C-2. Definizione di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale – Concorso dei privati

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 di servizi da assicurare nei piani attuativi

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

- **Residenza = mq 35 per ogni 100 mc di volumetria edificata;**
- **Terziario-direzionale = 100% della SIp, di cui almeno la metà per parcheggi;**
- **Produttivo = 10% della SIp, di cui almeno 2/3 per parcheggi;**
- **Media struttura di vendita, Artigianato di servizio, Esercizio di somministrazione, Attrezzatura ricettiva ai sensi dell'Art. D-15. = 100% della SIp**
- **Esercizio di vicinato = 50% della SIp**

- **Attrezzature sportive coperte, attività socio-assistenziali, attrezzature ricreative coperte, scuole, asili = 100% della Slp**
- **Sala gioco ai sensi dell'Art. D-15. = 500% della Slp**

Si potrà ricorrere alla monetizzazione delle aree per servizi all'interno dei piani attuativi, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05, con i seguenti limiti:

- non è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi, interne ai piani attuativi, individuate graficamente **nell'elaborato R2**;
- non è ammessa la monetizzazione per le aree minime da destinare a parcheggio pubblico, così quantificate:
 - 5 mq/100 mc negli insediamenti prevalentemente residenziali;
 - 50% della superficie lorda di pavimento, per gli insediamenti terziari e direzionali;
 - 5% della superficie lorda di pavimento, negli insediamenti produttivi.

Art. C-4. Aree del Piano dei Servizi

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

- attrezzature pubbliche a servizio della residenza - Art. C-5.
- attrezzature pubbliche a servizio della produzione - Art. C-6.
- attrezzature ed impianti tecnologici - Art. C-7.
- attrezzature ed impianti ferroviari - Art. C-8.
- **mobilità - Art. C-9.**
- **parcheggi privati - Art. C-10.**
- **rete ecologica - 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 **nell'elaborato S2**.

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 apposito simbolo **nell'elaborato S2**, alle opere connesse alle seguenti categorie di servizi:

- Istruzione inferiore (**I**): asilo nido, scuola **dell'infanzia**, scuola **primaria**, scuola **secondaria**.
- Attrezzature di interesse comune (**C**): culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi.
- **Attrezzature religiose (R): edifici di culto e relative strutture di servizio, ricreative e culturali.**
- Verde pubblico (**V**): **parchi urbani e spazi verdi attrezzati.**
- **Attrezzature sportive (S): strutture per lo svolgimento delle attività sportive e relativi servizi**
- Parcheggi pubblici (**P**).

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 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.

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

Nelle aree di cui al presente Articolo, ad esclusione di quelle destinate a Verde pubblico, è ammesso l'insediamento di Esercizio di vicinato e di Esercizio di somministrazione come definiti all'Art. D-15.

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 di uso comune a 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 apposito simbolo (PP) nell'elaborato S2 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.

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

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.

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

Prescrizioni particolari

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

Art. C-8. 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.

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

Art. C-9. Aree per la mobilità

Nell'elaborato R2 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.

Art. C-10. Parcheggi privati per le attività produttive

Descrizione

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

Attività e destinazioni

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

Prescrizioni particolari

Le aree non possono essere recintate.

Gli spazi devono essere accessibili dalla pubblica via.

Art. C-11. Rete ecologica comunale

Il PGT all'interno dell'elaborato S2:

- assume e dettaglia l'articolazione geografica della rete ecologica prevista da Regione e Provincia.
- prevede una specifica articolazione a livello comunale.

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

- mantenere libere le aree e migliorare dal punto di vista della qualità ecosistemica i 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.

Al fine di raggiungere gli obiettivi di cui sopra le aree interessate dalla Rete ecologica comunale così come individuata nell'elaborato S2 sono assoggettate alle seguenti prescrizioni prevalenti rispetto alla normativa d'ambito:

- le recinzioni sono ammesse solo se realizzate esclusivamente con siepe di specie autoctone;
- le aree (ad esclusione di quelle destinate alla mobilità e agli impianti ferroviari) possono essere impermeabilizzate fino al limite massimo del 20% della Sf o della superficie del lotto;
- i corsi d'acqua non possono essere arginati o regimati con manufatti in cemento;

ogni infrastruttura che costituisce barriera deve essere attrezzata affinché sia garantita la permeabilità da parte della fauna terrestre.

D - Piano delle Regole

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'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano e che si attuano secondo criteri dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole è costituito oltre che dalla presente sezione delle Norme Tecniche, dai seguenti elaborati prescrittivi:

R2 – Classificazione

R3 – Ambiti di antica formazione

R4 – Sensibilità paesistica

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati descrittivi:

R1 – Relazione illustrativa

e contiene, nell'Art. D-21. , quanto previsto dall'art. 57, c. 1, lettera b) della L.R. 12/05 in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

Art. D-2. Ambiti del tessuto urbano consolidato

All'interno del tessuto urbano consolidato vengono individuati i seguenti ambiti:

- territoriali di antica formazione - Art. D-4.
- residenziali di conservazione - Art. D-5.
- residenziali di completamento - Art. D-6.
- residenziali di edilizia estensiva - Art. D-7.
- produttivi di contenimento - Art. D-9.
- produttivi di conservazione - Art. D-10.
- **ricettivo-commerciale SS36** - -
- destinati all'attività agricola - Art. D-12.
- agricoli boschivi - Art. D-13.
- di riqualificazione ambientale - Art. D-14.

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 **negli elaborati R2 e R3**.

Art. D-3. Destinazioni d'uso 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)**.

Sono escluse da questi ambiti, **salvo quanto specificamente disposto nei successivi Articoli:**

- 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,
- **Grande struttura di vendita, Media struttura di vendita, Commercio all'ingrosso e Locale di intrattenimento come definiti all'Art. D-15.**
- **Distributore di carburante come definito all'Art. D-16.**
- 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** degli ambiti residenziali:

- **Terziario-direzionale** (uffici pubblici e privati, studi professionali e relative pertinenze);
- **Artigianato di servizio, Esercizio di vicinato, Esercizio di somministrazione, Attrezzatura ricettiva, Edicola e Sala gioco come definiti all'Art. D-15.**
- **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. Ambiti territoriali di antica formazione

Descrizione

Sono quelle 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

Sono comunque sempre consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 27 della L.R. 12/05.

Gli interventi edilizi diretti possibili per i singoli edifici sono quelli indicati mediante lettera **nell'elaborato R3**, e specificati nel seguito.

Nel medesimo elaborato R3 sono perimetrate, con apposito simbolo grafico, le aree nelle quali gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano di Recupero.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di individuare alcune delle aree perimetrate, come ambiti da assoggettare a Piani di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78.

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

Attività e destinazioni

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

Indici urbanistici

Si confermano:

- la volumetria o la Slp esistente, esclusi i manufatti accessori non individuati, nelle **nell'elaborato R3**, mediante lettera corrispondente alla tipologia di intervento;
- il rapporto di copertura 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 esistente, eventualmente incrementabile ove necessario per l'adeguamento alla più recenti 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 ml 10,00, e una distanza minima da confini e strade pari a metà dell'altezza dell'edificio.

In particolare:

per gli 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.

per gli 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 **nell'elaborato R3**.

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.

per gli 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.

per gli 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.

Gli immobili individuati nell'elaborato D3 sono obbligatoriamente sottoposti a preventiva Autorizzazione da parte della competente Sovrintendenza.

per gli 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.

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.

Nell'elaborato R3 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.

Nell'elaborato R3 sono evidenziati con i simboli F, A, I e P alcuni elementi architettonici o decorativi di un certo pregio che devono essere salvaguardati a livello progettuale.

Nell'elaborato R3 sono individuati con simbolo grafico privo di cogenza geometrica e denominati "Edificio esistente non presente in cartografia", le costruzioni rilevate ma non riportate nella base cartografica, alle quali si applicano le disposizioni di cui al presente Articolo.

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*

Comprende 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 può assumere tale valore come limite massimo purché la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.
- Rc** : massimo 40 %. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un Rc superiore al 40%, si può assumere tale valore come limite massimo purché la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.
- H** : per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di ml 7,50.
- Ds** : 5,0 ml e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente **nell'elaborato R2**.
- Dc** : minimo ml 5,00, oppure ml 0,00 in caso di preesistenza a confine ovvero con convenzione tra confinanti.
- Df** : se non uniti o in aderenza, minimo ml 10,00.

Prescrizioni particolari

Le nuove costruzioni devono rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico definite dalle Norme di Attuazione e dal Documento Tecnico 1 del PTCP.

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

Gli immobili individuati nell'elaborato D3 possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e sono obbligatoriamente sottoposti a preventiva Autorizzazione da parte della competente Sovrintendenza.

Art. D-6. 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.

Attività e destinazioni

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

Indici urbanistici

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- V** : volumetria globale edificabile cfr. Tabelle in Allegato 1
- Rc** : rapporto di copertura cfr. Tabelle in Allegato 1
- H** : massimo ml 7,50
- Ds** : ml 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml 7,00;
ml 7,50, per strade di larghezza compresa fra ml 7,00 e ml 15,00;
ml 10,00, per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo, salvo maggior arretramento indicato graficamente **nell'elaborato R2**.

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

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

Prescrizioni particolari

Le nuove costruzioni devono rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico definite dalle Norme di Attuazione e dal Documento Tecnico 1 del PTCP.

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

Art. D-7. Ambiti residenziali di edilizia estensiva

Descrizione

Comprende parti del territorio sulle quali insistono costruzioni residenziali, attorniate da ampi spazi di 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 : uguale all'altezza dell'edificio esistente

Ds : 5,00 ml e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente **nell'elaborato R2**.

Dc : minimo ml 5,00.

Df : minimo ml 10,00.

Prescrizioni particolari

Le nuove costruzioni devono rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico definite dalle Norme di Attuazione e dal Documento Tecnico 1 del PTCP.

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.

Sono escluse da questi ambiti:

- le residenze, salvo quanto specificato nei singoli articoli;
- **Grande struttura di vendita, Media struttura di vendita, Attrezzatura ricettiva, Edicola e Sala gioco come definiti all'Art. D-15.**

- **Commercio all'ingrosso e Locale di intrattenimento come definito all'Art. D-15. ove specificato nella norma d'ambito;**
- **Distributore di carburante come definito all'Art. D-16. ove specificato nella norma d'ambito;**
- **attività agricola e allevamento;**
- le industrie insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34 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 degli ambiti produttivi:

- **Terziario-direzionale (uffici pubblici e privati, studi professionali e relative pertinenze);**
- **Artigianato di servizio, Esercizio di vicinato, Esercizio di somministrazione e come definiti all'Art. D-15.**
- **attrezzature sportive;**
- **impianti tecnologici.**

Le nuove costruzioni devono rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico definite dalle Norme di Attuazione e dal Documento Tecnico 1 del PTCP.

Art. D-9. Ambiti produttivi di contenimento

Descrizione

Comprende 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 nell'ambito di trasformazione a nord di via De Gasperi 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 escluse le industrie insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34, **Distributore di carburante come definito all'Art. D-16. Commercio all'ingrosso e Locale di intrattenimento come definito all'Art. D-15.**

Indici urbanistici

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

Prescrizioni particolari

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

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

Comprende parti del territorio interessate da attività produttive esistenti.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Attività e destinazioni

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

Indici urbanistici

- Rc** : massimo 60 %
Iuf : 1,0 mq/mq
H : ml 10,50 (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 : 5,00 ml e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione, salvo maggior arretramento indicato graficamente **nell'elaborato R2**.
Dc : metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di ml 5,00, salvo diversa convenzione con il confinante.
Df : pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00;

Prescrizioni particolari

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

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

Con apposita simbologia “*” è individuata nell'elaborato R2 l'area denominata “Comparto speciale” per la quale si applicano, oltre alle disposizioni generali precedenti, anche le prescrizioni prevalenti di cui al presente comma:

- **Iuf : esistente**
- **Modalità di intervento = permesso di costruire convenzionato**
- **La convenzione stabilisce le modalità operative per la realizzazione, a cura e spese del soggetto privato, di 100 ml 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.**

Con apposita perimetrazione è individuata nell'elaborato R2 l'area denominata “Comparto porta SS36” per la quale si applicano, oltre alle disposizioni generali precedenti, anche le prescrizioni prevalenti di cui al presente comma:

- **È ammessa la realizzazione di spazi interrati da ricavarsi al di sotto del piazzale esistente per una Slp massima aggiuntiva rispetto all'esistente pari a 550 mq;**
- **Modalità di intervento = permesso di costruire convenzionato**

- La convenzione stabilisce le modalità operative per la realizzazione, a cura e spese del soggetto privato, di 150 ml di marciapiede da realizzare lungo il lato sud di via Europa. La medesima convenzione può stabilire la realizzazione opere alternative di pari impegno economico.

Art. D-11. Ambito ricettivo-commerciale SS36

Descrizione

Comprende parti del tessuto edificato esistente in fregio alla SS36 edificate in forza del piano attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 09/03/2004.

Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti.

Attività e destinazioni

Sono ammesse:

- 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-15.
- Media struttura di vendita come definita all'Art. D-15. nel limite di n. 1 attività, anche espressa nella forma di Centro Commerciale.
- attrezzature sportive;
- attività socio-assistenziali;
- asili e scuole.

Sono escluse:

- residenza;
- industria e attività artigianali diverse da quelle definite al comma precedente;
- attività agricola e allevamento;
- Commercio all'ingrosso, Grande struttura di vendita e Sala gioco come definiti all'Art. D-15.
- Distributore di carburante come definito all'Art. D-16.

Indici urbanistici

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri e indici esistenti.

Prescrizioni particolari

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

Art. D-12. Ambiti destinati all'attività agricola

Descrizione

Comprende le parti di territorio destinate ad usi agricoli o ad essi assimilabili.

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** : l'altezza massima consentita per tutti gli edifici è pari a ml 5,00. Altezze superiori potranno essere consentite per la realizzazione di silos e volumi tecnici.
- Ds** : ml 20,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione
- Dc** : ml 5,00.
- Df** : ml 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.

Le nuove costruzioni devono rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico definite dalle Norme di Attuazione e dal Documento Tecnico 1 del PTCP.

Alle "Aree agricole strategiche di valenza ambientale" di cui all'Art. B-6. si applicano anche le prescrizioni di cui alle Norme di PTCP.

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

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-13. Ambiti agricoli boschivi

Descrizione

Comprende le parti di 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.**

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 : 3,00 ml

Ds : ml 20,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione

Dc : ml 10,00.

Df : ml 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.

Le nuove costruzioni devono rispettare le disposizioni in materia di risparmio energetico definite dalle Norme di Attuazione e dal Documento Tecnico 1 del PTCP.

Le aree interessate dal provvedimento di tutela di cui alla DGR 7563/2008 sono sottoposte alla specifica disciplina ivi contenuta.

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-14. 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:

1. dei versanti del solco della roggia Marcione, interclusa tra l'area boschiva e gli insediamenti produttivi di via Italia e via Europa;
2. delle zone a nord est della via Provinciale, in corrispondenza di via Prandonici;
3. 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:

1. (roggia Marcione): ripristino delle sponde e del manto vegetale tramite interventi di ingegneria idraulica ed ambientale;
2. (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;
3. (Ruscolo) recupero ambientale delle aree interessate da deposito, sgombero e/o riordino dei depositi di materiali all'aperto.

Durata

L'appartenenza delle aree ai presenti ambiti decade automaticamente e solo in occasione dell'attuazione delle opere richieste.

Art. D-15. Attività commerciali e assimilate

Si intendono qui integralmente richiamate le disposizioni legislative nazionali e regionali con particolare riferimento alla LR 6/2010 e alla LR 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 (mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SIp quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di 1/4 della SIp 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 ($S_v \leq 150$ mq)
 - Media Struttura di Vendita ($150 \text{ mq} < S_v \leq 1500$ mq)
 - Grande Struttura di Vendita ($S_v > 1500$ 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:** attività 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: attività 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 SIp

Media struttura di vendita = 100% della SIp

Artigianato di servizio = 50% della SIp

Esercizio di somministrazione = 100% della SIp

Attrezzatura ricettiva = 100% della SIp

Sala gioco = 500% della SIp

Le aree reperite devono essere:

- direttamente accessibili dalla strada;
- al servizio esclusivo dell'attività insediata almeno negli orari di apertura;

- **posti 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-16. Attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione

Ai fini delle presenti norme si applica la seguente definizione:

Distributore di carburante: impianto commerciale unitario costituito da uno o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché sai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

Indici urbanistici

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- Rc :** 20% della superficie fondiaria comprese pensiline, box, tunnel lavaggi 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 :** massima degli edifici ml 4,50 con l'esclusione delle pensiline per cui l'altezza massima non può superare ml 7,50.

Prescrizioni particolari

Ogni struttura ed apparecchiatura dovrà trovarsi ad una distanza:

- non inferiore a ml 10,00 dal limite esterno della strada o della nuova previsione di Piano;
- non inferiore a ml 5,00 dai confini;
- non superiore a ml 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.

Art. D-17. Autorimesse e parcheggi privati

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.

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 industriale tale parametro è riferito ad una volumetria virtuale calcolata moltiplicando la SIp per un'altezza di ml 3,50. Una quota consistente, e comunque non inferiore al 20%, dovrà essere direttamente accessibile da spazio pubblico. Strutture adibite a ricovero dei veicoli a

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

In caso di nuova costruzione, ad esclusione degli ambiti di antica formazione ove dimostrato impossibile, devono essere ricavati, all'esterno della recinzione e direttamente accessibili dal suolo pubblico, un numero di posti macchina pari al 30% del numero di unità abitative incluse nelle residenze.

E' consentita la realizzazione di autorimesse anche a confine di proprietà con altezza massima di ml 2,50 all'estradosso nel rispetto del distacco minimo di ml 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. D-18. Fasce di rispetto ed arretramenti

L'elaborato R2 individua i limiti delle zone di rispetto o fasce di arretramento stradale, ferroviario, cimiteriale e di salvaguardia delle risorse idriche; in particolare:

- a) **Fascia di arretramento stradale e ferroviario**
- b) **Fascia di rispetto cimiteriale**
- c) **Fascia di rispetto delle risorse idriche**

Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto e arretramenti non possono essere edificate. Qualora la fascia comprenda al suo interno porzioni di lotti individuati graficamente **nell'elaborato R2** come edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini della determinazione dell'edificabilità sulle restanti porzioni del lotto.

La Fascia di rispetto cimiteriale è definita dal Piano cimiteriale; in essa si applicano le disposizioni derivanti dalla legislazione e dai regolamenti regionali vigenti.

Art. D-19. 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 **nell'elaborato R2**.

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. D-20. Disciplina paesistica

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".

Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nella pianificazione regionale e provinciale.

Il PR, coerentemente con i disposti della DGR, 11045/2002 e del PTCP individua le seguenti classi:

- sensibilità elevata – Classe 4;

- sensibilità molto elevata – Classe 5.

Tali classi sono individuate nell'elaborato R3.

Nel rispetto delle norme autorizzative previste dalla legislazione vigente il PR:

- a) Rimanda al Regolamento edilizio per le indicazioni di natura morfologica, tipologica, materica, tecnologica, estetico-visuale che devono orientare le trasformazioni edilizie.
- b) Per i Beni di interesse storico-artistico individuati nell'elaborato D3 detta le seguenti prescrizioni:
 - le destinazioni ammesse sono quelle indicate nelle relative norme d'ambito purché compatibili con la tutela dei valori storico-architettonici del bene stesso definita dalla Soprintendenza;
 - gli interventi edilizi compresi nel raggio di 50 m dal perimetro dell'elemento indicato dal PGT devono garantire la visibilità e la fruibilità del bene stesso.

Tutti gli interventi, non ricadenti negli ambiti soggetti ad Autorizzazione paesaggistica, sono sottoposti alla Valutazione paesistica del progetto ai sensi della DGR, 11045/2002 ad eccezione 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 nell'elaborato Q5.

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 PTCP 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. D-21. Normativa d'uso derivante dalla fattibilità geologica

Ai sensi della normativa attualmente vigente D.M. 14-01-2008 “Norme tecniche per le costruzioni” per ogni nuovo intervento edificatorio è obbligatoria la redazione di:

- relazione geologica;
- relazione geotecnica.

Tali relazioni dovranno essere basate o suffragate su apposite indagini di tipo geologico/ geotecnico, commisurate all'entità del progetto e alla conoscenza dei luoghi, ai sensi della normativa nazionale.

Si ricorda comunque che, con riferimento all'articolo 2.7 del D.M. 14 gennaio 2008, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona 4, si ammette il calcolo con metodi di verifica alla tensioni ammissibili (riferimento alla normativa previgente in materia D.M. 11.03.88) per le opere e i sistemi geotecnici.

Qualora si optasse per questa procedura semplificata, le azioni sismiche debbono essere valutate assumendo pari a 5 il grado di sismicità.

Nel caso di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza in zone conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e conoscenze disponibili dei terreni, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e scelte progettuali.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le varie classi di fattibilità di seguito riportati, devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione in sede di presentazione dei piani attuativi (L.12/05 art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire al Comune agli enti preposti (L.12/05 art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono anche se possono comprendere, le indagini geologiche e geotecniche previste dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", entrate in vigore il 1 luglio 2009.

Con riferimento alla Carta dei Vincoli geologici (Tav. 9), la Carta di Sintesi (Tav. 10) e la Carta di Fattibilità (Tavv. 11) dello Studio Geologico di supporto alla Variante del Piano del Governo del Territorio sono state definite le seguenti classi di fattibilità geologica:

Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni

Comprende le aree pianeggianti o sub-pianeggianti con buone caratteristiche geotecniche. Rientrano in questa classe le aree per le quali gli studi condotti non hanno evidenziato particolari problematiche geologiche o situazioni a rischio, per cui non vi sono controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

I terreni inclusi in questa classe sono terreni pianeggianti e la falda idrica è abbastanza profonda e non interferisce con il suolo e con il primo sottosuolo.

Rientrano in questa classe i vecchi nuclei urbani di Garbagnate Monastero.

Per gli ambiti urbanistici azzonati in classe di fattibilità 1 deve essere applicato direttamente quanto prescritto dalla normativa nazionale vigente (D.M. 14/01/2008).

Le indagini saranno finalizzate al calcolo della capacità portante e al dimensionamento delle opere di fondazione. La tipologia e la quantità delle indagini geognostiche dipenderanno più dalla strutture in progetto che non dalle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrografiche dei terreni d'edificazione.

Classe 2 - fattibilità con modeste limitazioni

Aree nelle quali sono state rilevate modeste limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per l'utilizzo di queste zone è quindi necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico geotecnico e/o idrogeologico, finalizzati ai singoli progetti, al fine di ricostruire un modello geologico e geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento.

La progettazione di:

- nuove infrastrutture;
- nuove edificazioni, compresi gli accessori che comportino scavi di qualsiasi profondità;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni dell'esistente, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno, o scavi di qualsiasi profondità;

dovrà essere supportata da una relazione geologico - tecnica, con indagini in sito e verifiche esaustive rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agro - silvo - pastorale.

Per una maggiore chiarezza si è scelto di suddividere questa classe in due sottoclassi:

Sottoclasse 2A

Comprende le aree caratterizzate da discrete caratteristiche geotecniche con inclinazione inferiori a 10°. Rientrano in questa classe aree subpianeggianti parzialmente edificate, come la zona industriale, la località Selva e la località Ruscolo.

Si dovrà produrre la documentazione richiesta secondo la normativa nazionale vigente (D.M.14/01/2008) a supporto della progettazione e del collaudo delle opere di fondazione e sostegno in c.a.

Le indagini saranno finalizzate al calcolo della capacità portante e al dimensionamento delle opere di fondazione. La tipologia e la quantità delle indagini geognostiche dipenderanno sia dalle strutture in progetto che dalle caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrografiche dei terreni d'edificazione.

Sottoclasse 2B

Comprende aree con inclinazioni comprese tra 10° e 30° nelle quali possono verificarsi modesti fenomeni di dissesto purché siano ben individuabili, circoscrivibili e caratterizzati da modesti volumi, come piccoli colamenti superficiali o fenomeni di ruscellamento di scarso rilievo. Appartengono a questa classe aree le località Tre Giorgio, C.na Fornace, l'area industriale e l'area compresa tra le loc. Selva e Ruscolo.

Si dovrà produrre la documentazione richiesta secondo la normativa nazionale vigente (D.M.14/01/2008) a supporto della progettazione e del collaudo delle opere di fondazione e sostegno in c.a.

Le indagini saranno finalizzate al calcolo della capacità portante, alla valutazione della stabilità dei pendii, dei fronti di scavo e alla valutazione della stabilità dell'insieme struttura-roccia e/o struttura-terreno e a dare indicazioni sulle modalità per il drenaggio e lo smaltimento delle acque.

Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni

Comprende le aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni, a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso, per le condizioni di pericolosità e vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici e opere di difesa.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di studio e indagine per meglio definire le reali condizioni di pericolosità o vulnerabilità del sito, e la compatibilità dell'intervento in progetto in ogni sua fase di cantiere con le condizioni di stabilità e di sicurezza dei luoghi.

Le limitazioni di carattere geologico riscontrate per questa classe impongono che la relazione geologico - tecnica, da predisporre preliminarmente rispetto alla progettazione esecutiva degli interventi, valuti dettagliatamente i seguenti aspetti:

- tipologia degli interventi rispetto alla specifica classe di fattibilità, interazioni tra l'area di intervento e le aree ad essa confinanti con diversa classe di fattibilità;
- caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area e di un suo intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica e geomeccanica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito e verifiche di stabilità;
- caratterizzazione idrologica ed idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
- possibilità di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;

- possibilità di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi.

Negli ultimi due casi il redattore della relazione tecnica dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area d'intervento, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

La scelta delle tematiche da valutare ed approfondire sarà effettuata, a discrezione del professionista incaricato, sulla base dell'insieme delle problematiche individuate nella specifica area di intervento.

Per le aree ricadenti in classe di fattibilità 3 si dovranno comunque prevedere interventi edilizi a impatto geologico contenuto.

In particolare, per le aree in cui l'elevata acclività è un fattore rilevante, si dovranno prevedere edificazioni per quanto possibile in aderenza al profilo del pendio, allo scopo di non alterarne le condizioni statiche, soprattutto attraverso il contenimento degli interventi di scavo e di scalzamento al piede.

Per i settori di pendio ricadenti in classe terza anche per l'elevata acclività (nei quali spesso si alternano tratti particolarmente acclivi con settori ad inclinazione contenuta), in sede di proposta di intervento la relazione geologico - geotecnica dovrà stabilire la migliore ubicazione degli edifici, escludendo le aree a maggiore acclività nelle quali i lavori possono determinare situazioni di instabilità.

In caso di sbancamenti con fronti superiori a 3.0 m la relazione geologica di supporto al progetto dovrà contenere opportune verifiche di stabilità, al fine di progettare tutte le opere e strutture necessarie per eseguire i lavori in sicurezza, in ogni fase di cantiere.

A supporto della relazione geologica si dovranno eseguire supplementi d'indagine di carattere geologico - tecnico e idrogeologico, campagne geognostiche, prove in situ e/o di laboratorio, al fine di verificare le caratteristiche dei luoghi, e la compatibilità degli stessi con quanto in progetto, in particolare per verificare la stabilità dei pendii interessati dagli interventi e alla definizione dei sistemi di controllo e drenaggio delle acque superficiali.

Per una maggiore chiarezza si è scelto di suddividere questa classe in più sottoclassi in funzione delle problematiche riscontrate.

Sottoclasse 3A

Appartengono a questa classe le aree con scadenti caratteristiche geotecniche caratterizzate da limi nella piana del T. Bevera, terreni caratterizzati da una bassa soggiacenza della falda freatica, aree di possibile ristagno, torbose, paludose e i tratti intubati/tombinati del Reticolo Idrografico Minore. In questa sottoclasse, oltre a quanto previsto per la classe 3, saranno necessarie opportune indagini geologiche e geotecniche, al fine di ricostruire un modello geologico, geotecnico e idrogeologico sufficientemente dettagliato, da utilizzarsi per la scelta delle opere di fondazione e il loro dimensionamento.

Saranno inoltre da approfondire la condizione di permeabilità dei terreni e la capacità drenante degli stessi, considerando in relazione e progettazione l'eventuale problematica legata allo smaltimento delle acque.

Nelle zone interessate da falde sospese che possono interferire con i fabbricati, occorrerà fare particolare attenzione alla realizzazione di scavi dei piani interrati e alle modalità di allontanamento e dispersione delle acque.

Per quanto riguarda i tratti intubati/tombinati del Reticolo Idrografico Minore valgono le prescrizioni contenute nel Regolamento per l'esercizio dell'attività di Polizia Idraulica di competenza comunale ai sensi della DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868.

Sottoclasse 3B

Appartengono a questa classe i versanti più acclivi dei rilievi collinari inclinazioni $>30^\circ$, a tratti caratterizzati durante i periodi intense precipitazioni da fenomeni di ruscellamento diffuso lungo i versanti e nei quali si possono verificare locali fenomeni di scivolamento della coltre superficiale.

In ottemperanza alla normativa nazionale vigente (D.M. 14/01/2008), è necessaria una valutazione di tipo geologico e geotecnica per determinare la capacità portante dei terreni, i cedimenti previsti nei terreni di fondazione. Inoltre è necessaria una verifica di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo e la progettazione di un idoneo sistema di regimazione idraulica per lo smaltimento delle acque superficiali. Si dovrà provvedere anche alla messa in sicurezza dei versanti interessati dalle nuove opere.

Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 27 comma 1 lettere a,b,c della L.R. 12/05 e S.E.I. senza aumento di superficie e volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile e inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, dovranno in ogni caso essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

La perimetrazione della pericolosità e rischio, in queste zone, è imprescindibile dalla conclusione di studi di dettaglio condotti secondo le procedure di cui alla normativa regionale e nazionale e sottoposti a parere vincolante degli Enti preposti, nonché dall'eventuale realizzazione delle opere di mitigazione del rischio da prevedere.

L'eventuale cambio di fattibilità derivante dalle conclusioni di tali studi, sarà da attuarsi con apposita variante urbanistica in conformità alla normativa vigente.

Sono consentite, le opere di riqualificazione, ripristino e consolidamento della rete dei sentieri e dei percorsi, finalizzata al recupero dei luoghi e alla valorizzazione del territorio e sono inoltre consentite le opere di sistemazione idraulico-forestale.

Sottoclasse 4A

Comprende aree di pertinenza dei corsi d'acqua, le aree di frana quiescente i dissesti morfologici a carattere torrentizio e le aree già allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali e aree di possibile esondazione dei corsi d'acqua.

Per queste aree si applica quanto prescritto per la classe 4.

Sottoclasse 4B

Le aree azionate in questa sottoclasse sono soggette alla normativa sovra ordinata di cui alle N.d.A. del PAI art. 9 comma 2.

Art. D-22. Normativa d'uso derivante dai vincoli***Aree ricadenti in zone di tutela assoluta o rispetto di pozzi o sorgenti captati a uso idropotabile***

Le aree sono soggette all'applicazione di quanto previsto alla normativa vigente (D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), in particolare l'art. 94 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 che norma le zone di tutela assoluta e di rispetto e alla D.G.R. n. 7/12693 del 10 aprile 2003.

Art 94 comma 3 L152/2006

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa, in caso d'acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.

Art 94 comma 4 L 152/2006

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali - quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la permanenza di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Art 94 comma 5 L 152/2006

Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- fognature;
- edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4

Art 94 comma 6 L 152/2006

In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome delle zone di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

In merito al comma 6 la Regione Lombardia ha predisposto con D.G.R. 10/4/2003 n. 7 /12693 (allegato 1) delle direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto.

Aree ricadenti in zona a vincolo PAI

Con riferimento alla Carta dei Vincoli geologici, si rimanda alla normativa PAI di cui alle N.d.A. del Pai e in particolare:

Art. 9 comma 2 delle N.d.A. del PAI (aree di frana attiva – Fa)

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Art. 9 comma 3 delle N.d.A. del PAI (aree di frana quiescente – Fq)

Nelle aree Fq, oltre agli interventi di cui al precedente comma 2, sono consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico – funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano e per gli effetti dell'art 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero di rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero rifiuti, così come definiti dal D.lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.lgs 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art 31 del D.lgs 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino a esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art 6 del suddetto decreto legislativo.

Art. 9 comma 6 delle N.d.A. del PAI (aree a pericolosità elevata per esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio – Eb)

Nelle aree Eb, oltre agli interventi di cui al precedente comma 5, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e di volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico - funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali, così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19bis.

Aree ricadenti in fasce di rispetto idraulico

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto del Reticolo Idraulico Minore, sono soggette alla normativa di cui al Regolamento di Polizia Idraulica Comunale, redatto nel Maggio 2005 ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e adeguato alla nuova cartografia contestualmente al presente studio.

Art. D-23. Normativa d'uso derivante dalla componente sismica del PGT

Dal punto di vista della normativa Nazionale, dal 1° luglio 2009 la progettazione antisismica per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici è regolata dal D.M. 14 gennaio 2008.

A tal proposito si ricorda che, ai sensi dell'articolo 2.7 del D.M. 14 gennaio 2008, per le costruzioni di tipo 1 e 2 e classe d'uso I e II, limitatamente a siti ricadenti in Zona 4, si ammette il calcolo con metodi di verifica alla tensioni ammissibili (per tali verifiche si deve fare riferimento al D.M. 11.03.88 per le opere e i sistemi geotecnici), assumendo il grado di sismicità pari a 5.

Dal punto di vista della normativa Regionale vige quanto prescritto ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i., in particolare si ricorda che per gli edifici rilevanti e strategici, di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003, in relazione ai livelli d'approfondimento della pericolosità sismica locale si applica quanto segue:

- per le aree ricadenti in zone a pericolosità sismica locale di tipo Z3 o Z4, è d'obbligo eseguire un approfondimento sismico di 2° livello, al fine di valutare il valore di soglia del fattore d'amplificazione al sito e adottare di conseguenza lo spettro di suolo adeguato, o in alternativa procedere con approfondimenti di 3° livello;
- per le aree ricadenti in scenari di pericolosità sismica locale di tipo Z1 o Z2, è d'obbligo l'approfondimento di studio di pericolosità sismica di 3° livello;

Resta comunque la possibilità del Comune di estendere i livelli di studio anche alle altre categorie di edifici.

Art. D-24. ALLEGATO 1: Parametri urbanistici e prescrizioni particolari Piani Attuativi

N°	Localizzazione	Volumetria [mc]	Rapporto Copertura [%]	Prescrizioni
1	Via Gaesso Via De Gasperi	3.970	30	La convenzione dovrà anche prevedere, a cura e carico dei lottizzanti (eventualmente a scomputo oneri nei termini di legge) la realizzazione del marciapiede lungo via Gaesso. Edilizia convenzionata.

2	P.za Butti	3.500	40	La convenzione dovrà anche prevedere, a cura e carico dei lottizzanti (eventualmente a scomputo oneri nei termini di legge) la demolizione del serbatoio acquedotto.
3	Via Gemelli	4.570	30	La convenzione dovrà anche prevedere, a cura e carico dei lottizzanti (eventualmente a scomputo oneri nei termini di legge) la realizzazione del marciapiede lungo la via Gemelli da via Pastore a via Parini.
4	Via Leopardi	1.910	30	
5	Via Resegone	3.780	30	La convenzione dovrà anche prevedere, a cura e carico dei lottizzanti (eventualmente a scomputo oneri nei termini di legge) la realizzazione del prolungamento della pista ciclopedonale. L'edificazione dovrà essere concentrata in due ambiti, intervallati e fiancheggiati da tre spazi a verde con valenza ambientale ed a garanzia dei cono visuali orientati nei confronti della zona di S. Martino.
6a 1	Ex-scuole	1200	40	Il Piano comprende tutto e solo il mappale 1499 così come risultante alla data di adozione della presente Variante. Dovrà esser prevista una viabilità interna con relativo marciapiede, coordinata fra i Piani 6a1 – 6a2 – 6b e in grado di limitare gli innesti sulla viabilità esistente. Fino al completamento delle opere previste nel Piano 6a2 l'accesso al presente comparto può avvenire tramite la viabilità del Piano 6b. Nel caso in cui al momento dell'adozione del Piano 6a1 la suddetta viabilità del comparto 6b non fosse disponibile è posto a carico del presente comparto: il suo completamento per la parte necessaria a garantire l'accesso o in alternativa la realizzazione di una strada di collegamento a via Fumagalli all'interno del Piano 6a2.
6a 2	Ex-scuole	3800	40	Dovrà esser prevista una viabilità interna con relativo marciapiede, coordinata fra i Piani 6a1 – 6a2 – 6b e in grado di limitare gli innesti sulla viabilità esistente.
6b	Via Fumagalli	4.160	30	Dovrà esser prevista una viabilità interna di coronamento, comune ai due interventi, con relativo marciapiede in grado di limitare gli innesti sulla viabilità esistente. Dovrà in ogni caso essere conservata e mantenuta a verde la balza esistente lungo il lato occidentale a protezione del corridoio ecologico

7	Via Roma	1.500	30	
8	Via don F. Corti	1.740	30	La convenzione dovrà anche prevedere, a cura e carico dei lottizzanti (eventualmente a scomputo oneri nei termini di legge) la formazione di un parcheggio.
9	S. Bernardo	2.010	30	La convenzione dovrà anche prevedere, a cura e carico dei lottizzanti (eventualmente a scomputo oneri nei termini di legge) la formazione di una strada di accesso con relativo marciapiede.
10	Via Primavera	4.690	30	Dovrà essere previsto l'allargamento della via Primavera sino ad un calibro minimo di m 5,00 + marciapiede da m 2,50
11	Ruscolo	5.320	30	
11 a	Via Provinciale	1.680	30	La convenzione dovrà prevedere, a cura e carico dei lottizzanti (eventualmente a scomputo oneri nei termini di legge) la realizzazione della pista ciclopedonale lungo la via Provinciale. I lottizzanti dovranno anche prevedere, a propria cura e carico, tutte le opere necessarie gli allacciamenti ed alle sistemazioni idrauliche connesse all'intervento.