

**COMUNE DI LAZZATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

**DOC. n°.1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DOCUMENTO DI PIANO**

**DOC. n°.3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE**

CONTRODEDOTTO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

**ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

**N° DEL
IL
N° DEL
N° DEL**

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

9 Marzo 2010

LEGENDA

N.T.A. - P.G.T.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI pag. 14

Art.	1	- Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e del Piano delle Regole (P.d.R.)	pag. 14
	1 a	- Piano di Governo del Territorio	pag. 14
	1 b	- Varianti P.G.T.	pag. 17

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.G.T. pag. 18

Art.	2	- Strumenti di programmazione del P.G.T.	pag. 18
		- Azzonamento	pag. 18
		- Piano dei Servizi	pag. 18
		- Documenti di Inquadramento	pag. 18
		- Piani di Settore	pag. 18
Art.	3	- Strumenti di attuazione del P.G.T.	pag. 19
Art.	4	- Permesso di costruire semplice e convenzionato	pag. 19
		- Permesso di costruire semplice	pag. 20
		- Permesso di costruire convenzionato	pag. 20
Art.	5 a	- Piani attuativi (P.A.)	pag. 21
	5 b	- Piani Attuativi vigenti	pag. 22

TITOLO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE pag. 24

Art.	6	- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 24
		- Urbanizzazioni di pertinenza	pag. 24
	6 a	- Urbanizzazione primaria (U1)	pag. 24
	6 b	- Urbanizzazione secondaria (U2)	pag. 26
	7	- Aree per il parcheggio privato	pag. 27

TITOLO IV - DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI pag. 29

Art.	8	- Destinazione d'uso	pag. 29
		a) Residenza(R)	pag. 29
		b) Industria (D)	pag. 30
		c) Servizi (S) - Servizi urbani (Su)	pag. 30
		d) Agricoltura (A)	pag. 31
Art.	9	- Variazioni d'uso	pag. 31
Art.	10	- Prescrizioni particolari: perimetro del centro edificato e autocertificazione per insediamenti produttivi	pag. 32
Art.	11	- Fasce di salvaguardia ambientale e clima acustico	pag. 33

Art. 12	- Aree dismesse	pag. 34
---------	-----------------	---------

TITOLO V	- INDICI URBANISTICI - EDILIZI - AMBIENTALI	pag. 35
-----------------	--	----------------

Art. 13	- Indici urbanistici - edilizi - ambientali	pag. 35
Art. 14	- Calcolo del volume - verifica degli indici di densità edilizia	pag. 39
	- Altezza delle costruzioni - H	pag. 40
Art. 15	- Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	pag. 41
Art. 16	- Arretramenti minimi	pag. 42
16 a	- dagli spazi pubblici - Ds	pag. 42
16 b	- distanza delle fronti degli edifici dai confini privati - Dc	pag. 43
16 c	- distanza fra le fronti degli edifici - De	pag. 44
16 d	- distanze fra le fronti degli edifici nelle zone "A"	pag. 45
Art. 17	- Definizione degli interventi edilizi	pag. 45
	- Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 45
	- Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 45
	- Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 45
	- Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 46
	- Interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopralzo	pag. 46
	- Interventi di demolizione	pag. 46
	- Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 46
	- Interventi relativi a pertinenze	pag. 47
	- Interventi relativi ad aree scoperte	pag. 47
	- Interventi per manufatti provvisori	pag. 47
	- Opere pubbliche comunali	pag. 47
	- Altri interventi	pag. 48
	- Interventi urgenti	pag. 48
	- Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 48
	- Interventi di bonifica e smaltimento	pag. 49
	- Interventi su edifici esistenti	pag. 49
18	- Tipologie edilizie	pag. 49
18 a	- Repertorio degli Interventi edilizi tipo	pag. 49

TITOLO VI	- DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	pag. 50
------------------	-------------------------------------	----------------

Art. 19	- Strade private e accessi carrai	pag. 50
Art. 19 a	- Strade private	pag. 50
Art. 19 b	- Accessi carrai	pag. 50
Art. 20	- Cortili	pag. 51
Art. 21	- Recinzioni	pag. 52
Art. 22	- Costruzioni accessorie	pag. 52

TITOLO VII	- TUTELA PAESISTICA, QUALITA' AMBIENTALE, TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	pag. 53
-------------------	--	----------------

Art. 23	- Tutela paesistica e qualità ambientale	pag. 53
Art. 24	- Tutela geologica, idrogeologica e sismica	pag. 53
Art. 25	- Tutela e sviluppo del verde	pag. 67

LEGENDA:

N.T.A. - D.d.P.

Art. 26	- Finalità e contenuti del Documento di Piano (D.d.P.)	pag. 69
Art. 27	- Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, direttive, indirizzi	pag. 70
Art. 28	- Attuazione del Documento di Piano	pag. 71
Art. 29	- Individuazione degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di riqualificazione	pag. 72
Art. 30	- Ambiti di trasformazione	pag. 73
	- C per residenza	pag. 73
	- B/SU per servizi	pag. 75
	- C/S per servizi	pag. 76
	- D per insediamenti produttivi	pag. 76
	- V infrastrutture per la mobilità	pag. 77
	- A	pag. 77
	- B	pag. 77
	- B/SU	pag. 77
	- B/D	pag. 77
Art. 31	- Ambiti di riqualificazione	pag. 78
	1) Modalità di intervento nelle zone A (art. 44 N.T.A. P.d.R.)	pag. 78
	Art. 1 - Ambito di applicazione	pag. 78
	Art. 2 - Allegati alle N.T.A. del P.G.T.	pag. 78
	Art. 3 - Livelli e modalità di intervento	pag. 78
	Art. 4 - Volumetria e dati di progetto	pag. 79
	Art. 5 - Individuazione degli interventi	pag. 80
	Art. 6 - Tipologie edilizie e spazi liberi: schemi compositivi	pag. 80
	Art. 7 - Standards	pag. 81
	Art. 8 - Prescrizioni per elementi costruttivi, finiture edilizie	pag. 81
	Art. 9 - Prescrizioni particolari per box, servizi e spazi esterni	pag. 82
	Art. 10 - Prescrizioni particolari per le cortine	pag. 82
	Art. 11 - Prescrizioni particolari	pag. 82
	Art. 12 - Documentazione dei progetti	pag. 82
	Art. 13 - Contenuti per la convenzione	pag. 84
	Art. 14 - Albo dei progettisti e dei costruttori	pag. 84
	2) Rete ecologica	pag. 84
	3) Boschi della Battù	pag. 85
	4) Sistema delle attrezzature sportive, di tempo libero e scolastiche	pag. 86
	5) Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali	pag. 86
	6) Scopri la Brianza: il Parco delle Groane	pag. 88
	7) Quartiere giardino	pag. 89
	8) Parco tecnologico	pag. 90

		9) Nuovi centri urbani	pag.	92
		10) Coni ottici e/o orizzonti visuali	pag.	92
Art.	32	- Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	pag.	92
		A - Perequazione	pag.	92
		B - Compensazione	pag.	93
		C - Incentivazioni urbanistiche	pag.	95
		Meccanismi premiali	pag.	99
Art.	33	- Indici di fabbricabilità	pag.	99
		1 - Residenza	pag.	100
		2 - Servizi	pag.	100
		3 - Industria	pag.	101
Art.	34	- Indici urbanistici	pag.	102
		1 - Ambiti di trasformazione	pag.	102
		2 - Ambiti di riqualificazione	pag.	104
Art.	35	- Indici ambientali	pag.	104
		A - Qualità del suolo	pag.	104
		B - Qualità ambientale	pag.	105
		C - Qualità urbana	pag.	106
		D - Qualità paesistica	pag.	106
Art.	36	- Piani attuativi	pag.	106
		1 - Contenuti	pag.	106
		2 - Standards ed opere di urbanizzazione	pag.	108
		3 - Standard qualitativo	pag.	109
		4 - Contributo sul costo di costruzione	pag.	109
Art.	37	- Piano dei servizi	pag.	110
Art.	38	- Norme per il Piano delle Regole e per il Regolamento Edilizio	pag.	110
Art.	39	- Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio	pag.	111

LEGENDA:

N.T.A. P.d.R.

Art. 40	- Contenuti del Piano delle Regole	pag. 113
---------	------------------------------------	----------

TITOLO VII - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO pag. 115

Art. 41	- Territorio Comunale: tessuto urbano consolidato	pag. 115
41 a	- Pianificazione comunale	pag. 115
41 b	- Pianificazione sovracomunale: P.T.C. del Parco Regionale delle Groane	pag. 115
41 c	- Pianificazione provinciale Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) di Milano	pag. 116
41 d	- Pianificazione di settore: Classi di fattibilità geologica	pag. 116
41 e	- Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	pag. 117

TITOLO VIII - NORME pag. 118

Art. 42	- Zone di recupero e norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	pag. 118
Art. 43	- Azzonamento	pag. 118
Art. 44	- A - Centri storici e nuclei di antica formazione	pag. 118
	1 - Descrizione	pag. 118
	2 - Edificazione	pag. 119
	3 - Densità edilizia	pag. 121
	4 - Altezze	pag. 121
	5 - Distanze	pag. 122
	6 - Destinazione d'uso	pag. 122
	7 - Modalità d'intervento	pag. 122
	8 - Definizioni	pag. 126
	9 - Standard	pag. 126
	10 - Allegati	pag. 126
	11 - Prescrizioni	pag. 126
Art. 45	- B - Residenziale di completamento	pag. 127
	1 - Descrizione	pag. 127
	2 - Destinazione d'uso	pag. 127
	3 - Densità edilizia	pag. 127
	4 - Modalità di intervento	pag. 128
	5 - Altezza degli edifici	pag. 128
	6 - Distanze tra i fabbricati	pag. 128
	7 - Permabilità dei suoli urbani	pag. 129
	8 - Standard	pag. 129

		9 - Norme particolari	pag.	129
Art.	46	- BV - Residenziale di completamento e di verde privato	pag.	129
		1 - Descrizione	pag.	129
		2 - Destinazione d'uso	pag.	130
		3 - Parametri edilizi	pag.	130
		4 - Altezza degli edifici	pag.	130
		5 - Distanze tra i fabbricati	pag.	130
		6 - Edificazione	pag.	131
		7 - Prescrizioni particolari	pag.	131
Art.	47	- BC - Residenziale di completamento per Piani Attuativi vigenti	pag.	132
		1 - Descrizione	pag.	132
		2 - Tipi di intervento	pag.	132
		3 - Destinazione	pag.	132
		4 - Parametri edilizi	pag.	132
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	132
Art.	48	- BD - Produttivo di completamento e di ristrutturazione	pag.	132
		1 - Descrizione	pag.	132
		2 - Destinazione d'uso	pag.	132
		3 - Parametri edilizi	pag.	133
		4 - Modalità d'intervento	pag.	133
		5 - Standard	pag.	134
		6 - Prescrizioni particolari	pag.	134
Art.	49	- B/SU servizi urbani di ristrutturazione e di completamento	pag.	135
		1 - Descrizione	pag.	135
		2 - Parametri edilizi	pag.	135
		3 - Modalità d'intervento	pag.	135
		4 - Destinazione	pag.	136
		5 - Tipologie edilizie	pag.	136
		6 - Standard	pag.	136
Art.	50	- Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica nelle zone A e B (tessuto urbano consolidato)	pag.	136
		1 - Zone residenziali	pag.	136
		2 - Zone produttive	pag.	139
		3 - Zona per servizi	pag.	140

TITOLO	IX	- ZONE AGRICOLE ESTERNE AGLI AMBITI AGRICOLI DEL P.T.C.P.	pag.	141
---------------	-----------	--	-------------	------------

Art.	51	- E1 - Insediamenti agricoli	pag.	141
		1 - Descrizione	pag.	141
		2 - Edificazione	pag.	141
		3 - Destinazione	pag.	141
		4 - Edificabilità	pag.	141
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	142
		6 - Modalità d'intervento	pag.	143
		7 - Recinzioni	pag.	143
		8 - Tipologie edilizie	pag.	144
		9 - Norme speciali	pag.	144
		10 - Prescrizioni	pag.	144
Art.	52	- E2 - orti e giardini	pag.	144
		1 - Descrizione	pag.	144
		2 - Modalità d'intervento	pag.	144
		3 - Edificazione	pag.	145

		4 - Recinzioni	pag.	145
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	145
Art.	53	- F pubblico interesse (standard)	pag.	145
		1 - Definizione	pag.	145
		2 - Destinazione	pag.	145
		3 - Dotazione	pag.	146
		4 - Tipo di intervento	pag.	147
		5 - Prescrizioni particolari per le zone contrassegnate con simbolo Cr	pag.	147
		6 - Modalità d'intervento	pag.	148
		7 - Rilocalizzazione	pag.	148
		8 - Norme particolari	pag.	148
		9 - Boschi della Battù	pag.	148
		10 - Attuazione degli standard	pag.	148
		11 - Prescrizioni	pag.	148
		12 - Varianti	pag.	149
Art.	54	- F1 Servizi di interesse generale	pag.	149
		1 - Forme d'intervento	pag.	149
		2 - Descrizione	pag.	149
		3 - Indici urbanistici	pag.	150
		4 - Prescrizioni particolari	pag.	150
		- F1 per cimiteri (Ci)	pag.	150
		- F1 per impianti fissi di radiotelefonìa e televisione (It)	pag.	150
		- F1 per cabine dell'acquedotto e di trasformazione dell'energia elettrica e del gas (Ct)	pag.	151
		- F1 per elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 130 KW	pag.	151
		- F1 per impianti ecologici (Ie)	pag.	152
		- F1 per deposito di materiale edilizio e/o di recupero (De)	pag.	152
		- F1 per attrezzature sportive e di tempo libero di iniziativa privata	pag.	152
Art.	55	- F2 stazioni di servizio	pag.	153
		1 - Descrizione	pag.	153
		2 - Forme d'intervento	pag.	153
		3 - Destinazioni d'uso	pag.	153
		4 - Prescrizioni particolari	pag.	153
Art.	56	- F3 tutela ambientale	pag.	153
		1 - Descrizione	pag.	153
		2 - Destinazione	pag.	154
		3 - Norme speciali	pag.	154
		4 - Recinzioni	pag.	154
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	154
		6 - Disposizioni generali	pag.	154
Art.	57	- F4 boschi	pag.	156
		1 - Descrizione	pag.	156
		2 - Edificazione	pag.	156
		3 - Destinazione	pag.	157
		4 - Norme speciali	pag.	157
		5 - Recinzioni	pag.	157
Art.	58	- R rispetto	pag.	158
		R1 di rispetto cimiteriale e stradale	pag.	158
		1 - Descrizione, destinazione e prescrizioni	pag.	158

		2 - zone di rispetto cimiteriale	pag.	158
		3 - Fasce di rispetto stradale	pag.	159
		4 - Fasce di rispetto di pozzi ad uso pubblico	pag.	159
		5 - Fasce di rispetto delle reti tecnologiche	pag.	160
		R2 di rilevanza paesistica e di rilevanza naturalistica	pag.	160
		R3 extraurbane su cui attuare il consolidamento ecologico	pag.	160
		R4 a vincolo idrogeologico	pag.	160
Art.	59	- V – Infrastrutture per la mobilità	pag.	161
		1 Aree per la viabilità – Sistema Viabilistico		
		- Pedemontano	pag.	161
		A - Infrastrutture stradali	pag.	161
		1 - Caratteristiche generali	pag.	161
		2 - Caratteristiche delle strade	pag.	161
		3 - Norme generali	pag.	163
		4 - Arretramenti degli edifici	pag.	163
		5 - Aree e viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta	pag.	164
		6 - Percorsi di interesse paesistico e storico	pag.	164
		7 - Percorsi pedonali e ciclabili	pag.	164
		8 - Sentieri	pag.	165
		9 - Attraversamenti protetti	pag.	165
		Viabilità nel Parco Regionale		
		10 - delle Groane	pag.	165
		B - Riduzione dell'inquinamento	pag.	165
		C - Competenze	pag.	165

TITOLO	X	- PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E PROVINCIALE	pag.	166
---------------	----------	---	-------------	------------

Art.	60	- Parco delle Groane	pag.	166
		- Perimetro del Parco delle Groane	pag.	166
		- Zonizzazione	pag.	166
		- Sito di importanza comunitaria S.I.C. IT 2050002 – Boschi delle Groane	pag.	173
Art.	61	- P.T.C.P. della Provincia di Milano	pag.	174

TITOLO	XIII	- URBANISTICA COMMERCIALE	pag.	185
---------------	-------------	----------------------------------	-------------	------------

Art.	62	- Attività commerciali	pag.	185
Art.	63	- Costruzione a carattere commerciale: standard e superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag.	185
		- Costruzioni a carattere commerciale	pag.	185
		- Standard	pag.	186
		- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag.	186

TITOLO	XII	- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE	pag.	187
---------------	------------	---	-------------	------------

Art. 61	- Edificazione esistente difformità dal P.G.T.		
	Vigilanza, controlli e sanzioni - deroghe – costruzioni abusive	pag.	187
	- Edificazione esistente difformità dal P.G.T.	pag.	187
	- Vigilanza, controlli e sanzioni	pag.	187
	- Deroghe	pag.	187
	- Costruzioni abusive	pag.	187

TITOLO	XII	- DISPOSIZIONI FINALI	pag.	188
---------------	------------	------------------------------	-------------	------------

Art. 62	- Norme finali	pag.	188
---------	----------------	------	-----

ALLEGATI	- ALLEGATO N° 1	A -	Repertorio degli interventi edilizi	pag.	190
			Aspetti edilizi	pag.	191
			Aspetti morfologici	pag.	192
			Aspetti ambientali	pag.	193
			Aspetti tipologici	pag.	193
	- ALLEGATO N° 1	B -	Piano del colore	pag.	194
			Descrizione	pag.	195
			Obiettivo	pag.	195
			Strumenti	pag.	195
			Materiali	pag.	195
	- ALLEGATO N° 2	-	Dimensionamento ed attuazione del P.G.T.	pag.	196
			Dimensionamento	pag.	197
			Attuazione	pag.	197

**COMUNE DI LAZZATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE - DEFINIZIONI

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

SIGLA	DESCRIZIONE
Ab.	ABITANTI
A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE
AlI.	ALLEGATO
Art.	ARTICOLO
Artt.	ARTICOLI
C.E.	COMMISSIONE EDILIZIA
C.E.E.	COMUNITA' ECONOMICA EUROPEA
D.G.R.	DECRETO GIUNTA REGIONALE
D. LGS.	DECRETO LEGISLATIVO
DOC.	DOCUMENTO
D.d.P.	DOCUMENTO DI PIANO
Dc	DISTANZA DAI CONFINI
De	DISTANZA DAGLI EDIFICI
Ds	DISTANZA DALLE STRADE
G	GRADO DI UTILIZZAZIONE
G	GRONDA
H	ALTEZZA DEGLI EDIFICI
ICOMOS-IFLA	COMITATO SCIENTIFICO INTERNAZIONE PAESAGGI CULTURALI
It	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE
If	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA
Ist	INDICE DI SFRUTTAMENTO TERRITORIALE
Isf	INDICE DI STRUTTAMENTO FONDIARIO
L.R.	LEGGE REGIONALE
Ml. o MT.	METRI LINEARI
Mq.	METRI QUADRATI
Mc.	METRO CUBO
N.d.A.	NORME DI ATTUAZIONE
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
NP	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA
P.A.	PIANO ATTUATIVO
P.E.E.P.	PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA EP OPOLARE
P.G.T.	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
P.I.I.	PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
P.I.P.	PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
P.L.I.S.	PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
P.d.R.	PIANO DELLE REGOLE
P.R.G.	PIANO REGOLATORE GENERALE
P.T.C.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
P.T.C.P.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
P.T.P.R.	PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE
Pp	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO
P	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO
Rc	RAPPORTO DI COPERTURA
R.L.I.	REGOLAMENTO LOCALE D' IGIENE
Qnt	QUOTA NATURALE DEL TERRENO
Slp	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
Sf	SUPERFICIE FONDIARIA
St	SUPERFICIE TERRITORIALE
Sc	SUPERFICIE COPERTA
Sl	SUPERFICIE LIBERA
S.m.i.	SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
Sv	SUPERFICIE DI VENDITA
T.U.	TESTO UNICO
TAV.	TAVOLA
T.U.C.	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
U1	URBANIZZAZIONI PRIMARIE
U2	URBANIZZAZIONI SECONDARIE
V	VOLUME
Vt	VOLUMI TECNICI
V.A.S.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
≤	MINORE O UGUALE A
≥	MAGGIORE O UGUALE A
<	MINORE DI
>	MAGGIORE DI
ZONA A	CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
ZONA B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
ZONA BV	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO
ZONA BC	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI
ZONA BD	ZONA PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE
ZONA B/SU	ZONA DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO PER SERVIZI URBANI
ZONA E1	ZONA PER INSEDIAMENTI AGRICOLI
ZONA E2	ZONA AGRICOLA PER ORTI E GIARDINI
ZONA F	ZONA DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)
ZONA F1	ZONA DI PUBBLICO INTERESSE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE
ZONA F2	ZONA DI PUBBLICO INTERESSE PER STAZIONI DI SERVIZIO
ZONA F3	ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE
ZONA F4	ZONA AGRICOLA BOSCHIVA
ZONA R	ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE E STRADALE
ZONA V	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

**COMUNE DI LAZZATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) E DEL PIANO DELLE REGOLE (P.d.R.)

Art. 1a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio persegue la finalità di realizzare un progetto urbanistico unitario

- di tutela e valorizzazione dell'identità culturale, sociale ed economica dei Cittadini di Lazzate
- di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche e di abitabilità del territorio comunale
- di promozione di uno sviluppo sostenibile per Lazzate

nel contesto della Provincia di Milano e della nuova Provincia di Monza e Brianza.

Il Piano di Governo del Territorio persegue queste finalità nella partecipazione, applicando i principi di perequazione, compensazione, incentivazione e flessibilità attraverso la ripartizione equa dei vantaggi della concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale e degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo:

- a) interventi di natura strategica, essendo inerenti le caratteristiche strutturali dell'intero territorio e le disponibilità di aree per l'edificazione e quelle da tutelare e salvaguardare a fini ambientali e paesistici;
- b) interventi di breve e medio periodo, da definirsi in sede di attuazione operativa del Piano di Governo del Territorio ed in particolare in sede di coordinamento degli interventi con le previsioni del Piano dei servizi.

Il P.G.T., ai sensi della L.R. n° 12/2005, è costituito dal

- Documento di Piano che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire le finalità del P.G.T.
- Piano dei Servizi che armonizza gli insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Piano delle Regole che definisce gli aspetti regolamentari e gli elementi di qualità della città e del territorio.

Le Norme Tecniche e le Tavole grafiche del P.G.T., anche con il concorso dei Piani Settoriali, disciplinano per finalità, modalità, destinazioni, indici e prescrizioni, gli interventi di cui al precedente capoverso, nelle singole zone e sulle aree per standards primari e secondari in ragione delle caratteristiche ambientali, edilizie ed urbanistiche esistenti e di previsione.

Le Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle Tavole grafiche del P.G.T. anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n° 1092 e successive modifiche e integrazioni.

Il P.G.T. e' compatibile e coerente con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lombardia, con il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Milano e con il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Regionale delle Groane.

Il Piano delle Regole (Doc. n° 3 del P.G.T.) con le presenti Norme definisce le modalità operative da eseguire per attuare le previsioni del P.G.T. all'interno del tessuto urbano consolidato e precisa le ulteriori possibilità edificatorie dei lotti liberi interclusi del tessuto urbano consolidato.

Applicazioni del Piano di Governo del Territorio

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica della destinazione di zona, sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi e delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali oltre che alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene vigente.

Le destinazioni di zona previste dal P.G.T. non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per l'edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al successivo art.6 o sulle quali l'Amministrazione non abbia previsto la loro realizzazione.

Elaborati del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è redatto

- ai sensi delle leggi statali n. 1150/1942 e n. 10/1977 e della legge regionale n°. 12/2005 e delle rispettive successive modificazioni;
- in adempimento dello Statuto Comunale;
- in conformità ai contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.), del Parco Regionale delle Groane.

Il P.G.T. è costituito da:

Doc. n°. 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO

- | | | | |
|--------|--|-------|--------|
| All. A | - Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura) – Ortofoto | scala | 1:4000 |
| All. B | - P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze | scala | 1:4000 |
| All. C | - Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo) | scala | 1:4000 |

- B - PROGETTO

- | | | | |
|----------|---|-------|----------|
| Tav. 1 | - Previsioni di Piano | scala | 1:5000 |
| | - integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S. | | |
| Tav. 2 | - Previsioni di Piano | | |
| | - Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano | scala | 1:10 000 |
| All.n°.1 | - Corografia-Inquadramento territoriale | scala | 1:20000 |
| All.n°.2 | - Viabilità | scala | 1:4000 |
| | - integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S. | | |
| All.n°.3 | - Sistema Distributivo Commerciale | scala | 1:3000 |
| All.n°.4 | - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi e del monitoraggio dello stato del paesaggio al 2008 | scala | 1:5000 |
| | - integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S. | | |

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (= DOC. 3B)

- | | | | |
|------------|---|-------|--------|
| Art. 44 | - ALLEGATI | | |
| All. n°2a1 | -Fondo mappe Carlo VI 1721 – Centro storico, nuclei sparsi | scala | 1:1000 |
| All. n°2b1 | -Catasto Lombardo Veneto 1857 e rettifiche – Centro storico e nuclei sparsi | scala | 1:1000 |
| All. n°2c1 | -Cessato Catasto 1897 | scala | 1:1000 |
| All. n°2d1 | - Serie storica – Centro storico e nuclei sparsi | scala | 1:4000 |
| All. n°2a2 | - Stato di conservazione edifici – Centro storico e nuclei sparsi | scala | 1:1000 |
| All. n°2b2 | - Altezza degli edifici | scala | 1:1000 |
| All. n°2c2 | - Destinazione d'uso | scala | 1:1000 |
| All. n°2d2 | - Epoca di costruzione | scala | 1:1000 |
| All. n°2e2 | -Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi | scala | 1:1000 |
| All. n°2f2 | - Modalità d'intervento | scala | 1: 500 |
| All. n°2g2 | - Sistema connettivo degli spazi aperti | scala | 1:1000 |
| All. n°2h2 | - Documentazione fotografica - Centro storico e nuclei sparsi | | |

- D – RELAZIONE (=DOC. 3C)

- | | |
|----------|--|
| All.n°.1 | - Carta del paesaggio |
| All.n°.2 | - Delimitazione delle zone agricole |
| All.n°.3 | - Adempimenti in materia commerciale |
| All.n°.4 | - Scheda di valutazione |
| All.n°.5 | - Avvio del procedimento di valutazione di compatibilità con il P.T.C.P. |

- E – STUDIO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO P.G.T. L.R. 12/2005 – D.G.R. N°. 8/1556 DEL 22/12/2005

- **F - STUDIO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.G.R. N° 7/13950 DEL 1/8/2003**
- **G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**
 - All.1a - Documento di scoping
 - All.1b - Vincoli esistenti sul territorio comunale
- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S. scala 1:5000
 - All.1c - Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale
- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S. scala 1:5000
 - All.1d - Azioni per la sostenibilità
- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S. scala 1:5000
 - All.1e - Rapporto ambientale e sintesi non tecnica
- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S.
 - All.1f - Studio di incidenza S.I.C. Boschi delle Groane

Doc. n° 2 – PIANO DEI SERVIZI

Piano dei servizi

- All. n° 1 - Previsioni del Piano dei Servizi e invariants ambientali scala 1:3000
- All. n° 2 - Calcolo delle aree a standard (zona F)

Doc. n° 3 – PIANO DELLE REGOLE

- A - PROGETTO

- Tav.1a - Azzonamento P.G.T. - nord scala 1:2000
- Tav.1b - Azzonamento P.G.T. – sud scala 1:2000
- Tav.1c - Legenda Azzonamento P.G.T.
- Tav.2 - Azzonamento P.G.T. – tavola d'unione scala 1:3000
- All. n° 1a - Individuazione degli Ambiti di trasformazione urbanistica e di completamento scala 1:3000
- All. n° 1b - Calcolo della capacità insediativa

- B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (=DOC. 1C)

- All. n° 1 - A - Repertorio degli interventi edilizi
B - Piano del colore
- All. n° 2 - Dimensionamento ed attuazione del P.G.T.

- C - RELAZIONE (= Doc. 1D)

- All.n° 1 - Carta del paesaggio
- All.n° 2 - Delimitazione delle zone agricole
- All.n° 3 - Adempimenti in materia commerciale
- All.n° 4 - Scheda di valutazione
- All.n° 5 - Avvio del procedimento di valutazione di compatibilità con il P.T.C.P.

Doc. n° 4 – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Controdeduzioni alle osservazioni

- All. n° 1 - Azzonamento, Individuazione delle osservazioni scala 1:4000
- All. n° 2 - Azzonamento, Individuazione varianti scala 1:4000
- All. n° 3 - Norme Tecniche di Attuazione, individuazione varianti

Difformità regolamentari

In caso di eventuali difformità o contrasti, le disposizioni legislative statali e regionali e le relative prescrizioni prevalgono su quelle del Documento di Piano.

Le presenti norme, in quanto prescrittive prevalgono sugli altri elaborati del Documento di Piano e le tavole di maggior dettaglio sulle altre.

In caso di difformità tra i Documenti del P.G.T. :

- prevalgono sugli altri due documenti, le previsioni del Piano dei Servizi, stante il loro carattere di pubblica utilità;
- prevalgono le previsioni del Piano delle Regole su quelle del Documento di Piano, stante il valore conformativo del primo.

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.G.T. ed altre norme o regolamenti comunali (di igiene e sanità, di polizia urbana, ecc) prevalgono tutte le norme prescrittive.

In particolare le norme contenute nel Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.) sono da intendersi come prescrittive, non superabili e riferite a parametri minimi al di sotto dei quali non è possibile andare.

In caso di eventuali difformità tra norme non prescrittive, prevalgono le norme più favorevoli alla fattibilità degli interventi.

Difformità grafiche

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità grafiche tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T. di cui al presente articolo.

Gli edifici esistenti di cui al successivo art.14, sono anche gli edifici non rilevati dall'aerofotogrammetrico ma regolarmente autorizzati.

Meccanismi premiali

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

L'art. 32 delle N.T.A. del D.d.P. esemplifica tale meccanismo in riferimento a specifici obiettivi di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale da perseguire anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Art. 1b – VARIANTI P.G.T.

A Il procedimento di Variante agli atti costituenti il P.G.T., viene avviato ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 13 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

Le presenti norme già individuano alcune ipotesi di varianti possibili per la soluzione di particolari problemi, se ed in quanto essi si presenteranno in fase di attuazione del P.G.T.

B - Il procedimento di correzione di errori materiali e di rettifica degli atti di P.G.T., non costituenti variante agli stessi verrà avviato ai sensi dell'art. 13 – 14 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

In particolare non costituiscono variante al P.G.T.

- le modifiche dirette ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra zone omogenee diverse;
- le modifiche dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree.

TITOLO II- ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Art. 2 - STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE DEL P.G.T.

AZZONAMENTO

Le tavole di Azzonamento – Doc. n°. 1 – B – Tav. 1 (1:5000) e Doc. n°. 3 – A – Tav. 1a, 1b, 1c (in scala 1 :2000) definiscono le modalità operative da eseguire per attuare le previsioni del P.G.T. e precisano le possibilità edificatorie sia dei lotti liberi interclusi che delle aree d'intervento con P.A.e degli Ambiti di trasformazione.

PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi (Doc. n°. 2) redatto in conformità del D.G.R. 31 dicembre 2001 – n°: 7/7586, al fine di assicurare una razionale distribuzione di attrezzature urbane di cui agli artt. 7 e 43 nelle diverse parti del territorio comunale, documenta lo stato dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale esistenti e le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale da realizzare nel periodo di operatività del Piano Regolatore Generale, anche in riferimento a quanto disposto dall'art. 44.

DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO

I Documenti di Inquadramento sono predisposti dall'Amministrazione Comunale e sono approvati e variati dal Consiglio Comunale.

Essi riguardano temi ed ambiti territoriali individuati dall'All. n°. 1 d – Doc. 1 – G e definiti come Ambiti di Riqualficazione dall'art. 31 delle presenti norme , o individuati anche successivamente per rispondere all'esigenza di coordinamento degli interventi e/o di riqualficazione dei singoli ambiti.

Per gli Ambiti di riqualficazione di cui all'art. 31 delle N.T.A. del D.d.P. i Documenti di Inquadramento corrispondono alle direttive illustrate nello stesso articolo. Tali direttive ed il perimetro degli Ambiti potranno essere eventualmente modificati e/o integrati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T.

Il progetto di ogni intervento interno ad un ambito, dovrà essere accompagnato da una Relazione di Progetto sull'attuazione e/o integrazione degli indirizzi illustrati dall' art. 31 delle N.T.A. del D.d.P.

I Documenti di Inquadramento possono anche proporre una diversa perimetrazione dei Piani Attuativi compresi nel proprio ambito secondo le procedure di cui all'art. 29 delle N.T.A. del D.d.P. per gli Ambiti di trasformazione.

PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di attuazione del P.G.T. il Comune può avvalersi della predisposizione ed approvazione di :

- Regolamenti (in particolare del Regolamento Edilizio, di Igiene edilizia ed ambientale, delle Fognature ed altri previsti dalle norme vigenti);
- Piano Energetico Comunale (ai sensi della legge 10/91);
- Piano Urbano del Traffico (ai sensi D. Lgs. 285/92) e Piano Urbano della Mobilità;
- Piano Urbanistico Commerciale (ai sensi della L.R. 14/99);
- Classificazione Acustica del territorio comunale (ai sensi L.R. 13/01);

- P.R.U.S.S.T. (Programma di riqualificazione e sviluppo sostenibile) si cui al D.M. 8.10.1998;
- Inquinamento Elettromagnetico (ai sensi L.R. 11/01) e Luminoso (ai sensi L.R. 17/00);
- Razionalizzazione della rete di Distributori di Carburante (ai sensi Reg. Reg. n°. 2/02);
- Piano per l'illuminazione per il territorio comunale (L.R. 5/07);
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (ai sensi della Dir. P.C.M. 3 marzo 99);
- Studio Geologico (ai sensi L.R. 41/97).

In sede di predisposizione dei vari Piani di Settore, verranno in particolare individuati i gestori presenti sul territorio e verranno pianificati i vari interventi tecnologici in maniera compatibile con le politiche di sviluppo dei medesimi gestori. Analogamente il Comune a seguito dell'azione del P.G.T., di sue varianti o di piani attuativi dello stesso, deve assicurare la loro coerenza con tutti i piani di settore vigenti ed in particolare deve assicurare entro dodici mesi dall'adozione la coerenza con la classificazione acustica in vigore, con il PUGSS e con tutti gli altri Piani di settore obbligatori.

Art. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Il P.G.T. si attua a mezzo di:

- 1) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n.167 e successive modificazioni;
- 3) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 26 - 27;
- 4) Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n°. 1150 art. 28 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978 n°. 457;
- 6) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n°. 9 del 12.4.1999;
- 7) Accordi di programma di cui alla legge n°. 267/2000 ed alla legge regionale 15.5.1993 n°. 14;
- 8) Permessi di costruire semplici e convenzionati anche per il completamento delle urbanizzazioni, in aree ed opere.
- 9) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui agli artt. 22 e 23 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6.06.2001 n°. 380 ;
- 10) Progetti di opere pubbliche.

Indipendentemente dalle espresse previsioni grafiche del P.G.T. il Responsabile del Settore, sentito l'Osservatorio per il monitoraggio di cui all'art. 39 delle N.T.A. del D.d.P., ai sensi dell'art. 28 L.U. n. 1150/42, può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di preventivo piano attuativo, ogni qualvolta ciò, risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Permessi di costruire sono specificate dalla L.R. n°. 12/2005 e dal Regolamento Edilizio vigente e, per quanto non definito dalle loro disposizioni, dai seguenti articoli.

Art. 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE E CONVENZIONATO

Ove non è obbligatoria la formazione di un Piano Attuativo, può essere rilasciata per l'edificazione il permesso di costruire semplice o convenzionato nei casi di cui ai capoversi seguenti.

In generale saranno consentiti interventi diretti a permesso di costruire semplice o convenzionato, quando l'Operatore dimostri (mediante appositi elaborati analitici da allegare all'istanza d'intervento) l'esistenza di un'adeguata dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie di zona, entro una fascia di mt. 250 dall'area di intervento. In caso contrario è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato con le modalità di cui al successivo articolo.

PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE

Per il rilascio dei permessi di costruire che comportano volumi insediativi sia residenziali sia produttivi e per servizi, dovrà essere previsto il pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 20.01.1977 n. 10 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla quota del costo di costruzione o di smaltimento dei rifiuti, determinati sulla base degli artt. 5 – 6 della medesima Legge..

La quantificazione di tale contributo, dovrà avvenire ai sensi ed in attuazione di quanto disposto dalla:

- delibera del Consiglio Regionale n. 11/577 del 28.07.1977
- delibera del Consiglio Regionale n. 11/556 del 28.07.1977 / B.U.R.L. n. 45 del 09.11.1977
- D.M. 10 maggio 1977
- D.M. 03 ottobre 1975

con eventuali successive modifiche e integrazioni.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all'art. 26 delle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo:

- a) per i nuovi interventi quando il P.G.T. prevede la cessione delle sole aree di parcheggio e di verde pubblico di cui agli artt. 6a e 6b delle presenti norme, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento;
- b) in ambiti già edificati, di cui si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti e delle opere di urbanizzazione in parte già esistenti, quando il permesso di costruire convenzionato è previsto dalle norme di zona.

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencato e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo formulato secondo l'apposita delibera comunale.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 5a - PIANI ATTUATIVI (P.A.)

Nelle zone dove è obbligatoria la compilazione di un Piano Attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso.

I Piani Attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate dalle presenti norme e dalle N.T.A. del D.d.P..

Per i Piani Attuativi previsti dalle presenti norme, la soglia individuata per la volumetria o S.I.p., è quella teorica di Piano.

Il Piano Attuativo è sempre obbligatorio per il recupero di aree dismesse e di quelle da bonificare.

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali esiste il pericolo potenziale o reale di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee.

I Piani Urbanistici Attuativi dovranno in questo caso rispettare le prescrizioni tecniche previste dal progetto di bonifica redatto ai sensi della legislazione vigente.

Per l'attuazione degli interventi edilizio – urbanistici relativi a lotti aventi le caratteristiche di cui sopra ma che sono già in parte edificati, il Piano Urbanistico Attuativo potrà essere sostituito da un Permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente art. 4, in cui l'Operatore si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti, compresa la formazione del parcheggio, per la monetizzazione della rimanente quota di contributi e dello standard di legge e per l'attuazione del progetto di bonifica delle aree eventualmente contaminate.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Piani Attuativi sono specificate dalla legislazione vigente e dall'art. 36 delle presenti norme per i P.A. relativi agli Ambiti di trasformazione e per l'applicazione dello standard di cui all'art. 53.

Un Piano Attuativo così come individuato dal P.G.T., può essere realizzato per parti nel rispetto delle procedure definite dall'art. 29 delle presenti norme

Analogamente, di un Piano Attuativo si può modificare l'assetto planivolumetrico previsto senza che questa modifica costituisca variante al P.G.T.

Per gli interventi da attuare a P.A. nelle zone interne al T.U.C. quando non previsti dal P.G.T., l'indice di densità fondiaria (If) e l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) delle norme, si assumono rispettivamente come indici It e UF e si applicano anche alle aree di proprietà previste da cedere dal P.G.T. per la formazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Ai singoli P.A. sarà accompagnato uno specifico Piano del Colore di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme.

I Piani attuativi possono essere estesi a comprendere zone inedificabili ed in quanto tali escluse dal calcolo della Superficie territoriale così come previsto all'art. 13 ma comprese nel perimetro del P.A. al solo fine compensativo (P.A. e/o di compensazione).

I Piani Attuativi (P.A.) di cui al precedente art. 3 si possono così definire:

1 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

I Piani Particolareggiati devono rispettare le destinazioni di zona indicate nella tavola del P.G.T. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti Norme di Attuazione.

I Piani Particolareggiati si attuano secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica e sono redatti dall'Amministrazione Comunale d'ufficio, anche quando non sono previsti dal P.G.T.

2 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

L'attuazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata in base alla Legge 06.08.1967 n. 765, alla stipulazione tra il Comune e i Lottizzanti di una Convenzione riguardante quanto previsto dall'art. 8 della citata Legge, dalla L.R. n°. 12/2005 e dalla Legge 28.01.1977 n. 10.

I Piani di Lottizzazione possono essere redatti:

- per iniziativa privata dei proprietari
- dai proprietari su invito del Sindaco
- dall'Amministrazione Comunale d'Ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 - penultimo e ultimo comma - della legge 05.08.1967 n. 765.

3 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)

I Piani di Recupero prevedono la disciplina degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'uopo individuati nell'ambito delle Zone di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, e dai Comuni nei casi previsti dalla Legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni.

Le norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono contenute negli artt. 27, 28, 30, 31, della legge 05.08.1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

4 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

I Programmi Integrati di Intervento sono accompagnati di previsione planivolumetrica in scala non inferiore a 1/500, in attuazione del P.G.T. o di Accordi di Programma o di altre procedure previste dalle leggi regionali e nazionali.

I P.I.I. sono subordinati all'approvazione del Documento di Inquadramento ed hanno durata non superiore a sei anni.

5 - PIANI DI ZONA (P.d.Z.) PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (E.E.P.)

I Piani di Zona, ai sensi della Legge n°. 167/62, si configurano come P.P. destinati al recupero di aree per il soddisfacimento del fabbisogno arretrato e .del fabbisogno futuro di abitazioni economiche e popolari e dei servizi relativi atti a dotare queste aree di uno standard di vita adeguato alle attuali esigenze ed all'integrazione di queste aree con la restante parte dell'abitato.

In alternativa al P.d.Z., l'A.C. può accettare che l'edilizia economica popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dall'art. 18 del T.U. 380/2001 e dall'art. 43 della L. n°. 457/1978

6 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

I piani per insediamenti produttivi ai sensi della L. 22.10.1971 n°. 865 art. 27, sono finalizzati alla realizzazione di aree produttive d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione dei P.I.P. avviene in base alla L. 22.10.1971 n°.865.

Modalità, di stesura o di iter di formazione e approvazione sono quelli fissati, dalla Legge 22.10.1971 n°. 865 art. 27 e della L.R. 12.3.1984 n°. 14.

I Piani Attuativi e le loro Varianti già individuati dal P.G.T. (Azzonamento e N.T.A.), se conformi alle previsioni degli atti di P.G.T. sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale (Art. 4 bis – L.R. n°. 12/2005).

Art. 5b - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Le previsioni delle convenzioni e dei piani attuativi (Azzonamento e N.T.A.) vigenti (adottati o approvati o in fase di attuazione) individuati e/o non individuati dal P.G.T. prevalgono sino alla loro integrale realizzazione sulle previsioni di P.G.T. e delle sue Varianti adottate successivamente alla loro approvazione definitiva.

Sino alla scadenza del termine di validità del P.A. l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato dal Piano Attuativo stesso. Una volta scaduto il menzionato termine, gli eventuali interventi (di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di eventuali ampliamento e nuova costruzione) sono disciplinati come segue, ferma restando la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati, quale prevista dal relativo Piano Attuativo:

- a - in caso di interventi già eseguiti ad integrale attuazione del Piano Attuativo, gli indici urbanistici sono quelli risultanti dalla situazione esistente alla data di scadenza del ricordato termine;
- b - in caso di parziale attuazione del Piano Attuativo, fermo restando la sua volumetria di progetto, per gli

eventuali interventi di completamento delle costruzioni, che non abbiano esaurito il volume assegnato al lotto, nonché per gli eventuali interventi di nuova edificazione dei lotti - edificabili a norma del Piano Attuativo - non utilizzati, gli indici sono pari a quelli definiti dal Piano Attuativo.

c - qualora i P.A. vigenti al momento dell'adozione del P.G.T. dovessero decadere (una volta scaduto il termine prefissato) senza che sia iniziata l'attuazione del P.A. stesso, l'edificazione attraverso un nuovo Piano Attuativo, sarà regolamentata dalle presenti norme, restando confermati, in assenza di indici di zona, i parametri volumetrici del P.A. scaduto, da utilizzare secondo le procedure di cui agli artt. 32 che propone l'indice di pertinenza e 33 che definisce i criteri di perequazione/compensazione per l'utilizzo dell'indice di progetto, pari a quello del P.A. scaduto;

d - le obbligazioni di cedere aree per l'urbanizzazione e di eseguire opere di urbanizzazione restano pienamente efficaci e valide (con le rispettive garanzie) sino al loro pieno adempimento, anche ove lo stesso abbia ad intervenire dopo la scadenza del ricordato termine.

L'eventuale modificazione dell'assetto urbanistico definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

La disciplina di cui al presente articolo non fa salve le eventuali opere realizzate in difformità dal Piano Attuativo e/o dai conseguenti permessi di costruire, opere rispetto alle quali resta integro il potere sanzionatorio dell'amministrazione, ove non sia stato emanato il permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni; eventuali opere difformi non costituiscono comunque elemento di riferimento per individuare la situazione esistente ed i relativi indici e parametri.

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'attuazione del Piano Regolatore dovrà promuovere, con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche in connessione all'approvazione dei Bilanci Comunali ed in conformità al Piano dei Servizi, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi, in aree ed opere, con attenzione particolare alla popolazione anziana, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed alla vivibilità dell'ambiente urbano da parte della popolazione infantile, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi generali.

Nelle Zone edificabili l'Autorizzazione alla Lottizzazione è subordinata alla realizzazione, nei termini previsti dalla relativa convenzione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Permesso di costruire o D.I.A. per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, sono subordinate, in generale e nelle forme di legge, alla esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria ovvero, una volta acquisita l'area di competenza delle opere, alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime nonché delle opere necessarie di allacciamento della Zona ai pubblici servizi per distribuzione di acqua, gas elettricità e per accessibilità viabilistica, veicolare, ciclabile e pedonale, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso o D.I.A..

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione ed in particolare dei parcheggi e dei percorsi pedonali, occorrerà garantire il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in riferimento in particolare alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

Non costituiscono varianti al P.G.T. le modifiche rivolte a dislocare diversamente le aree destinate a infrastrutture e servizi all'interno dei comparti soggetti a piano attuativo.

URBANIZZAZIONI DI PERTINENZA

Sono le aree di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli insediamenti, individuate nel titolo abilitativo.

Queste aree e le opere realizzate, anche se non individuate sulla Tavola dell'Azzonamento, sono assoggettate a vincolo di pertinenza e di uso pubblico e potranno essere acquisite al patrimonio pubblico entro i primi 10 anni della data di assoggettamento.

Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico di cui all'art. 16 delle presenti norme, se non perfezionato con regolare convenzionamento entro il quinquennio, dura con il durare degli insediamenti di riferimento.

Art. 6a - URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono requisito

necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 ed ai sensi dell'art. 12 del T.U. 380/2001.

Esse sono, definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847:

a) Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale ed agli impianti di depurazione.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere (pozzi) per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico e industriale; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana; nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica (C.M. 13 gennaio 1970 n. 227 e succ.) e del gas.

f) Pubblica illuminazione e rete telefonica

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico e per la telefonia, ivi comprese le centraline al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.

g) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

La cessione delle aree destinate dal P.G.T.

- a sedi viarie (a) sia veicolari che pedonali;

e la cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate dal P.G.T.

- a spazi di sosta o di parcheggio (b)

con un minimo:

- di 3,00 mq./150 mc. di volume residenziale e di un posto auto per ogni alloggio;
- di 1 mq. ogni 10 mq. di S.l.p. per le unità produttive;
- di 1 mq. per ogni mq. di S.l.p. per attività commerciali e direzionali (art. 18 L. 06/08/1967 n°. 765) e di un posto auto per ogni tre posti letto per edifici per attività ricettiva calcolato sulla potenzialità edificatoria del lotto;

- a verde attrezzato (g), con un minimo di 3,00 mq./ 150 mc. di volume residenziale calcolato sulla potenzialità edificatoria di piano del lotto;

di pertinenza del lotto per il quale viene richiesta il Permesso di costruire, è sempre dovuta in caso di una nuova costruzione, esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti fino al raddoppio del loro volume, a necessario corredo dell'urbanizzazione primaria del lotto e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

La cessione delle aree di cui ai punti b) e g) , non è dovuta per gli interventi per i quali il P.R.G. prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo.

La cessione preventiva e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree per la formazione delle opere di

urbanizzazione primaria b) e g), per cambio di destinazione e per i lotti interclusi e non prospicienti su spazi pubblici, può essere sostituita nelle zone A e B, prioritariamente dalla cessione e/o convenzionamento di aree equivalenti ubicate entro un raggio di 100 ml dall'area dell'intervento ed in subordine dalla monetizzazione delle aree di mancata cessione, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad individuare opportune aree di parcheggio al servizio di tali zone.

Analogamente la cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico degli spazi di sosta e di parcheggio di cui al punto b) e delle aree di verde attrezzato di cui al punto g) può essere sostituita dalla monetizzazione, quando la loro formazione è vietata per motivi di sicurezza, dal Codice della strada e/o dal suo Regolamento di Attuazione.

La cessione delle aree destinate a spazi di sosta o di parcheggio (b) ed a verde attrezzato (g) dovrà di norma, realizzare un arretramento minimo di 2,50 mt. della recinzione dal ciglio strada e lungo il fronte strada.

Prescrizioni particolari

Fognatura

Nelle zone attualmente sprovviste di pubblica fognatura, gli interventi di nuova costruzione esclusi gli ampliamenti di cui all'art. 17, in generale e gli interventi di cui all'art. 30 (Ambiti di Trasformazione D① e D②) in particolare, nel caso in cui comportino la realizzazione di nuovi scarichi o la variazione degli stessi per quantità e/o qualità, saranno permessi solo a condizione che siano realizzate le opere necessarie a consentirne il recapito in pubblica fognatura e di questa nel collettore.

In generale stante la particolare natura del suolo, si dovranno prevedere tutti gli accorgimenti utili per minimizzare l'impatto degli interventi sulle acque superficiali.

In particolare dovranno essere tenute in considerazione le seguenti cautele nelle realizzazione di opere e fognarie:

- misure di impermeabilizzazione delle aree coinvolte, al fine di scongiurare possibili infiltrazioni in falda di fluidi inquinanti;
- predisposizione degli impianti di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali;

In riferimento poi alla particolare situazione della rete di fognatura e dell'impianto di depurazione, per gli Ambiti di trasformazione sarà opportuno prevedere una doppia rete di fognatura per il recapito dei reflui nel collettore e quindi nel depuratore e per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane.

Rete idrica

Oltre a quanto richiesto dal D. Lgs n°. 152 del 3 aprile 2006, i progetti edilizi o di lottizzazione per gli insediamenti industriali dovranno esser accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:

- a) la fonte di alimentazione idrica;
- b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori
- c) la quantità dello scarico e il recapito finale
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.
- e) Le iniziative intraprese per il risparmio idrico

Corridoio tecnologico

Con la realizzazione delle nuove strade e/o la ristrutturazione di quelle esistenti occorrerà in coordinamento con il P.U.G.S.S. provvedere alla realizzazione e/o ristrutturazione coordinata dei sottoservizi, nello schema del corridoio tecnologico quando previsto dal P.U.G.S.S., per la pianificazione, progettazione ed esecuzione delle nuove tecnologie al servizio dell'intero territorio comunale o di sue parti (Parco Tecnologico di cui all'art. 31).

Art. 6b - URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, religiosa, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono: le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate dagli artt. 3 – 5 del D.M. del 2.4.1968 n°. 1444, comprendenti le opere di cui all'art. 44 della legge del 22 ottobre 1971, n. 865:

- A - Istruzione inferiore - attrezzature scolastiche** (S)
- asili nido e scuole materne (Sm)
- scuole dell'obbligo elementari e medie (Se) , (Sd)
- B - Interesse comune:**
- municipio e delegazioni comunali (M)
- attrezzature religiose (Cr)
- centro socio - sanitario (As) e attrezzature
- culturali e sociali (Cc)
- C - Parco - gioco - sport**
- aree verdi di quartiere (V)
- parchi (Pp)
- impianti sportivi (Cs)
- isole pedonali e piazze (Pz)
- D - Parcheggi pubblici**
- parcheggi in superficie e sotterranei (P)
- parcheggi ad uso pubblico (Po)

Nelle aree verdi e di parcheggio di quartiere sono compresi i percorsi ciclopeditoni realizzati all'esterno della rete viaria, e le piazze individuate sulla tavola dell'Azionamento.

Le piazze saranno definite nella loro dimensione e tipologia dal progetto esecutivo e potranno essere realizzate contestualmente ai parcheggi e depositi pertinenziali di cui al successivo art. 7.

La cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree individuate dal P.G.T. e destinate a parcheggio ed aree verdi, appartenenti alla medesima proprietà del lotto per il quale viene richiesto il permesso di costruire, è dovuta esclusivamente in caso di intervento di nuova costruzione, di cui all'art.18a delle presenti norme, esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti fino al raddoppio del volume esistente, a necessario corredo dell'urbanizzazione secondaria del lotto, e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso. In tale casistica si può operare esclusivamente con permesso di costruire convenzionato.

E' consentita la monetizzazione delle aree di cui al capoverso precedente, quando prevista dalle singole norme di zona e quando la cessione dovuta non superi mq. 200.

La quantificazione delle aree di urbanizzazione secondaria (U2 = standard F) per ciascuna destinazione d'uso di cui all'art. 8, è definita dall'art. 53 delle presenti norme.

Art. 7 - AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra, in misura non inferiore a:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| - residenza (R e dcR) (min. 1 posto macchina per alloggio) | 10 mq./100 mc. |
| - attrezzature ricettive di servizio (S e B/SU e dcS) | 1/3 della S.I.p. |
| - uffici (S e dcS) | 1/3 della S.I.p. |
| - industria e artigianato (min. 3 posti macchina) (D e dcD) | 1/6 della S.I.p. |
| - superficie esercizi commerciali di vicinato con Sv inferiore a 150 mq.: | 1/3 della SV |
| - superficie medie strutture di vendita con Sv | |
| - da 150 a 600 mq di Sv.(min. 1 posto macchina ogni 15,00 mq.): | 80% della SIp per generi alimentari; |

- da 600 a 1500 mq. di Sv.:
 - 60% della Slp per generi non alimentari
 - 100% della Slp per generi alimentari;
 - 80% della Slp per generi non alimentari.

I parcheggi privati per esercizi commerciali e per le attrezzature di servizio (S e B/SU) devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti ed agli addetti all'esercizio commerciale ed alle attrezzature di servizio.

I parcheggi privati vanno reperiti anche nel caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, e per ciascun alloggio di nuova formazione.

I parcheggi devono essere reperiti sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Possono essere utilizzate per parcheggio anche aree contigue a quelle oggetto dell'intervento purché esse:

- siano ubicate entro un raggio di 100 ml. dall'area oggetto dell'intervento ;
- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico, salvo specifici progetti approvati dal Comune in attuazione dell'art. 44 delle N.T.A. del D.d.P.;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto di trascrizione nei registri immobiliari a cura dell'edificante.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m x 2,50 m = 12,50 mq. al netto degli spazi di manovra, ad eccezione di parcheggi di tipo meccanizzato.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Nelle zone A e B, l'Amministrazione Comunale può promuovere la formazione di parcheggi che possono essere utilizzati a soddisfacimento di quanto disposto dal presente articolo (parcheggi di corona) oltre che alla formazione di depositi di servizio alle attività commerciali ed artigianali insediate nelle stesse zone A e B.

Pertanto quando non fosse possibile reperire i parcheggi e gli spazi pertinenziali di cui sopra, l'operatore può produrre una polizza fidejussoria a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di nuovi parcheggi da destinarsi a pertinenza delle singole unità immobiliari, in attuazione di quanto disposto dall'art. 32 delle presenti norme.

Passati cinque anni dalla presentazione della fideiussione, la stessa può essere sostituita dalla monetizzazione dell'area corrispondente al posto macchina od ai posti macchina che non si sono potuti realizzare, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad individuare opportune aree di parcheggio per soddisfare tale esigenza.

TITOLO IV- DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

Art. 8 -DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati compresi quelli produttivi dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dal P.G.T. che definisce le destinazioni d'uso principali e compatibili e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per le singole zone deve essere effettuata con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità o alla licenza d'uso, come previsto dalle Norme vigenti in materia, ed in particolare, dal Regolamento d'Igiene.

a) Residenza (R)

Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R

Nei limiti del 30% della S.I.p. complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per le singole zone, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere delle zone residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

In particolare sono ammessi gli uffici e studi professionali e sono ammesse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato e quelle specificatamente ammesse nelle singole zone.

Sono in generale ammesse su parere conforme delle competenti autorità, le attività artigianali di servizio quali arrotini, barbieri, ciclo-riparatori, elettricisti, ... , gallerie d'arte, sarti – sartorie, legatorie bar – sala da tè, ristoranti, trattorie, pizzerie, locande, giornali e riviste, ... ecc., a condizione che all'esterno del centro storico (A), siano insediate in edifici monofamiliari isolati e che occupino una S.I.p. non superiore al 50% della superficie coperta (S.c.). Il titolo abilitativo ha validità triennale ed è rinnovabile per una sola volta, su parere conforme dell'autorità sanitaria.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona. In particolare sono escluse le attrezzature per lavorazioni nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'Art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni, quali le vetrerie artistiche, le attività industriali di lavanderie / tintorie a favore di terzi (enti, istituzioni, ecc.).

E' inoltre esclusa la presenza di stalle, maneggi, canili e allevamenti vari, ad esclusione di pollai, conigliere ad uso familiare.

Sono inoltre esclusi dal centro storico (A) le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium, i Phone Center i "Kebab o simili". Queste ultime destinazioni saranno eventualmente ammesse nelle altre zone residenziali una volta verificata la loro compatibilità viabilistica ed urbana.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita, se non già esistenti.

b) Industria (D)

Destinazione principale : Industria, nei limiti di cui al Regolamento di Igiene (Tit. II, cap. 7, art. 3.3) sono comprese in questa categoria: industrie, laboratori artigianali, laboratori di analisi, uffici amministrativi, tecnici di ricerca e depositi purché connessi sia alla attività principale dell'unità produttiva, sia alle attività di consociate o altre attività correlate all'attività principale stessa, officine con eventuali distributori di carburante e carrozzerie.

Destinazioni d'uso compatibili con la D

Nei limiti del 40% della S.I.p. sono ammesse come compatibili le attrezzature connesse alla commercializzazione di beni o oggetti prodotti dall'unità produttiva, nonché attrezzature espositive e depositi direttamente connessi con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, o attrezzature aziendali, ricreative, di ristoro, sociali e sanitarie e di servizi pubblici, residenza esclusivamente di servizio, per il titolare o il custode nella misura di un mq. 1,00 di superficie per ogni mq. 4,00 di S.I.p. e non superiore a mq. 200 di S.I.p. per ogni unità produttiva.

Destinazioni d'uso non ammissibili

E' esclusa la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili.

Sono altresì esclusi gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n°. 334. (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

Nel caso di cessazione di attività non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono infine escluse le attrezzature commerciali di vicinato e per la grande e media struttura di vendita e le eventuali attività dichiarate non ammissibili nelle singole zone.

c) Servizi (S) - Servizi urbani (SU)

Destinazione principale

attrezzature ricettive, ricreative, di ristoro, esercizi commerciali per attività commerciale di alienazione di merci all'ingrosso e/o al dettaglio, nonché di somministrazione di alimenti e/o bevande, attrezzature para-commerciali di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, con servizio di sportello (agenzie bancarie e d'assicurazioni, e simili); artigianato di servizio, e depositi, che non siano né nocivi, né molesti o in contrasto con il carattere anche tipologico della zona, parcheggi pubblici e privati, senza distributori di carburante; uffici pubblici e uffici privati.

Destinazioni d'uso compatibili con la S e con la SU

Nei limiti di cui alle singole zone, sono ammesse come compatibili la residenza esclusivamente di servizio per il titolare e/o il custode, nella misura pari all'esistente e per i nuovi interventi, nella misura non superiore a mq. 200 di S.I.p. per ogni lotto d'intervento, così come individuati all'interno dei singoli comparti di Azzonamento.

Nelle zone B/SU attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica la residenza potrà essere elevata così come previsto dalle presenti norme, in assenza di attività produttive incompatibili con la residenza all'interno e di attività produttive all'esterno, lungo il perimetro del comparto se non separate da una fascia di salvaguardia ambientale di cui al successivo art. 12.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili e le attrezzature per lavorazioni produttive e artigianali, comprese quelle nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate una volta acquisito il parere favorevole degli Enti preposti (A.S.L. e A.R.P.A.) ed alle condizioni di cui ai successivi articoli 9 e 10.

Sono pure escluse le grandi strutture di vendita di generi alimentari.

d) Agricoltura (A)

Destinazione principale

Attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nell'attività agricola), attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti e attrezzature per l'allevamento di animali.

Destinazioni d'uso compatibili con A

Nei limiti di cui alle singole zone, sono ammesse come compatibili le abitazioni destinate al personale addetto, attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli, nel rispetto di quanto definito dalle presenti norme; attività di allevamento, di maneggio e florovivaista e di agriturismo.

La S.l.p. complessiva della d.c.A. è definita per le singole zone.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza ad eccezione delle abitazioni di cui alle destinazioni d'uso compatibili, le attrezzature "per l'allevamento di animali suinicoli", fatto salvo quanto previsto dalla normativa della zona E1 e tutte le attività elencate alla voce b) Industria.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività tra quelle di cui alle specifiche prescrizioni di zona, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita.

Art. 9 - VARIAZIONI D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, alla verifica di ammissibilità della destinazione nelle singole zone di P.G.T. secondo le presenti norme e modalità di attuazione e secondo ogni norma del R.C.I..

All'interno di ciascuna zona, il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili ammesse, è sempre possibile nei limiti delle presenti norme.

Nel caso di cessioni di attività non ammesse, non è possibile il subentro di altre attività non ammissibili.

Se il cambio di attività non comporta la realizzazione di opere edilizie esso è soggetto a preventiva comunicazione solo se riguarda unità immobiliari superiori a centocinquanta metri quadrati di S.l.p. fatte salve le altre autorizzazioni previste dalla normativa vigente. Il cambio di destinazione nei limiti di cui alle presenti norme non comporta una variazione del fabbisogno di standard, ad esclusione dei casi in cui le aree o gli edifici vengono

adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, lettera d) del D.L. 31 marzo 1998 n°. 114.

Se il cambio di destinazione d'uso comporta la realizzazione di opere edilizie ed un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard, l'Operatore dovrà cedere o asservire a mezzo di convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire o al deposito della D.I.A. gli eventuali standards aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nella zona di recupero di cui all'art.42, qualora venga accertata l'impossibilità del recupero totale o parziale degli standards nell'area o nell'edificio interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere proposta la cessione di altra area individuata a standard o la monetizzazione della stessa.

Art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO E AUTOCERTIFICAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Centro edificato

Le zone A e B del tessuto urbano consolidato, quelle di trasformazione urbanistica (B/SU) con prevalente (80%) destinazione residenziale e di servizi (20%) di cui alle presenti norme ed al Documento di Piano, sono comprese nel "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.3.3 del Regolamento Locale di Igiene vigente, che esclude l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, nelle zone in cui non è vietato dalle presenti norme, è subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

Autocertificazione per insediamenti produttivi

In sede di richiesta di autorizzazione di Piano Attuativo o di permesso di costruire o D.I.A., il Lottizzante od il Concessionario dichiara attraverso apposita autocertificazione di attenersi ai disposti degli art. 12,13 e 18/L.R. n°. 48/74 e di impegnarsi per rendere edotti gli eventuali acquirenti delle prescrizioni dei suddetti articoli (nella fattispecie di nuova costruzione, ampliamento, trasformazione e trasferimento dell'attività esistente).

Le aziende che esercitino una o più lavorazioni rientranti nell'elenco delle lavorazioni insalubri di 1a Classe, di cui al Decreto Ministeriale della Sanità 05 settembre 1994. ai sensi dell'art.216 T.U. leggi sanitarie, possono insediarsi ogni qualvolta dimostrino di non arrecare molestia o danno al vicinato, attraverso la presentazione di dettagliata relazione tecnica sugli accorgimenti che si intendono adottare allo scopo.

Tutte le aziende che intendono insediarsi devono preventivamente dimostrare di rispettare la normativa vigente sulla qualità dell'aria, sui reflui industriali e sui rifiuti attraverso apposita relazione da presentarsi contestualmente alla domanda di permesso di costruire o D.I.A. o all'atto di richiesta di variazione d'uso e/o prima dell'inizio delle attività.

Art. 11 - FASCE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E CLIMA ACUSTICO

Qualora lotti a destinazione residenziale siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti produttivi, negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzate idonee zone di salvaguardia ambientale a protezione degli insediamenti residenziali. La fascia di salvaguardia comprende le zone interposte tra gli edifici produttivi e/o tra gli impianti e attrezzature afferenti all'attività produttiva e gli edifici residenziali.

La stessa prescrizione si applica a zone di servizio urbano, zone di servizio o zone standard per attrezzature pubbliche quando si realizzano edifici destinati alla residenza o a servizi culturali, sociali, sanitari di tipo residenziale.

La larghezza della fascia, di norma non inferiore a 10 m su ciascuno dei due lotti contigui, sarà definita in sede del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi se non già indicata sulla tavola dell'Azzonamento. La fascia dovrà prevedere sul lotto di pertinenza dell'intervento, una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente.

Qualora le destinazioni residenziali o produttive o per insediamenti agricoli non siano a conferma di previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del presente P.G.T., la verifica della larghezza (10 + 10 metri) della fascia di salvaguardia ambientale dovrà essere interamente integrata dal lotto interessato dalla nuova previsione urbanistica.

In alternativa alla realizzazione della fascia, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e di ampliamento, ove siano presenti impedimenti tecnici, potranno essere proposte e realizzate soluzioni progettuali comportanti una riduzione dell'impatto ambientale esistente.

Qualora per la particolare conformazione del lotto la realizzazione della suddetta zona di larghezza minima non consenta la saturazione degli indici urbanistici, potrà essere ammessa una larghezza inferiore a condizione che siano adottate soluzioni progettuali e di gestione dall'attività lavorativa, comportanti una riduzione dell'impatto ambientale, in modo da sopperire alla norma derogata.

Tutte le fasce e le quinte arborate di cui sopra, già definite sulla tavola dell'Azzonamento, fermo restando le loro caratteristiche dimensionali, potranno essere rilocalizzate in sede di Pianificazione Attuativa.

Ai fini del controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico, è obbligatoria la presentazione della documentazione di prevenzione di impatto acustico e di clima acustico per i progetti relativi a:

- strade di tipo A, B, C, D, E e F di cui all'art. 59;
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi con macchinari e impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie.

In generale la documentazione di cui sopra è obbligatoria per il rilascio di permesso di costruire relativo ad insediamenti produttivi, sportivi e ricreativi, o per prestazioni di servizi commerciali polifunzionali o per edifici destinati a scuole, case di cura e di riposo e per edifici residenziali da realizzare in aree prossime alle opere per cui viene richiesta la documentazione di clima acustico.

In particolare:

- è comunque necessario, qualora si intendano realizzare, ristrutturare o ampliare insediamenti produttivi posti in adiacenza ad azzonamenti residenziali, che ne venga fatta espressamente menzione, in occasione di richieste all'A.S.L. di parere igienico – sanitario;
- ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.R. 447/95 occorre prevedere idonea documentazione di clima acustico per gli edifici residenziali che sorgeranno nei pressi di attività già esistenti e caratterizzate da emissioni di rumore;

- analogamente dovrà essere prodotta idonea documentazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali confinanti con le strade di tipo A, C, E, F di cui al successivo art. 59.

La valutazione di clima acustico deve essere effettuata già in fase di pianificazione attuativa.

Art. 12 – AREE DISMESSE

Nel caso di insediamenti produttivi dismessi o in via di dismissione dovrà essere predisposto ed attuato da parte della proprietà un piano di indagine preliminare sul sito ai sensi del Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia, volto ad accertare lo stato di salubrità del suolo, del sottosuolo e di qualità delle acque sotterranee, al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni. In caso di esito positivo, dovrà essere avviato l'iter previsto dal D. Lgs n°. 152/2006 – Parte IV – Titolo V. Il piano d'indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti.

In caso di presenza di contaminazioni con limiti inferiori alle destinazioni d'uso delle aree, dovrà essere predisposto un Piano degli Scavi ai sensi dell'art. 186 del D. Lgs: 152/06 per la definizione della tipologia dei terreni in funzione della loro classificazione come terre e rocce da scavo (esenti dall'iter dei rifiuti).

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione degli edifici e di bonifica e smaltimento di materiali inquinanti, anche all'interno delle aree dismesse, vale quanto disposto dall'art. 17 per i singoli interventi.

In generale per i siti inquinati eventualmente presenti sul territorio, la loro bonifica ed il ripristino ambientale degli stessi siti, dovranno essere condotti ai sensi dello stesso D.Lgs n° 152/2006 e della D.G.R. n° 6/17252 del 01.08.1996 e saranno di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei suoli.

TITOLO V – INDICI URBANISTICI – EDILIZI – AMBIENTALI

Art. 13 – INDICI URBANISTICI – EDILIZI - AMBIENTALI

Gli indici urbanistici di cui alla presente normativa sono definiti come segue:

It - Indice di edificabilità territoriale (mc./mq.)

E' il volume costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

If - Indice di edificabilità fondiaria (mc./mq.)

E' il volume costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Ist - Indice di sfruttamento territoriale (mq./mq.)

E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

Isf - Indice di sfruttamento fondiario (mq./mq.)

E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Sf - Superficie fondiaria (mq.)

Definisce la parte di superficie edificabile di pertinenza degli edifici.

Per i lotti interni ai piani attuativi, essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree già a destinazione o di proprietà pubblica o da acquisire a tali fini, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

Per i lotti esterni ai piani attuativi già frazionati, edificabili a semplice concessione, la Sf è la superficie catastale edificabile, comprensiva anche delle aree previste edificabili dall'Azzonamento ma destinate all'adeguamento delle strade e/o alla formazione della nuova rete della viabilità e degli spazi di sosta e di verde attrezzato di cui all'art. 6a - b) e g).

In essa non sono comprese le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico oppure ove sia in corso il trasferimento di proprietà, anche se queste aree e questi spazi fossero azzonati come edificabili.

Al fine della verifica dell'If degli edifici esistenti, nella loro superficie fondiaria (SF) sono comprese le aree di pertinenza di cui all'art. 15, utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici dell'intervento.

St - Superficie territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.G.T. ed espressamente perimetrata ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate o meno nella tavola di azzonamento del P.G.T.

In essa non sono comprese

- le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico oppure ove sia in corso il trasferimento di proprietà, anche se queste aree o questi spazi fossero azzonati come edificabili,
- le aree comprese in altre zone inedificabili del P.G.T.,
- le aree destinate a zona di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti.

Sc - Superficie coperta (mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, comprese le superfici dei corpi sporgenti come portici tettoie e

simili, con esclusione delle parti aggettanti aperte, quali balconi, sporti di gronda, scale, pensiline, le verande completamente apribili, elementi decorativi e simili non superiori a 1,5 di aggetto su proprietà privata per residenza e fino a 2,50 per altre destinazioni.

Le parti aggettanti aperte con sporgenza superiore a m. 1,50 per la residenza ed a m. 2,50 per altre destinazioni saranno computate per la sola parte eccedente. Sono inoltre esclusi gli impianti sportivi purché privi di manufatti aventi consistenza volumetrica (H; Slp) e sono escluse le parti di edificio sotterranee esterne al perimetro della costruzione fuori terra, purché l'estradosso delle solette di copertura non sia sporgente dalla quota del marciapiede stradale di riferimento (+/- 0,00) o dalla quota del terreno naturale se superiore e se completamente ricoperto da uno strato di almeno cm. 40 di terreno coltivabile.

Si considera Sc esistente quella delle costruzioni accessorie o tettoie in muratura, che non abbiano carattere precario o provvisorio, che non siano abusive e che alla data di adozione del P.G.T. presentano le parti strutturali sostanzialmente integre.

Rc - Rapporto di copertura massima (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale (%), tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

G - Grado di utilizzazione (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale (%), tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (SU).

Slp- Superficie lorda di pavimento

Per gli edifici residenziali è la somma delle superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, degli eventuali soppalchi e dei piani interrati o seminterrati ove sia consentita permanenza di persone.

Sono escluse :

- le superfici dei piani seminterrati e interrati complessivamente privi dei requisiti di abitabilità definiti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia, se comprese per almeno 2/3 della loro superficie nel perimetro dell'edificio principale, destinate a cantine, locali di servizio delle unità immobiliari e di pertinenza di esercizi commerciali di vicinato, servizi tecnici ed igienici, ripostigli, accessori;
- le superfici dei volumi tecnici così come definiti dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 31 gennaio 1977 n. 2474 e descritti dalle presenti norme e dei vani scala e vani ascensori, atrii comuni, locali motore, ascensore, cabine elettriche, centrali termiche e di condizionamento, impianti di depurazione;
- le superfici degli spazi aperti quali le terrazze, gli aggetti, i balconi, le logge e i porticati comprese le verande completamente apribili;
- le superfici dei sottotetti privi dei requisiti di abitabilità definiti dal Regolamento Locale di Igiene Vigente, con altezza reale uguale o inferiore a ml. 1,20 in gronda e ml. 2,20 di media per le nuove costruzioni;
- le superfici delle autorimesse singole e collettive, in superficie o in sottosuolo, con i relativi spazi di manovra o di accesso, per le quantità minime previste dall'art. 7 delle presenti norme e nel rispetto della superficie filtrante;
- le superfici dei muri perimetrali in attuazione della legislazione in materia (L.R. 33/07) e le superfici dei muri di divisione tra appartamenti, alle condizioni di cui al successivo art. 32.C.
- le costruzioni accessorie di cui all'art. 22 per la quota non superiore del 20% della S.l.p. complessiva dell'edificio abitabile, misurata al netto di queste superfici e delle altre deduzioni e comunque non superiore a 50 mq.;

Le superfici di tutti gli altri piani, non espressamente escluse nei capoversi precedenti, sono comprese nella S.I.p.

SU - Superficie utile abitabile

Per gli edifici ad uso residenziale, è la superficie di pavimento dell'alloggio al netto delle superfici già dedotte per il calcolo della SIp.

Per gli edifici ad uso produttivo e per servizi alle persone ed alle attività, la S.I.p. è la somma delle superfici dei vari piani, comprese entro la linea della muratura perimetrale, utilizzate per le lavorazioni, i depositi, e per gli impianti.

Sono escluse:

- le superfici dei piani interrati o seminterrati, se complessivamente privi dei requisiti di agibilità definiti dal Regolamento locale di Igiene vigente e purché abbiano altezza netta interna non superiore a ml. 2,50;
- le superfici dei soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a ml. 2,50 e privi dei requisiti di cui al precedente comma;
- le superfici adibite a ricovero automezzi, con i relativi spazi di manovra o di accesso, indipendentemente dall'altezza interna se interrati e seminterrati come sopra precisato e con altezza interna uguale o inferiore a 2,50 m. se realizzati al piano terra nei limiti di cui all'art. 8 delle presenti norme;
- le superfici dei vani scala e vani ascensori, atri comuni, locali motore, ascensore, cabine elettriche, centrali termiche e di condizionamento, impianti per la depurazione e per lo smaltimento dei rifiuti.

H - Altezza degli edifici

Costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono levarsi; viene espressa in metri e misurata secondo le modalità previste dall'art. 14.

NP - Numero dei piani fuori terra

Indica il numero totale dei piani fuori terra di un edificio compreso il piano terreno o rialzato ed escluso il piano sottotetto inabitabile e il seminterrato.

Qnt - Quota Naturale del terreno

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente.

Dc - Distanze dai confini

E' la distanza delle nuove costruzioni dal confine di proprietà, così come definita dall'art. 16b delle presenti norme.

De - Distanza tra gli edifici

E' la distanza delle nuove costruzioni dalle altre costruzioni, così come definito dall'art. 16c delle presenti norme.

Ds - Distanze dagli spazi pubblici

E' la distanza delle nuove costruzioni dagli spazi pubblici, così come definita dall'art. 16a delle presenti norme.

G - Gronda

La gronda di cui alla definizione di SIp è il lato esterno della copertura che non interseca il colmo.

U1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, come specificate nel presente art.6a.

U2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, come specificate nel precedente art. 6b.

Pp - Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli aperti o coperti (anche se interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n°. 765 modificato dalla Legge 24 marzo 1989 n°. 122 e dall'art. 8 delle presenti norme.

P - Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi ad uso pubblico di sosta per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.L. 2 aprile 1968.

S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq. – ha)

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq. – ha)

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

SI - Superficie libera (%)

E' la superficie fondiaria minima filtrante, cioè da lasciare libera da costruzioni, anche in sottosuolo e da adibire preferibilmente a verde.

La superficie libera sarà definita per ciascuna zona e per ogni tipo di intervento, dal Regolamento edilizio e non dovrà comunque essere inferiore:

- al 15% per gli Ambiti di trasformazione (espansione C/S e D) e per le zone di completamento produttive B/D e terziaria B/SU;
- al 30% per gli Ambiti di trasformazione e per le zone di completamento residenziale (B, BV);
- al 40% per gli Ambiti di trasformazione (espansione (C)) residenziale;

Nel caso di nuovi edifici la SI in nessuna zona può essere inferiore agli indici previsti dal Regolamento Locale di Igiene vigente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, di ampliamento mediante espansione planimetrica di un edificio, quando lo stato di fatto non consente di garantire il rispetto dell'indice minimo di superficie scoperta e drenante previsto gli interventi devono essere effettuati in modo da non ridurre ulteriormente e possibilmente migliorare l'indice di superficie libera esistente.

Limitatamente a tali interventi e al fine di migliorare o adeguare l'indice di superficie libera ai valori previsti, possono essere computate le coperture a verde di corpi fabbrica interrati purché realizzate con uno strato di terreno di almeno 40 cm di spessore e contigue, per almeno un lato del perimetro, ad area a verde priva di qualsiasi costruzione nel sottosuolo, in modo da garantire la funzione di drenaggio e filtrazione delle acque meteoriche nel terreno circostante.

Sv - Superficie di vendita (mq.)

E' 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 auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SIp. La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al dettaglio (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto, motocicli e relativi accessori e pezzi di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della S.I.p. complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs 114/98 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

LR - lotto libero

Per lotto libero si intende

- un'area che sia stata frazionata prima del 1989 e che successivamente non sia servita per la valutazione ed i conteggi di edificabilità di cui all'art. 15 delle presenti norme.
- un'area frazionata successivamente nel rispetto di quanto previsto dall'art. 15 e dello strumento urbanistico vigente.

RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO

Al fine di garantire la libertà progettuale compatibilmente con le esigenze di interesse pubblico è ammessa una tolleranza in meno rispetto agli indici previsti nelle singole zone a condizione che vengano versati gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sulla volumetria massima consentita.

Art. 14 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITA' EDILIZIA

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene anche con la limitazione volumetrica di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, di servizio o altro.

Pertanto i parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sempre sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare che abbiano una effettiva capacità di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva commerciale di servizio o altro.

Agli effetti del controllo della densità edilizia valgono le seguenti definizioni:

V- Volume

Il volume delle costruzioni residenziali e di servizio è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml. 2,70 in attuazione della legislazione in materia (L.R. 33/07), di ml. 3,00 negli altri casi e dell'ultimo piano di ml. 2,70, indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso, purché l'altezza media interna netta del piano sia uguale o inferiore a ml. 3,50.

Il volume dei locali con altezza media interna superiore a ml. 3,80 verrà computato per l'altezza effettiva.

Nel caso di edifici preesistenti con altezze di interpiano inferiori a quelle indicate, verranno computate le altezze reali, quando in possesso dei requisiti igienico – sanitari di legge.

Al fine del calcolo del volume esistente, il volume degli edifici produttivi è da ricavarsi moltiplicando la superficie lorda di pavimento dei singoli piani per l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30, quando l'altezza reale è maggiore o applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,30.

Vt - Volumi tecnici

Devono intendersi per "volumi tecnici", ai fini della esclusione del calcolo della S.l.p. di cui all'art. 14, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I volumi tecnici sono volumi che concorrono a migliorare l'abitabilità o l'agibilità dei volumi destinati all'attività residenziale o produttiva o di servizio e verranno realizzati in conformità al Repertorio degli interventi edilizi di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme che definisce i requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano.

Recupero dei sottotetti esistenti

Negli edifici destinati in tutto o in parte (25%) a residenza, è consentito il recupero volumetrico, al solo scopo residenziale, del piano sottotetto esistente senza che tale volumetria venga verificata con l'indice di densità edilizia ammessa nella specifica zona omogenea, purché gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie di cui all'art.6a.

Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n°. 12/2005.

Volume esistente e S.l.p. esistente

Per edifici esistenti si intendono gli edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1967, o autorizzati.

Il volume o la S.l.p. degli edifici esistenti sono quelli autorizzati mentre il volume o la S.l.p. degli edifici precedenti al 1967 di cui sopra, sono calcolati come quelli di progetto.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione, ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 26, il volume esistente e quello di progetto è quello risultante dall'ingombro reale dell'edificio: superficie coperta per altezza.

In tali ambiti, le sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati al 1967, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Per gli edifici rustici (stalle e fienili), sarà considerata tutta la S.l.p. del corpo di fabbrica esistente anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrale.

Il volume degli edifici crollati o demoliti a seguito di ordinanza sindacale, per motivi di sicurezza per realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate o per promuovere il risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, potranno essere o ricostruiti o riutilizzati, ai fini compensativi, in ampliamento di edifici esistenti o in un ambito di ristrutturazione urbanistica, nei modi di cui alle norme di Zona attraverso permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo o trasferiti quando previsto dalle presenti norme e nei limiti di ciascuna zona.

Ai fini della verifica degli indici esistenti fondiario e territoriale, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal permesso di costruire e/o convenzione o da quella catastale per gli edifici preesistenti al 1967.

Per gli edifici industriali, il volume di riferimento per il calcolo della S.l.p. esistente, è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30 se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,30 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,30.

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI – H

L'altezza massima di un fabbricato si calcola:

- 1) dalla quota dello spiccatto del marciapiede o carreggiata stradale (pubblici) prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione, alla quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano, nel caso che il fabbricato sorga su un piano naturale con pendenza inferiore al 5%.
- 2) quale valore medio tra le distanze intercorrenti tra la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano e le quote massima e minima della relativa proiezione verticale sul terreno allo stato naturale nei casi in cui l'edificio sorga su un piano differente da quello del marciapiede o carreggiata stradale più vicini e la strada prospiciente l'edificio o il suolo allo stato naturale abbiano pendenza maggiore del 5%.

Nel caso di locali abitabili con solaio di copertura non piano, l'altezza, ai fini della verifica del limite suddetto, è da misurare all'imposta del tetto, rilevata sul prospetto o al colmo nel caso di copertura con pendenza superiore al 35%, con esclusione dei volumi tecnici, corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili.

Per ogni singola zona prevista dal P.G.T. è fissato un limite di altezza massima (H) che viene misurato in metri.

Per gli edifici esistenti, prevalentemente di origine rurale, privi di soletta di copertura al piano superiore, l'altezza, si misura con riferimento all'imposta del tetto sulla murature o pilastrature perimetrale.

Nel caso di edifici con solai a volta, l'altezza suddetta si misura con riferimento alla media delle altezze all'intradosso della volta stessa, o alla catena nel caso di edifici industriali o ad essi assimilabili.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima ammessa e sulla altezza media, a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tenere conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media.

Art. 15 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le superfici coperte ed i volumi edificabili, secondo gli indici di fabbricabilità ammessi dal P.G.T. negli Ambiti di trasformazione e nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per la valutazione ed i conteggi di edificabilità; pertanto le stesse dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di piano.

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", da trascrivere a totale carico del proprietario, prima del rilascio del Permesso di Costruire o all'atto della presentazione della D.I.A., avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione".

L'impegnativa volumetrica stipulata in occasione del primo intervento, sarà ritenuta valida anche per i successivi interventi, fino ad esaurimento degli indici di zona.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiariale delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa zona omogenea, tra loro confinanti.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è possibile l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti ai territori di Comuni contermini.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici massimi di densità edilizia fondiariale per le nuove costruzioni, non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse od aggravasse carenze dei rapporti suddetti per gli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., viene considerata vincolata alla non edificazione un'area, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria a raggiungere gli indici di densità fondiariale indicati nelle norme di zona previgenti.

E' ammessa la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte nei registri immobiliari, nelle quali possono essere sottoposte a "servitù non aedificandi" le aree fondiari di proprietà non confinanti o contermini, oltre che per le aree in zone agricola E1, anche quando sia previsto dalle presenti norme e per le aree di tutela ambientale F3 e boschive F4, private dei diritti edificatori di cui agli artt. 56.3 e 57.2 delle presenti norme.

Art. 16- ARRETRAMENTI MINIMI

Art. 16a- DAGLI SPAZI PUBBLICI - Ds

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T. fra la proprietà e quella pubblica, nella proiezione orizzontale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza, le verande completamente apribili ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

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

In tutti gli altri casi, non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima delle fronti degli edifici dai confine stradale deve essere di:

- a) ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00;
- b) ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino a ml. 15,00;
- c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per la zona "A" e per la zona "E1" dove si applica la specifica normativa di zona.

In presenza di strade a fondo cieco, chiaramente destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, e delle strade F2 (6,50 + 1,50) di cui all'art. 36, la distanza minima della edificazione dal confine stradale deve essere di ml. 5,00.

Per confine stradale si intende il confine tra la proprietà privata e quella pubblica o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., ad esclusione degli arretramenti per la realizzazione dei parcheggi e del verde di urbanizzazione primaria.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti, non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sul confine stradale) quali boxes, rustici, depositi, ecc.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml. 3,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

Nelle zone "A" ed in generale ove ricorre l'obbligo di rispettare gli allineamenti esistenti, le strutture interrato possono essere realizzate sul confine tra proprietà pubblica e privata.

I fabbricati costruiti in arretramento dai confini stradali esistenti dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle dimensioni delle fasce di rispetto afferenti le rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante del P.G.T. all'interno delle fasce di arretramento stradale, possono essere soggetti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, anche ad interventi di ampliamento nel rispetto degli allineamenti prevalenti, così come risultano da appositi verbali dell'Ufficio Tecnico o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale, e della distanza minima tra pareti finestrate (De).

Analogamente nel rispetto degli allineamenti prevalenti di cui sopra e della distanza minima tra pareti finestrate (De), è possibile anche realizzare nuovi edifici in deroga delle distanze minime delle fronti degli edifici dal confine stradale.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Altre indicazioni inerenti alle linee di edificazione sono date dai limiti delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. 49 e 50 delle presenti norme, dalle linee di rispetto agli incroci o innesti stradali.

Tali limiti sono individuati nelle tavole di Azzonamento o della viabilità.

Nei casi in cui le distanze minime (Ds) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Ds i cappotti termici esterni.

Le costruzioni, le recinzioni e le costruzioni accessorie lungo i confini tra proprietà privata e pubblica, sono regolamentati rispettivamente dagli artt. 16b, 21 e 22 delle presenti norme.

PORTICI

Gli arretramenti della viabilità, nelle Zone di Recupero, qualora prescritti, potranno essere ottenuti anche mediante formazione di portico pubblico o di uso pubblico o anche con percorsi pedonali alternativi alle aree d'intervento.

Art. 16b - DISTANZA DELLE FRONTI DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI - Dc

E' la distanza misurata - in proiezione orizzontale - delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine non considerando, ai fini della distanza minima, eventuali aggetti quali, balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza e verande completamente apribili, ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite, va considerata ai fini della determinazione della distanza.

In particolare, le distanze minime dai confini - misurate come al precedente comma - devono essere:

- a. mt. 5,00 minimo, fatte salve le diverse specifiche prescrizioni di zona o casistiche particolari di cui ai successivi commi, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a mt. 10,00 (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444 - art. 17 della legge 06.08.1967 n. 765).
- b. pari all'altezza del fabbricato dedotti 5,00 metri qualora questo superi l'altezza di mt. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti ineditato (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444).
- c. mt. 0,00 in tutte le zone ove ammesso, quando esista una apposita convenzione trascritta tra i proprietari

confinanti con l'impegno reciproco ad edificare in aderenza o quando sul confine già sorge un edificio del lotto vicino.

In tale caso il nuovo edificio dovrà rispettare la sagoma del preesistente salvo stipulare la convenzione di cui sopra, sempre nel rispetto dei limiti di zona.

Per la costruzione su fondi di cui una o più lati costituiscono delimitazione tra Zone Omogenee in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e Zone Omogenee in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per le relative Zone, nella impossibilità di applicare quanto disposto al 2° comma - punto c. del presente articolo.

Per distanza dai confini si intende la distanza reale esistente dal limite di proprietà o la distanza virtuale determinata da una specifica impegnativa registrata tra due confinanti, purché agli effetti della edificabilità vengano mantenute fra gli edifici le distanze minime prescritte dalle presenti norme.

Le costruzioni totalmente interrate da almeno tre lati e ricoperte con terreno di coltura di almeno 40 cm. di spessore, non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Per le costruzioni accessorie valgono le distanze previste all'art. 22.

Nei casi in cui le distanze minime (Dc) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Dc i cappotti termici esterni.

Art. 16c- DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI – De

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti - finestrate e non - di due edifici o tra gli spigoli degli stessi.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti.

E' altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare ai due edifici non considerando ai fini della distanza minima, eventuali aggetti aperti, balconi aperti da almeno due lati, verande completamente apribili, e gronde con sporgenza fino a mt. 1,50.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della determinazione della distanza.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza dal preesistente pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Nel caso di parete non finestrata preesistente e a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, potrà essere edificato sul terreno contermini un fabbricato con una parete cieca fronteggiante e posta alla distanza minima prevista dalle presenti norme.

Le distanze minime di mt. 10,00 tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di piani attuativi e Piani Particolareggiati.

Fra fabbricati, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nell'art. 17a per edifici esistenti all'interno del perimetro del centro edificato, che debbono essere sopraelevati o ampliati, e nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

In questi casi, dovranno comunque essere rispettati, la distanza minima fra pareti finestrate, l'allineamento stradale prevalente, così come risulta dall'apposito verbale dell'Ufficio Tecnico e le distanze minime tra fabbricati, pari a quanto disposto dal D.M. 1 aprile 1968 in zona A.

Nei casi in cui le distanze minime (De) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza De i cappotti termici esterni.

Art. 16d – DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI NELLE ZONE “A”

Nelle zone "A" non si applicano le predette limitazioni nel caso di restauri e ristrutturazioni.

Nel caso di ricostruzioni le distanze prescritte dalla normativa dovranno essere rispettate, salvo stipula di apposita convenzione tra confinanti che acconsentano di ricostruire il nuovo edificio sul sedime precedente alla sua demolizione.

Nel caso di nuove costruzioni le distanze minime tra i fabbricati dovranno comunque rispettare le disposizioni generali del D.M. 02.04.1968 e i contenuti del precedente art. 16c.

Art. 17 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

I tipi d'intervento sono definiti dall'art. 27 della L.R. n°. 12/2005 e dalle vigenti disposizioni di legge nonché - in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle suddette disposizioni - dal presente articolo.

Detti interventi non devono in ogni caso essere in contrasto con il P.G.T. e con i suoi allegati, oltre che con il Regolamento Edilizio vigente.

In particolare eventuali difformità dei materiali proposti dagli interventi da quelli previsti dall'art. 31 e dall'Allegato n°. 1 alle presenti norme presuppongono uno specifico atto autorizzativo e quindi la presentazione di una D.I.A. o di un permesso di costruire su tutto il territorio comunale, quando anche non fossero esplicitamente richiesti dalla normativa di zona.

a - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

“ ... si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.”

b - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

” si intendono per: interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.”

c - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

” ... si intendono per: interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.”

d - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

“ ...si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.”

e - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE , AMPLIAMENTO E DI SOPRALZO

Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Ogni altro intervento non disciplinato nei precedenti o nei successivi articoli del presente regolamento.

- INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel R.C.I.

- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

“Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.”

- **INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE**

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di soprizzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

- **INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE**

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni finiti o strumentali sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

- **INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI**

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori destinati o meno alla permanenza di persone non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nella quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il permesso di costruire può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso di costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il permesso di costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standards per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

- **OPERE PUBBLICHE COMUNALI**

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente

legislazione in materia.

- **ALTRI INTERVENTI**

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- tende sporgenti su spazio pubblico.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
- documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale, per detti interventi provvede il competente Settore Comunale.

- **INTERVENTI URGENTI**

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o permesso di costruire o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori di coordinatore per la sicurezza e dell'esecutore.

Detti professionisti sono tenuti a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

- **INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra (da un uso principale ad un uso complementare od accessorio o compatibile) dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili ammesse al P.G.T. sono precisate, per ogni zona, nelle N.T.A. del P.G.T..

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 52 – L.R. n°. 12/2005) e dall' art 9 delle presenti norme.

Le sanzioni amministrative per il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie in difformità dalle vigenti prescrizioni urbanistiche comunali sono disciplinate dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 5 – L.R. n°. 12/2005).

- **INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO**

Sono gli interventi di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti materiali inquinanti quali amianto (tetto con manto di copertura in eternit, ecc.) ed altri. Tali interventi devono rispettare la normativa vigente in materia e le procedure degli interventi edilizi di appartenenza (manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.). Gli interventi di bonifica e smaltimento potranno essere programmati sulla base di un censimento preventivo delle aree dismesse e/o delle strutture inquinanti esistenti sul territorio comunale.

- **INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

Sugli edifici non compatibili con le destinazioni d'uso della zona di appartenenza, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art.6.

Art. 18- TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- A - Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- B - Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi maggiori di mt. 1,50.
- C - Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte.
- D - Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che racchiudano spazi formanti cortili.

Art. 18a - REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO

Al fine di meglio orientare gli interventi edilizi nella costruzione di un'immagine unitaria di Lazzate, è costituito un apposito "Repertorio degli interventi edilizi tipo" di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Art. 19 - STRADE PRIVATE E ACCESSI CARRAI

Art. 19a - STRADE PRIVATE

E' vietato aprire strade private senza il permesso di costruire o D.I.A..

Per ottenere il permesso all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- a) Planimetria estratta dallo strumento urbanistico, su cui sia individuata l'ubicazione della strada;
- b) Planimetria disegnata sulla mappa catastale, con indicazione della strada;
- c) Planimetria in scala non inferiore ad 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;
- d) Sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200, e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
- e) Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica o di uso pubblico la via stessa e che fissi un termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazione devono avere di norma una larghezza di 5,00 m. al netto di spazi che l'Amministrazione comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli e per l'eventuale marciapiede.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

Art. 19b - ACCESSI CARRAI

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;

- l'area di raccordo deve avere un tratto in arretramento preferibilmente in piano o con pendenza massima del 7%, di almeno 5,00 ml. dalla carreggiata stradale e deve essere pavimentata. In caso di impossibilità a realizzare tale arretramento è possibile realizzare un'area di raccordo ed accostamento laterale per l'accesso al passo carraio, di almeno 2,50 ml. di profondità e di .5.00 ml. di lunghezza. In caso di impossibilità a realizzare anche tale area di raccordo ed accostamento laterale, è obbligatoria la meccanizzazione dell'accesso al passo carraio o è vietata la sua chiusura con cancello o altro;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dalla Amministrazione Comunale.

La larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3,00 ml.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo. Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 20 – CORTILI

Nelle zone in cui i cortili sono ammessi e non siano già esistenti, la loro superficie, sia nel caso di nuove costruzioni che in quello di aggiunte, modifiche o sostituzioni di vecchi edifici, non dovrà essere inferiore a 1/4 della superficie totale delle pareti e dei muri che vi prospettano.

I cortili di forma irregolare o oblunga (larghezza media maggiore di tre volte della lunghezza media) dovranno essere, al fine del calcolo, scomposti in cortili regolamentari a sé stanti.

Particolari prescrizioni potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale nei casi speciali e al fine di determinare il raggiungimento di buone condizioni igieniche e soluzioni tipologiche valide.

L'altezza delle pareti prospettanti sul cortile sarà misurata a partire dalla quota del piano abitabile più basso illuminato dal cortile, fino all'intradosso del solaio del piano abitabile più alto illuminato dal cortile stesso.

Per gli edifici di nuova costruzione, i lati dei cortili confinanti con le altre proprietà, sia che questi lati non siano fabbricati, che se fabbricati ad altezza minore delle massime di zona, saranno considerati dell'altezza ammessa nella zona, salvo computarne l'effettiva minore altezza esclusivamente quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua "altius non tollendi" legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune; se invece vi sono fabbricati di altezza maggiore della massima consentita nella zona, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

L'area del cortile può appartenere a diverse proprietà: in questo caso i cortili confinanti possono considerarsi come un cortile unico, quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune.

In tal caso i muri divisorii di proprietà nei cortili vengono considerati come non esistenti, se superano l'altezza di m. 3.

L'area del cortile non può essere suddivisa con recinzioni e altri manufatti che ne compromettano l'estetica e diminuiscano gli spazi per la circolazione e l'affluibilità degli stessi.

Art. 21 – RECINZIONI

In tutte le zone esterne al Parco delle Groane, le recinzioni, sia esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a ml.2,00, ed a ml. 2,50 sui confini privati. Tale altezza deve essere misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso le proprietà private, ed alla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo.

Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 ml.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.

Art. 22 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: box, rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc.

Salvo particolari norme previste per singole zone, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a - essere aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a ml. 5,00;
- b - essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e con mitigazione della visibilità dagli stessi;
- c - non superino l'altezza massima di ml. 2,50 misurata dallo spiccato del marciapiede attorno all'edificio, o dal livello naturale del terreno fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.
Nel caso di terreni confinanti con quote differenti, l'altezza massima s'intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti;
- d - la copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, dovrà avere un'altezza massima al colmo non superiore a 2,50 m.;
- e - avere superficie lorda di pavimento ammissibile complessiva nei limiti di cui all'art. 13. e nel caso di soli box per edifici esistenti, nei quali non è possibile realizzare i box interrati di cui all'art. 8, non superiore a un posto auto per ogni 70 mq o frazione di superficie lorda di pavimento dell'unità abitativa di cui sono pertinenza.

Tali costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, purché l'altezza del fronte a confine abbia altezza massima all'estradosso o al colmo non superiore a m. 2,50.

Per i box di cui al precedente punto e- se realizzati in aderenza all'edificio principale, ferma restando l'altezza massima interna di 2,50 m, potranno avere una copertura di altezza libera se ed in quanto in continuità con la copertura dell'edificio principale, nel rispetto dei limiti di formazione dei sottotetti di cui all'art. 13 – Slp.

Le costruzioni accessorie, dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante, ed inoltre dovranno comunque attenersi alle eventuali prescrizioni normative relative alla prevenzione incendi.

Nelle zone "A" e "B" comprese nelle zone di recupero di cui all'art. 26 non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

TITOLO VII- TUTELA PAESISTICA, QUALITA' AMBIENTALE , TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Art. 23 - TUTELA PAESISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico - architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale.

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.R., del Capo I delle N.d.A. del P.T.C.T., articoli che si recepiscono integralmente, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dalle presenti norme e da quelle del D.d.P. (Allegato n°. 1d del Doc. n°. 1 - G -V.A.S.).

Esame paesistico

Ai sensi degli Artt. 8 e 25 del P.T.P.R., in generale tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi ed in particolare gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n°. 42/2004 e/o all'interno degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R. e di cui all'All. n°. 1 al Doc. 1 – D = 3 – C – Relazione e di cui all'All. n°. 4 del Doc. n°. 1 – B.

L'Autorizzazione paesaggistica e' per il resto normata dal regolamento Edilizio vigente.

Qualità ambientale

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in zone soggette a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 1 c del Doc. 1 – G della V.A.S., la relazione di accompagnamento deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

Questa previsione vale in particolare per gli insediamenti interni ed esterni al tessuto urbano consolidato, a confine con il SIC di cui al successivo art. 60.

Art. 24 - TUTELA GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA E SISMICA

Si riportano di seguito alcuni capitoli della Relazione e delle Norme Geologiche di Piano alle quali si rinvia per gli altri capitoli dei due Documenti.

1. Premessa

Le indagini effettuate hanno permesso di definire un quadro sufficientemente dettagliato relativo alla situazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica del territorio comunale. In particolare, dall'interpretazione integrata dei

dati acquisiti si è potuta effettuare la suddivisione del territorio comunale in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano.

Le classi utilizzate, sono distinte in funzione delle loro caratteristiche di propensione al dissesto idrogeologico ed alle condizioni di edificabilità.

CLASSE 1 - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI

CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI

Questa zonizzazione geologica del territorio comunale in merito all'edificabilità ha come finalità quella di fornire indicazioni, in merito ad attitudini e vincoli, per la formulazione delle proposte di pianificazione Comunale.

La sintesi del lavoro svolto è illustrata cartograficamente nell'Allegato 3.

2. Norme generali

In sede di formulazione delle proposte di pianificazione e di localizzazione delle aree di espansione, nelle fasce di transizione tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti; in tali situazioni, le verifiche da effettuare a supporto della progettazione degli interventi dovranno dimostrare che le opere previste non muteranno in senso peggiorativo la situazione geostatica esistente, anche prevedendo opere a corollario in grado di migliorare l'assetto idro-geo-morfologico complessivo.

Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.

Introducendo una suddivisione ed una classificazione degli ambiti idrogeologici e geologico-tecnici, si propone una zonizzazione di massima del territorio comunale, esplicitata meglio nella descrizione delle singole classi. Alla distribuzione dei fattori naturali in essa indicati vanno inoltre sovrapposte le considerazioni relative alla componente vincolistica.

La sintesi del lavoro svolto, illustrata cartograficamente nell'Allegato 3 (Carta di sintesi, in scala 1:5.000), corrisponde pertanto alle indicazioni in merito alla fattibilità geologica, che non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al D.M. 11 marzo 1988 ed alla Circ. LL. PP. 24 settembre 1988 n. 30483.

Nel caso in cui un intervento insista su terreni appartenenti a zone con diversa zonazione geologica, gli adempimenti di tipo geologico previsti in queste norme, dovranno far riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche. Tale norma dovrà essere applicata, anche nel caso in cui siano previsti interventi insistenti su una singola zona se questa risulta confinante con "zone 3". In questo caso gli adempimenti geologici più cautelativi potranno limitarsi ai soli settori prossimi alla zona gravata da una classificazione più restrittiva.

Nell'Allegato 3 (Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano, in scala 1:5.000), compare la classificazione del territorio proposta, definita secondo quanto prescritto dalla DGR n. 6/37918 del 6/8/98.

3. Le classi di fattibilità

Di seguito si riportano le definizioni di classi come da norma regionale (D.G.R. 22/12/05 n. 8/1566):

Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

“In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle”.

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

“In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica della destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica, le quali non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe”.

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

“La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici ecc.). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica. Per l'edificato esistente dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento”.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

“L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a) b) c) della L. 457/1978.

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per

l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico”.

4. Le zone

Per ciò che concerne il rischio geologico, adottando la definizione secondo la quale (comma 2, art. 3, Legge Regionale 21 giugno 1988, n. 33) "le zone a rischio geologico sono quelle in cui frequenza, intensità, accelerazione e dimensione dei processi naturali ed antropici possono produrre significative variazioni nei caratteri morfologici, pedologici, vegetazionali, idrologici e della qualità delle acque", sulla base delle risultanze degli studi e delle analisi condotte e descritte nella presente relazione, si prenderanno in considerazione:

- rischio per la qualità delle acque sotterranee,
- rischio connesso a fenomeni di esondazione della rete idrografica,
- problematiche geotecniche connesse alle caratteristiche dei terreni,
- non esistendo i presupposti per sostenere l'esistenza di significativi livelli di rischio di altro tipo.

Di seguito si riporta l'individuazione delle zone individuate sul territorio comunale che ricadono nelle classi di cui al paragrafo precedente ed i criteri di classificazione:

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Circa il 60-65% del territorio comunale rientra in classe 2. Si tratta della porzione di territorio i cui primi metri sono costituiti da materiali con caratteristiche geotecniche scadenti pertanto si è ritenuto opportuno applicare questa classe di fattibilità; si realizzeranno approfondimenti di carattere geologico-tecnico, preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi opera civile od infrastrutture pubbliche.

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

A questa classe appartiene una porzione valutabile circa al 35-40% del territorio comunale.

Sull'area si rileva la presenza nei primi metri di materiali con caratteristiche geotecniche molto scadenti; si realizzeranno approfondimenti di carattere geologico-tecnico, preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi opera civile od infrastrutture pubbliche.

Le limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni nelle zone di rispetto delle captazioni di acque sotterranee destinate al consumo umano (raggio di 200 m) sono classificate come consistenti. Tuttavia tali zone, poiché già soggette alle prescrizioni previste dall'art. 21 del D.L. 152/99 e successive modificazioni, non sono contemplate nella Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano.

Classe 3b - Fattibilità con consistenti limitazioni

In questa classe sono state inserite le porzioni di territorio con le caratteristiche della classe 3 ma che in passato sono state soggette ad allagamenti in caso di forti precipitazioni atmosferiche. Oltre alle indagini geologiche previste per la classe 3 in quest'area si dovrà prestare particolare attenzione alla situazione idrologica e allo smaltimento delle acque superficiali.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

In queste aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

In classe 4 ricadono:

- le fasce di rispetto di 10 metri su tutto il reticolo idrico superficiale (tutti i corsi d'acqua pubblici anche tombinati) come previsto dal RD 523/1904 in attesa di apposito studio sul reticolo idrico minore ai sensi delle DGR 25/01/2002 n 7/7868, DGR 1/08/2003 n.7/13950 e DGR 01/10/2008 n. 8/8127.

5. Le norme geologiche di attuazione

In conclusione per ciò che concerne il quadro relativo al territorio comunale di Truccazzano, premesso che:

1 Per ciò che concerne le relazioni tra P.G.T. e Studio Geologico la D.G.R. 8/1566 specifica che:

- tutti i comuni sono tenuti ad aggiornare i propri studi geologici ai sensi della più recente D.G.R. relativamente alla componente sismica (in linea con le disposizioni nazionali introdotte dell'OPCM 3274, da cui scaturiscono le nuove classificazioni sismiche del territorio su base comunale) ed all'eventuale aggiornamento delle carte dei vincoli, di sintesi e di fattibilità;
- ai sensi dell'art. 8 comma 1, lettera c) della L.R. 12/05, nel Documento di Piano del P.G.T. deve essere definito l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio ai sensi dell'art. 57 comma 1, lettera a); considerato l'iter di approvazione previsto dall'art. 13 della stessa L.R. 12/05, al fine di consentire alle Province la verifica di compatibilità della componente geologica del P.G.T. con il proprio P.T.C.P., il Documento di Piano deve contenere lo studio geologico nel suo complesso;
- le fasi di sintesi/valutazione e di proposta (rappresentata dalle Carte di Sintesi e di Fattibilità delle azioni di Piano e dalle relative prescrizioni) costituiscono parte integrante anche del Piano delle Regole nel quale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera d della L.R. 12/05 devono essere individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate;

per ciò che concerne le norme, di seguito si forniscono indicazioni e prescrizioni in merito alle diverse problematiche identificate nelle diverse zone.

Quanto contenuto in questa relazione non può inoltre considerarsi documentazione sostitutiva di quanto prescritto dal D.M. 11 marzo 1988, che definisce le "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo...." nonché dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni (RETINO OBLIQUO AZZURRO)

In queste zone, le problematiche di carattere geologico e geotecnico, connesse alla presenza di :

- terreni con proprietà geotecniche scadenti alla profondità generalmente interessata da opere di fondazione dovranno essere identificate e quantificate anche attraverso l'esecuzione di puntuali indagini geognostiche. In questa classe di fattibilità, gli studi geologici e geotecnici da redigere ai sensi del D.M. 11/03/88 dovranno essere in particolare finalizzati alla definizione della geometria e delle caratteristiche geotecniche del substrato, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche; per interventi di modeste dimensioni potrà essere sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva mediante l'esecuzione di trincee esplorative con escavatore meccanico, eventualmente da integrare con indagini geognostiche quali sondaggi e prove

penetrometriche nel caso in cui le trincee non forniscano dati sufficienti all'esecuzione delle verifiche geotecniche per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali in relazione al calcolo della capacità portante e dei cedimenti previsti in funzione del carico.

Per quanto riguarda la protezione ambientale risulta indispensabile l'attuazione delle predisposizioni tecniche per la mitigazione di possibili immissioni nel terreno di reflui inquinanti (pozzi perdenti, serbatoi di sostanze tossiche liquide o solubili, ecc.).

Si prescrive la verifica dello stato di contaminazione dei terreni in occasione dei cambi di destinazione d'uso da industriale a residenziale.

Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni (COLORE GIALLO)

Comprende la porzione di territorio comunale caratterizzata dall'unità geotecnica B.

In queste zone, le problematiche di carattere geologico e geotecnico, connesse alla presenza di :

- terreni con proprietà geotecniche scadenti alla profondità generalmente interessata da opere di fondazione dovranno essere identificate e quantificate anche attraverso l'esecuzione di puntuali indagini geognostiche. In questa classe di fattibilità, gli studi geologici e geotecnici da redigere ai sensi del D.M. 11/03/88 dovranno essere in particolare finalizzati alla definizione della geometria e delle caratteristiche geotecniche del substrato, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche; per interventi di modeste dimensioni potrà essere sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva mediante l'esecuzione di trincee esplorative con escavatore meccanico, eventualmente da integrare con indagini geognostiche quali sondaggi e prove penetrometriche nel caso in cui le trincee non forniscano dati sufficienti all'esecuzione delle verifiche geotecniche per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali in relazione al calcolo della capacità portante e dei cedimenti previsti in funzione del carico.

Gli studi geologici dovranno essere così realizzati:

- inquadramento geologico, geomorfologico e idrogeologico
- assetto idrografico
- esecuzione di apposite indagini geognostiche (trincee esplorative, sondaggi, prove penetrometriche), indagini geofisiche e analisi di laboratorio.
- Relazione finale nella quale si evidenzia la fattibilità dell'opera, o degli interventi necessari per la sua realizzazione.

Assenza di interferenze dell'opera da realizzare con elementi geomorfologici, idrologici o idrogeologici o comunque della stabilità del sito interessato e delle zone ad esso contigue.

Per quanto riguarda la protezione ambientale risulta indispensabile l'attuazione delle predisposizioni tecniche per la mitigazione di possibili immissioni nel terreno di reflui inquinanti (pozzi perdenti, serbatoi di sostanze tossiche liquide o solubili, ecc.).

Si prescrive la verifica dello stato di contaminazione dei terreni in occasione dei cambi di destinazione d'uso da industriale a residenziale.

Classe 3b: fattibilità con consistenti limitazioni (COLORE ARANCIO)

Comprende la porzione di territorio comunale caratterizzata dall'unità geotecnica B ma che in passato è stata soggetta ad allagamenti in occasione di forti precipitazioni atmosferiche.

In queste zone, le problematiche di carattere geologico e geotecnico, richiedono gli stessi studi geologici previsti per la classe 3, oltre ad uno studio finalizzato all'assetto idrologico in relazione alla eventualità di possibili allagamenti dell'area.

In questa classe è compresa anche la porzione di territorio utilizzata in passato come area di cava nella zona N-NW del territorio comunale

Per le zone di ex cava laddove la normativa vigente consentisse l'edificazione si dovranno eseguire in fase preliminare studi geologici e geotecnici atti a verificare la stabilità dell'area o per stabilire gli interventi necessari alla messa in sicurezza della stessa.

Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni (COLORE ROSSO)

In classe 4 ricadono :

- le fasce di rispetto di 10 metri su tutto il reticolo idrico superficiale (tutti i corsi d'acqua pubblici anche tombinati) come previsto dal RD 523/1904 in attesa di apposito studio sul reticolo idrico minore ai sensi delle DGR 25/01/2002 n 7/7868, DGR 1/08/2003 n.7/13950 e DGR 01/10/2008 n. 8/8127.

In queste aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Nello specifico si precisa che **è esclusa qualsiasi nuova edificazione** mentre gli interventi consentiti sono:

- opere di messa in sicurezza o mitigazione del rischio;
- eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili sul territorio, le stesse dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

Alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata la relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio; lo studio specifico dovrà rispondere ai criteri contenuti nell'Allegato 2 della D.G.R. n. 7/6645 del 29/10/2001.

2. SISMICITA'

Con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 «Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica», pubblicata sulla G.U. n. 105 dell'8 maggio 2003 Supplemento Ordinario n. 72, vengono individuate in prima applicazione le zone sismiche sul territorio nazionale, e fornite le normative tecniche da adottare per le costruzioni nelle zone sismiche stesse. Tale ordinanza è entrata in vigore, per gli aspetti inerenti la classificazione sismica, dal 23 ottobre 2005, data coincidente con l'entrata in vigore del d.m. 14 settembre 2005 «Norme tecniche per le costruzioni», pubblicato sulla G.U. n. 222 del 23 settembre 2005, Supplemento Ordinario n. 159.

A far tempo da tale data è in vigore quindi la classificazione sismica del territorio nazionale così come deliberato dalle singole regioni. La Regione Lombardia, con d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003, ha preso atto della classificazione fornita in prima applicazione dalla citata ordinanza 3274/03.

Si è quindi passati dalla precedente classificazione sismica di cui al d.m. 5 marzo 1984 (41 Comuni distribuiti tra le province di Bergamo, Brescia, Cremona e Pavia, tutti in zona 2), alla attuale:

	Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4
BERGAMO	-	4	85	155
BRESCIA	-	32	116	58
COMO	-	-	-	163
CREMONA	-	4	-	111
LECCO	-	-	-	90
LODI	-	-	-	61
MANTOVA	-	-	21	49
MILANO	-	-	-	188
PAVIA	-	1	16	173
SONDRIO	-	-	-	78
VARESE	-	-	-	141
TOTALE	-	41	238	1267

Tabella 1

Per l'entrata in vigore del D. M. 14 settembre 2005 «Norme tecniche per le costruzioni», è comunque previsto un periodo sperimentale di 18 mesi di non obbligatorietà dell'applicazione delle norme in esso contenute. Durante questo periodo da leggersi come «regime transitorio» è possibile applicare in alternativa la normativa previgente in materia.

In riferimento all'Ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20/03/2003 per tutto il territorio nazionale si è provveduto alla ridefinizione delle zone in base alla pericolosità sismica.

Ai sensi dell'art. 93 del D.L. 112/1998 vengono definite le zone sismiche che in base alle norme tecniche sono 4.

Ciascuna zona viene individuata secondo valori di accelerazione di picco orizzontale del suolo (a_g) con probabilità del superamento del 10% in 50 anni, secondo lo schema seguente:

zona	Accelerazione orizzontale con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni [a_g/g]	Accelerazione orizzontale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico (Norme Tecniche) [a_g/g]
1	> 0,25	0,35
2	0,15 - 0,25	0,25
3	0,05 – 0,15	0,15
4	< 0,05	0,05

Tabella 2

Il comune di Lazzate, come gli altri comuni della Provincia di Milano, in base alla nuova zonazione sismica risulta classificato come Zona 4 (basso rischio sismico).

Con D.G.R. 7 novembre 2003 – n. 7/14964 la Regione Lombardia approva le disposizioni preliminari per l'attuazione dell'ordinanza P.C.M. n. 3274.

Nella presente ordinanza sono presenti le norme tecniche e la loro applicazione anche nelle Zone 4.

La Regione dispone che nelle Zone 4 le norme tecniche di cui all'ordinanza si applichino obbligatoriamente ai soli edifici strategici ed opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale ai fini di protezione civile e per gli edifici e le opere infrastrutturali che possano assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

Nel D.G.R. n. 7/14964 la Regione indica le zone 3 e 4 quali zone a bassa sismicità pertanto escluse dall'applicazione delle procedure di controllo previste dalla L.R. n.46/85 e Regolamento attuativo, fermo restando l'obbligo dell'applicazione, in fase di progettazione, delle norme tecniche allegate all'Ordinanza n. 3274, secondo le modalità indicate nell'Ordinanza stessa.

Per quanto riguarda l'analisi della sismicità del territorio e la carta della pericolosità l'allegato 5 della D.G.R. 22 dicembre 2005 - n. 8/1566 riporta la metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale, in adempimento a quanto previsto dal D.M. 14 settembre 2005, dall'ordinanza del P.C.M n. 3274 del 20 Marzo 2003, dalla D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003 e del D.D.U.O. n.19904 del 21 novembre 2003.

La metodologia utilizzata si fonda sull'analisi di indagini dirette e prove sperimentali effettuate su alcune aree campione della regione Lombardia. Tale metodologia prevede tre livelli di approfondimento, di seguito sintetizzati:

1° livello: riconoscimento delle aree passibili di amplificazione sismica sulla base sia di osservazioni geologiche (cartografia di inquadramento) sia di dati esistenti.

Questo inquadramento, obbligatorio per tutti i Comuni, prevede la redazione della Carta della pericolosità sismica locale, nella quale deve essere riportata la perimetrazione areale delle diverse situazioni tipo, riportate nella Tabella 1 dell'Allegato 5, in grado di determinare gli effetti sismici locali (aree a pericolosità sismica locale – PSL).

2° livello: caratterizzazione semi-quantitativa degli effetti di amplificazione attesi nelle aree perimetrate nella Carte di pericolosità sismica locale, che fornisce la stima della risposta sismica dei terreni in termini di valore di Fattore di Amplificazione (Fa).

L'applicazione del 2° livello consente l'individuazione delle aree in cui la normativa nazionale risulta insufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione sismica locale (Fa calcolato superiore a Fa di soglia comunali forniti dal Politecnico di Milano). Per queste aree si dovrà procedere alle indagini ed agli approfondimenti di 3° livello o, in alternativa, utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore (ad es. i Comuni in zona 3 utilizzeranno i valori previsti per la zona 2).

Il Secondo livello è obbligatorio, per i Comuni ricadenti nelle zone sismiche 2 e 3, nelle aree, nelle aree PSL, individuate attraverso il primo livello, suscettibili di amplificazioni sismiche morfologiche e litologiche (zone Z3 e Z4 della Tabella 1 dell'Allegato 5) e interferenti con l'urbanizzato e/o con aree di espansione urbanistica.

Per i Comuni ricadenti in zona sismica 4 tale livello deve essere applicato, nelle aree PSL Z3 e Z4, nel caso di costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della d.g.r. n. 14964/2003; ferma restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche ad altre categorie di edifici.

3° livello: definizione degli effetti di amplificazioni tramite indagini e analisi più approfondite. Tale livello si applica in fase progettuale nei seguenti casi:

- quando, a seguito dell'applicazione del secondo livello, si dimostra l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale all'interno degli scenari PSL caratterizzati da effetti di amplificazioni morfologiche e litologiche (zone Z3 e Z4 della Tabella 1 dell'Allegato 5);
- in presenza di aree caratterizzate da instabilità cedimenti e/o liquefazione e zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico meccaniche molto diverse (zone Z1, Z2 e Z5).

Il terzo livello è obbligatorio anche nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello non devono essere eseguite in quelle aree che, per situazioni geologiche, geomorfologiche e ambientali o perché sottoposte a vincolo da particolari normative, siano considerate non edificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione di altra normativa specifica.

2.1 Sismicità locale

2.1.1. Primo livello

Il Comune di Lazzate è classificato dal punto di vista sismico in zona 4.

Nello specifico dall'esame della cartografia di base del territorio comunale è stata individuata una tipologia di scenario di pericolosità sismica locale:

- lo scenario è quello dovuto ad un effetto di amplificazione litologica (sigla Z4a, zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi)

<i>Sigla</i>	<i>SCENARIO PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE</i>	<i>EFFETTI</i>
Z1a	Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi	Instabilità
Z1b	Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti	
Z1c	Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana	
Z2	Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)	Cedimenti e/o liquefazioni
Z3a	Zona di ciglio H > 10 m (scarpata con parete subverticale, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica)	Amplificazioni topografiche
Z3b	Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo: appuntite - arrotondate	
Z4a	Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi	Amplificazioni litologiche e geometriche
Z4b	Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre	
Z4c	Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)	
Z4d	Zona con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluvio-colluviale	
Z5	Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse	Comportamenti differenziali

Tabella 3: Tabella 1 Allegato 5 D.G.R. 22 Dicembre 2005.

La Carta della pericolosità sismica locale (Allegato 1) viene redatta alle scala 1: 5.000.

2.1.2. Secondo livello

Lo scenario Z4a

Lo scenario Z4a individuato, identifica l'intero territorio comunale di Lazzate che è suscettibile di amplificazioni sismiche di tipo litologico; è stato necessario pertanto applicare il 2° livello di approfondimento.

Per una valutazione delle tipologie dei terreni di fondazione come definito dal D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni" è stata condotta un'indagine sismica mediante misure di microtremori (Re.Mi.) la cui ubicazione è evidenziata in Allegato n. 1.

L'area del comune di Lazzate è classificata:

- a basso rischio sismico (zona 4)
- l'accelerazione orizzontale su suolo rigido ($V_s > 800$ m/s) prevista è di 0,05 g

Per la definizione dell'accelerazione sismica di progetto si deve moltiplicare il valore di riferimento per un coefficiente S che dipende dalla categoria di suolo: nel caso di Lazzate trattandosi di suolo di tipo "B" ($360 \text{ m/s} < V_{s30} < 800 \text{ m/s}$), l'azione sismica di progetto risulta così determinata:

$a_g = 0,05 \times 1,25$ pari ad un valore di **0,0625 g**

Per valutare il fattore di amplificazione in base alla normativa regionale, il profilo di velocità delle onde "S", ottenuto dall'indagine sismica mediante misurazione di microtremori, è stato confrontato con quelli relativi alle singole schede litologiche di riferimento riportate dalla D.G.R. n. 8/7373 del 28/05/2008.

In base sia ai criteri litologici che al profilo di velocità delle onde "S", per il calcolo dell'amplificazione, è stata scelta la scheda "litologia limoso-sabbiosa tipo 2".

Il periodo proprio del sito è stato calcolato usando la formula di seguito riportata ed utilizzando i valori delle Vs acquisiti mediante l'indagine sismica condotta sul territorio comunale (misurazione dei microtremori):

$$T = \frac{4 \times \sum_{i=1}^n h_i}{\left(\frac{\sum_{i=1}^n V s_i \times h_i}{\sum_{i=1}^n h_i} \right)}$$

Il valore proprio del sito, utilizzando i dati delle indagini sismiche eseguite, è risultato:

$$T = 0,3693 \text{ secondi}$$

All'interno della scheda di valutazione, in base alla velocità dello strato superficiale, è stata scelta la curva 2 (colore verde) e in seguito sono stati calcolati i fattori di amplificazione, successivamente confrontati con i valori soglia indicati per ciascun comune dalla Regione Lombardia

	Indagine Re.Mi. Fa _{0,1-0,5}	Fa _{0,1-0,5} soglia (Regione Lombardia)
Suolo tipo B	2,1	1,6

	Indagine Re.Mi. Fa _{0,5-1,5}	Fa _{0,5-1,5} soglia (Regione Lombardia)
Suolo tipo B	1,4	2,6

In conclusione si osserva che per il periodo compreso tra 0,1-0,5 s, il valore del fattore di amplificazione sismica calcolato risulta Fa=2,1. Tale valore è sensibilmente superiore al valore soglia Fa = 1,6 indicato dalla Regione Lombardia.

Al contrario per il periodo tra 0,5-1,5 s il valore calcolato Fa = 1,4 è sensibilmente inferiore al valore soglia Fa = 2,6 indicato dalla Regione Lombardia.

In conclusione si osserva che per le strutture con periodo di vibrazione compreso tra 0,1-0,5 s (strutture relativamente basse e rigide) si dovrà procedere alle indagini ed agli approfondimenti di 3° livello o, in alternativa, utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore (nel nostro caso trattandosi di suolo di tipo B si dovrà utilizzare lo spettro di risposta elastica caratteristico del suolo di tipo C).

2.2. Conclusioni

Il caso oggetto di studio ricade nella situazione in cui il valore di F_a calcolato è superiore al valore di soglia comunale indicato dalla Regione Lombardia quindi la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica, risulta pertanto necessario effettuare analisi più approfondite (3° livello) in fase di progettazione edilizia.

Si sottolinea che alternativamente all'approfondimento di 3° livello è possibile scegliere lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore (nel nostro caso trattandosi di suolo di tipo B si dovrà utilizzare lo spettro di risposta elastica caratteristico del suolo di tipo C).

4. POZZI PUBBLICI E FASCE DI RISPETTO

L'approvvigionamento di acqua potabile per il comune di Lazzate è garantito da due pozzi pubblici (vedi tabella elenco pozzi attivi alla pagina seguente); il pozzo 151170002 risulta essere stato cementato in data 1/02/2008 pertanto nel presente aggiornamento è stata eliminata la zona di rispetto relativa al suddetto pozzo. L'ubicazione dei pozzi è riportata nell'Allegato n. 2 Carta di Sintesi (scala 1:5.000),

Come previsto dalla normativa vigente (D. Lgs. 152/06, R.R. n. 2/06 D.G.R n. 7/12693/03, D.G.R 6/15137/96) sono state delimitate le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici (ZTA) e le zone di rispetto dei pozzi pubblici (ZR) con il criterio geometrico, riportate nell'Allegato n. 2.

4.1 Zona di tutela assoluta (ZTA)

Si tratta di un'area attorno al pozzo con un'estensione di raggio non inferiore ai 10 m, misura che può essere inferiore solo per i pozzi esistenti laddove la situazione territoriale non permetta di rispettare tale limite.

In questa zona devono essere insediate solo le attrezzature relative alla captazione ed alla depurazione. La testa del pozzo deve essere protetta dalle acque meteoriche e deve possibilmente restare almeno 50 cm sopra il piano campagna.

4.2 Zona di rispetto (ZR)

E' costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, è un'area sottoposta a vincoli e limitazioni d'uso atti alla tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica captata. La delimitazione di quest'area è correlata ad una approfondita conoscenza sul grado di protezione dell'acquifero captato, con l'applicazione di un criterio temporale o idrogeologico rispettivamente in caso di acquifero vulnerabile o protetto, in mancanza di informazioni ritenute necessarie è adottato il criterio geometrico.

In quest'area sono vietate le attività indicate dall'art 94 del D. Lgs. 152/06 che vengono di seguito riportate:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali

- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelle che estraggono acque destinate al consumo umano;
- gestione dei rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame;

Con il D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 la Regione ha apportato alcune indicazioni in relazione alla disciplina della zona di rispetto dei pozzi pubblici.

In particolare per quanto riguarda la realizzazione delle fognature:

- devono essere un sistema a tenuta bidirezionale e recapitare esternamente all'area medesima;
- devono essere realizzate, possibilmente, evitando la presenza di manufatti che possano essere elementi di discontinuità quali sifoni e opere di sollevamento.

In generale lo strumento di pianificazione urbanistica deve prevedere la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi a "verde pubblico" ad "aree agricole" o ad "usi residenziale a bassa densità".

Per quanto riguarda la progettazione e la costruzione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione non è consentito eseguire sondaggi

e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda.

Per quanto riguarda le pratiche agricole nelle zone di rispetto sono consigliate le coltivazioni biologiche, bosco o prato stabile.

CODICE SIF	UBICAZIONE	STATO	ANNO DI COSTRUZIONE	PROFONDITA' FILTRI (m da p.c.)	DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI RISPETTO
151170003	Via f.lli Rosselli	attivo	1993	92 – 95 117 - 139	Crtierio geometrico
151170008	s.p. n. 133	attivo	1998	94 – 96 116 - 170	Criterio geometrico

Art. 25- TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo alle zone residenziali e d'uso pubblico deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti, gli alberi secolari e di particolare pregio dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria. I progetti dovranno essere studiati in modo di rispettare le piante suddette, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

L'abbattimento delle piante esistenti suddette può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato.

In tutti i progetti per concessioni edificatorie di tipo residenziale si dovrà includere l'elaborato grafico della sistemazione esterna di tutta l'area, destinando a verde piantumato una superficie minima pari al 30% del lotto.

In particolare per il sistema delle aree verdi negli aggregati urbani di cui all'art. 31 delle presenti norme, e per le aree coperte o copribili da boschi valgono le specifiche norme di zona.

In generale, su tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di piante a meno che si tratti di:

- a) coltivazione e attività silvo – pastorali (vivai, pioppeti, alberi da frutta e simili).
- b) alberature da abbattere in attuazione di Piano Esecutivo (P.P. e P. di L.) con obbligo di ripiantumazione dello stesso numero e nel medesimo ambito, di essenze autoctone
- c) alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblico ed opere di urbanizzazione, con obbligo di ripiantumazione di essenze autoctone.

Nelle zone a verde Pubblico destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di campi da gioco individuati nella tavola dell'Azzonamento, sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, attrezzature sportive e di tempo libero e chioschi.

Tutte le costruzioni devono essere tali da non creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità dei parchi, alle alberature esistenti, alle caratteristiche panoramiche e ambientali.

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante permessi di costruire temporanei.

Prescrizioni particolari

Per le altre zone, ed in particolare per le zone BV e per le Zone edificate del Parco Regionale delle Groane, valgono le loro specifiche norme.

L'art. 31 delle presenti norme descrive il Sistema delle aree verdi, all'interno ed all'esterno del centro abitativo.

Obiettivo: quinta di separazione

Lo sviluppo del verde si pone l'obiettivo non solo di valorizzare il "Parco diffuso" come sistema delle aree verdi esistenti e di progetto ma anche di formare "una quinta di separazione" di cui all'art. 31.1.h verso gli ambiti agricoli lungo tutto il perimetro esterno del T.U.C. e degli Ambiti di Trasformazione, utilizzando le piantumazioni obbligatorie di cui al presente articolo e di cui alle specifiche norme di zona.

**COMUNE DI LAZZATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

**DOC. n°.1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DOCUMENTO DI PIANO**

ADOZIONE	N° DEL		
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI		N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE		N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

Art. 26 - FINALITA' E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO (D.d.P.)

- 1) Il Documento di Piano (art. 8 - L.R. n°12/2005) definisce :
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico - monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
 - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).
- 2) Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
 - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g) (per la realizzazione di insediamenti di portata sovracomunale);
 - d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
 - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo 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;
 - f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
- 3) Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 4) Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano; in caso di inadempienza si applicano le

norme di cui all'articolo 25, comma 7.

5) Elaborati del Documento di Piano

Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO

All. A	- Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura) – Ortofoto	scala	1:4000
All. B	- P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze	scala	1:4000
All. C	- Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo)	scala	1:4000

- B - PROGETTO

Tav. 1	- Previsioni di Piano	scala	1:5000
	- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S.		
Tav. 2	- Previsioni di Piano		
	- Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano	scala	1:10000
All.n° 1	- Corografia-Inquadramento territoriale	scala	1:20000
All.n° 2	- Viabilità	scala	1:4000
	- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S.		
All.n° 3	- Sistema Distributivo Commerciale	scala	1:3000
All.n° 4	- Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi e del monitoraggio dello stato del paesaggio al 2008	scala	1:5000
	- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S.		

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (= DOC. 3B)

Art. 44	- ALLEGATI		
All. n°2a1	-Fondo mappe Carlo VI 1721 – Centro storico, nuclei sparsi	scala	1:1000
All. n°2b1	-Catasto Lombardo Veneto 1857 e rettifiche – Centro storico e nuclei sparsi	scala	1:1000
All. n°2c1	-Cessato Catasto 1897	scala	1:1000
All. n°2d1	- Serie storica – Centro storico e nuclei sparsi	scala	1:4000
All. n°2a2	- Stato di conservazione edifici – Centro storico e nuclei sparsi	scala	1:1000
All. n°2b2	- Altezza degli edifici	scala	1:1000
All. n°2c2	- Destinazione d'uso	scala	1:1000
All. n°2d2	- Epoca di costruzione	scala	1:1000
All. n°2e2	-Tipologie edilizie	scala	1:1000
All. n°2f2	- Modalità d'intervento	scala	1: 500
All. n°2g2	- Sistema connettivo degli spazi aperti	scala	1:1000
All. n°2h2	- Documentazione fotografica - Centro storico e nuclei sparsi		

- D – RELAZIONE (=DOC. 3C)

All.n° 1	- Carta del paesaggio
All.n° 2	- Delimitazione delle zone agricole
All.n° 3	- Adempimenti in materia commerciale
All.n° 4	- Scheda di valutazione
All.n° 5	- Avvio del procedimento di valutazione di compatibilità con il P.T.C.P.

- E – STUDIO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO P.G.T. L.R. 12/2005 – D.G.R. N° 8/1556 DEL 22/12/2005

- F - STUDIO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.G.R. N° 7/13950 DEL 1/8/2003

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

All.1a	- Documento di scoping		
All.1b	- Vincoli esistenti sul territorio comunale		
	- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S.	scala	1:5000
All.1c	- Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale		
	- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S.	scala	1:5000
All.1d	- Azioni per la sostenibilità		
	- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S.	scala	1:5000
All.1e	- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica		
	- integrato in accoglimento delle osservazioni alla 2° conferenza di V.A.S.		
All.1f	- Studio di incidenza S.I.C. Boschi delle Groane		

Art. 27 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

La normativa del Documento di Piano si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli strumenti attuativi ed ai Documenti di Inquadramento del Documento di Piano ed agli altri documenti del P.G.T.

La normativa si articola in:

- 1) **Prescrizioni:** sono le norme (artt.26,27,28,29,32,33,34,35,36,39) vincolanti a cui i Piani Attuativi ed i Documenti di Inquadramento si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano ammette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al

Documento di Piano.

- 2) **Direttive** (artt. 30, 31): indicano in termini generali le politiche che i Piani Attuativi ed i Documenti di Inquadramento devono porre in atto anche provvedendo anche ad integrazioni ed adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
- 3) **Indirizzi** (artt. 37,38): insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.
Gli indirizzi forniscono inoltre ai Piani Attuativi ed ai Documenti di Inquadramento una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dall'art. 5, comma 16 della L.R. n°. 12/2005.

Art. 28- ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di programmazione di cui all' art.2 delle presenti norme ed in particolare di:

a- STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di attuazione di cui all'art.3 delle N.T.A. del P.d.R. ed in particolare di:

- 1) Piani di Zona (P.d.Z.) per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 2) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 26 - 27;
- 3) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n°. 12/2005;
- 4) Progetti di opere pubbliche.

b- PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di piano, il D.d.P. si avvale dei Piani di Settore di cui all'art.2 delle N.T.A. del P.d.R. ed in particolare di:

- Studio Geologico
- Piano del traffico di bacino.
- Piano del Verde

In particolare gli interventi negli ambiti di trasformazione di cui all'art. 30 devono essere coerenti con il Piano di zonizzazione acustica ed in generale con i Piani di Settore vigenti di cui al presente articolo ed al precedente art. 2.

In assenza di tali Piani, in sede di pianificazione attuativa di attuazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione, occorrerà adempiere, limitatamente agli Ambiti territoriali di trasformazione, alle prescrizioni delle leggi istitutive dei Piani di settore obbligatori per il Comune di Lazzate.

c- DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO

I Documenti di Inquadramento sono descritti dall'art. 2 delle presenti norme.

Per gli ambiti di riqualificazione di cui al successivo art. 31, i Documenti di Inquadramento corrispondono alle direttive di cui all'art. 31 ed ai perimetri individuati puntualmente dall'All. n°. 1 d – Doc. 1 – G.

Tali direttive e perimetri possono essere integrati e/o modificati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T.

d- PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Al fine di una corretta e graduale attuazione del P.G.T. dal 2008 al 2020, l'Amministrazione Comunale promuoverà l'attuazione degli Ambiti di trasformazione per quote annuali e/o pluriennali, fino all'esaurimento prioritariamente del 3% di incremento del territorio urbanizzato così come risulta dagli elaborati del P.G.T. e dell'ulteriore 3% al verificarsi delle condizioni di cui alle tabelle n°. 6 e 7 della scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità del PGT con il PTCP (Doc. n° 1-D – Relazione)

In particolare gli ambiti di trasformazione D e C/S che rispondono all'esigenza di sviluppo delle specifiche attività di cui agli artt. 8b e 8c, decadono qualora non fossero resi disponibili alle condizioni di cui alle presenti norme, per soddisfare esigenze di trasferimento e/o di nuovo insediamento di idonee attività.

Tale disponibilità sarà verificata direttamente dall'Amministrazione Comunale, che nel caso provvederà ad individuare le necessarie alternative attraverso una procedura di variante al Documento di Piano.

Art.29- INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

- 1) In coerenza con gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo del P.G.T., il D.d.P. individua sul territorio comunale ambiti di trasformazione urbanistica ed ambiti di riqualificazione ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica.
Gli ambiti si articolano a loro volta in zone di intervento, pubbliche e private.
- 2) Si intendono per ambiti di trasformazione ed ambiti di riqualificazione gli ambiti urbani e territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione cartografica e disciplinati singolarmente dalle presenti norme; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale della città.
- 3) Gli ambiti di trasformazione sono destinate in particolare alla realizzazione di:
 - a) servizi ad uso pubblico;
 - b) viabilità ed infrastrutture;
 - c) edificazione mono e polifunzionale.
- 4) Gli ambiti di cui al comma 2 trovano definizione puntuale quanto a destinazione, parametri ed indici negli articoli delle presenti norme, fermo restando che tali indici, parametri e destinazioni dovranno essere conformati in sede di pianificazione attuativa, in attuazione e/o in variante a quelli proposti dal Documento di Piano.
- 5) Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento compresi negli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi comma.
- 6) Il Comune su tali ambiti valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del piano le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui all'art.32 delle presenti norme, della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.
- 7) In caso di mancata determinazione del Comune, fermo restando quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005, la proposta di Piano Attuativo deve intendersi presentabile e l'istanza di Piano Attuativo potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro d'ambito, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nelle tavole di azionamento, salvo quanto previsto al successivo comma 8.
- 8) Negli ambiti di trasformazione, è consentita la realizzazione per parti attraverso un Piano Attuativo, nel rispetto delle specifiche norme di zona; in tal senso sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica delle proposte, le ritenga utili a conseguire con maggior efficacia i programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi. A questo fine il Comune e/o il Privato operatore definirà uno schema generale e concordato, di attuazione delle direttive del presente D.d.P., a cui riferire i singoli interventi.
- 9) Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:
- la S.I.p. massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale di cui al punto precedente e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
 - gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
- b) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi diretti a condizione che:
- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
 - sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - 1) l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della SIp esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
 - 2) l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art. art.44-7-a delle N.T.A. del P.d.R.; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
 - 3) il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con St inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.
- 10) Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un ambito di trasformazione urbana non prevista nelle tavole grafiche del PGT, e quando previsto dalle specifiche norme di zona di cui alle N.T.A. del presente Documento e del P.d.R., è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato con le modalità di cui ai precedenti commi.

Art.30 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di trasformazione individuati dal D.d.P. sono relativi al Tessuto Urbano Consolidato (B di completamento e di trasformazione (residenziale e per servizi urbani (B/SU)), a interventi F standard di nuova realizzazione e/o trasformazione e V per infrastrutture per la nuova mobilità ed a interventi di nuova edificazione per insediamenti residenziali (C), per servizi (C/S) e per insediamenti produttivi (D) esterni al Tessuto Urbano Consolidato.

Si tratta di aree non conformate secondo quanto previsto dall'art. 26 delle presenti norme.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Per gli Ambiti di trasformazione C, C/S, D e V dovrà essere prevista una quinta di separazione di cui all'art. 31.5 lungo i lati confinanti con gli Ambiti Agricoli.

C - PER RESIDENZA

I P.A. dovranno interessare anche la progettazione e la realizzazione della viabilità e delle opere pubbliche indicate dal P.G.T. in adiacenza al perimetro del P.A., seppure per ragioni grafiche rappresentate all'esterno dello stesso, salvo i casi in cui l'Amministrazione provveda direttamente alla progettazione di detta viabilità.

Dette opere pubbliche saranno realizzate nell'ambito delle opere di urbanizzazione di competenza dei P.A.

Di norma non sono previste opere di urbanizzazione all'interno dell'insediamento.

L'edificazione sarà organizzata nello schema di un quartiere giardino, a bassa densità edilizia e urbanizzativa ed in attuazione di quanto disposto dall'art. 31.7.

Nella zona C individuata con il numero

- ① di Via Silvio Pellico – S. Lorenzo

L'insediamento si organizzerà in tre quartieri giardino di cui all'art. 31, con eventuale presenza di attrezzature di tempo libero e sportive private, eventualmente convenzionate. Le recinzioni esterne saranno arretrate di 2,50 m. dal ciglio strada e lo spazio di risulta sarà coltivato a prato a cura e spese dei lottizzanti e/o aventi causa.

L'insediamento dovrà adempiere a quanto previsto dall'art. 58 per gli interventi che ricadano nelle fasce di rispetto di pozzi ad uso pubblico.

- ② di Via S. Lorenzo

L'insediamento si organizzerà nello schema di un quartiere giardino di cui all'art. 31.7, con le recinzioni arretrate di 2,50 m. dal ciglio strada e dai confini e lo spazio di risulta sarà coltivato a prato a cura e spese dei lottizzanti e/o aventi causa. Gli spazi liberi si integreranno con il contesto agricolo circostante e saranno preferibilmente piantumati lungo il perimetro dei lotti edificabili e coltivati per la rimanente parte ad orti e campi.

L'insediamento dovrà adempiere a quanto previsto dall'art. 58 per gli interventi che ricadano nelle fasce di rispetto di pozzi ad uso pubblico.

- ③ di Via Torino – Via Vittorio Emanuele

L'insediamento dovrà organizzare le aree verdi, pubbliche e private, lungo un percorso ciclopedonale a collegare Via Vittorio Emanuele con Via Torino;

- ④ di Via Monte Rosa – Largo della Liberazione

L'insediamento dovrà prevedere la formazione di una quinta alberata ed arbustiva a foglia persistente di cui all'art. 31 alle presenti norme lungo il confine ovest;

- ⑤ di Via De Gasperi

Lo standard obbligatoriamente da cedere è individuato definitivamente sulla tavola dell'Azzonamento, in ampliamento dello standard scolastico per la formazione della Scuola Materna Comunale;

- ⑥ di Via Enrico Fermi

L'insediamento dovrà garantire la salvaguardia di almeno una direttrice di percorribilità visiva da Via Fermi verso il Parco delle Groane e prevedere una zona filtro piantumata ed una recinzione in rete metallica con siepe lungo il lato sud, a confine con il Parco ed in particolare con il S.I.C. di cui all'art. 60 delle presenti norme.

Dovrà essere prevista lungo il lato est dell'Ambito, la connessione di Via Fermi con il percorso rurale esistente a sud.

L'intervento dovrà adempiere alle specifiche prescrizioni di fattibilità geologica.

- ⑦ di Via Carducci

L'insediamento attuerà l'organizzazione urbanistica di cui alla tavola dell'Azzonamento del Documento di Piano.

- ⑧ di Via S. Francesco

L'insediamento dovrà completare il percorso ciclopedonale di raccordo delle principali attrezzature pubbliche e private presenti nel quadrante compreso tra la Via S. Lorenzo e la Via Libertà e dotare

l'insediamento di uno spazio di aggregazione;

- ⑨ di Via Giovanni Pascoli

L'insediamento attuerà l'organizzazione urbana di cui alla tavola dell'Azzonamento ed in concorso con l'intervento ⑧ completerà il percorso ciclopedonale del quadrante di appartenenza per quanto gli compete.

- ⑩ di Via Piave

L'insediamento dovrà organizzare il percorso di collegamento con il centro storico lungo la Via Piave e la Via Di Vittorio verificando lo standard con la cessione di aree previste a standard sull'asse.

L'intervento dovrà adempiere alle specifiche prescrizioni di fattibilità geologica.

- ⑪ di Via Prealpi – Via Comasinella

L'insediamento è riservato all'edilizia convenzionata di cui al T.U. n°380/01 e alla L. n°457/78 s.m.i. per tutta la volumetria di progetto.

L'intervento si dovrà coordinare ai P.A. vigenti, nello schema del piano volumetrico vigente.

Lungo il confine nord ed ovest dell'insediamento, con le aree ed ambiti E2 –per orti e giardini e F3 – tutela ambientale, dovrà essere realizzata una fascia arborea di salvaguardia.

- ⑫ di Via Comasinella – Via Vittorio Emanuele,

Gli insediamenti si organizzeranno nello schema di più quartieri giardino di cui all'art. 31, da coordinare in un unico Documento di Inquadramento di cui all'art. 2a da edificare attraverso più Piani Attuativi, ciascuno corrispondente ad un ambito di urbanizzazione autonomo e autosufficiente. Tali ambiti di urbanizzazione verranno individuati in riferimento alle urbanizzazioni esistenti, che verranno ampliati al loro interno come opere di urbanizzazione interne (da non cedere).

Tali comparti di urbanizzazione dovranno comprendere tutti i lotti che necessitano per la loro edificazione, delle stesse opere di urbanizzazione esterne ed interne.

Analogamente i lotti dei comparti già di proprietà dei lotti BV confinanti, potranno essere autonomamente edificati a permesso di costruire convenzionato.

- ⑬ di Via Monte Cervino

L'insediamento dovrà raccordarsi alle attrezzature pubbliche e/o di interesse generale previste, anche tipologicamente, nel senso che dovrà risultare funzionale all'esercizio delle attività pubbliche e/o di interesse generale, con l'insediamento di attività terziario – commerciali correlate alle prime.

- ⑭ di Via Buozzi – Togliatti

Per la zona C individuata con il numero 14 cerchiato ⑭ e con apposito perimetro, l'edificazione è prevista a Piano Attuativo nello schema del Quartiere giardino di cui all'art. 31.7 e con cessione dell'allargamento stradale per il parcheggio e la svolta di ritorno, così come individuato sulla tavola dell'Azzonamento e sull'Ambito di Riqualificazione di cui all'art. 31.1 delle presenti norme e come eventualmente risulterà modificato dal progetto esecutivo.

Il nuovo insediamento sarà accessibile da sud e sarà organizzato in salvaguardia dell'impianto del giardino esistente o di un nuovo giardino ridisegnato secondo la tipologia c) del Sistema delle Aree Verdi di cui all'Ambito di Riqualificazione di cui all'art. 31.5.

L'intervento dovrà adempiere alle specifiche prescrizioni di fattibilità geologica.

- B/SU - PER SERVIZI

- ① di Via Libertà – Via Manzoni

L'insediamento nella zona B/SU individuata con il numero uno cerchiato (①) sulla tavola dell'Azzonamento si svilupperà ad "L" a formare la Piazza ed organizzare l'incrocio tra Via Libertà e

Via Manzoni.

L'eventuale porticato disimpegnerà le attività commerciali a piano terra.

L'intervento dovrà adempiere alle specifiche prescrizioni di fattibilità geologica e a quanto prescritto dall'art. 12 delle presenti norme.

- ② di Viale Rimembranze

L'insediamento della zona B/SU individuata con il numero due cerchiato (②) sulla tavola dell'Azzonamento si organizzerà nello schema di un'isola pedonale, con case in linea e/o isolate lungo un percorso ciclopedonale di collegamento di Viale Rimembranze con Via S. Antonio.

L'intervento dovrà adempiere a quanto prescritto dall'art. 12 delle presenti norme.

- ③ di Via Di Vittorio

La zona B/SU③ sulla tavola dell'Azzonamento organizzerà un insediamento misto (residenziale e commerciale) al servizio del centro storico.

L'intervento dovrà adempiere alle specifiche prescrizioni di fattibilità geologica e a quanto prescritto dall'art. 12 delle presenti norme.

- C/S - PER SERVIZI

- ① di Via Vittorio Emanuele

L'insediamento è preferibilmente da destinare alle attività di servizio alle imprese ed alle attività insediate e/o da insediare nello schema di un Centro Servizi integrato.

- ② di Via Monte Bianco

L'insediamento è riservato alle medie e grandi strutture di vendita commerciale di generi non alimentari ed a depositi di generi non alimentari con la sola distribuzione ad operatori (artigiani, commercianti) esterni (commercio all'ingrosso di cui al D.L. n°. 114/98).

In sede di pianificazione attuativa, verrà definito un unico accesso dalla S.P. 174 alle diverse attività insediate nel comparto.

L'insediamento dovrà prevedere la realizzazione di due piani oltre l'altezza massima di zona (mt. 10,00) per una S.l.p. di 100 mq. massima per piano, comprese le superfici dei volumi tecnici, per la formazione di uffici e di uno spazio di soggiorno con soprastante terrazza di osservazione, da convenzionare per l'accessibilità al pubblico.

- ③ di Via Vittorio Emanuele – Nuova S.P. 133

L'insediamento è riservato alla formazione di una struttura ricettiva, ricreativa e di ristoro nella dimensione di un insediamento di agriturismo che integra le attività agricole in zona E1① e le attività sportive in zona F1①.

Il P.A. di quest'Ambito sarà esteso alle due zone E1① e F1① al solo fine di coordinare gli interventi infrastrutturali e l'assetto planivolumetrico dei vari insediamenti, e di garantire il loro migliore inserimento ambientale nel contesto agricolo circostante.

In particolare l'insediamento C/S③ sarà delimitato da una fascia di salvaguardia ambientale a sezione variabile e libera, di cui agli artt. 11 e 31.5.h..

In sede di pianificazione attuativa, verrà definito l'accesso dalla Via Vittorio Emanuele alle diverse attività insediate nel comparto.

- D - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- ① di Via degli Artigiani e di Via Adamello

Gli insediamenti nella zona D individuata sulla tavola dell'azzonamento con il numero ① sono

riservati prioritariamente all'ampliamento ed alla integrazione degli insediamenti esistenti in zona BD ed alle aziende che si delocalizzeranno dal tessuto urbano consolidato in quanto impropriamente ubicate. Il P.A. dovrà prevedere la formazione delle opere di urbanizzazione individuate sulla tavola dell'Azzonamento, a disimpegnare l'intero insediamento produttivo in zona BD e D ed a completamento delle urbanizzazioni di P.G.T..

- ② di Via Padania

L'insediamento nella zona D individuato sulla tavola dell'Azzonamento con il numero ② dovrà prevedere la formazione di una fascia di salvaguardia ambientale nello schema di una quinta arborata di cui all'art. 31.5 delle presenti norme lungo il confine sud.

Tale insediamento è riservato alle attività produttive artigianali di servizio alla residenza ed agli insediamenti urbani in genere, e verrà organizzato in lotti di 500 mq. di superficie coperta massima, con tipologia mista e tradizionale (copertura a doppia falda, tamponamenti in muratura, ecc.).

- ③ di Via Leonardo da Vinci

L'insediamento è riservato all'ampliamento delle attività insediate nella zona B/D① ed è subordinato alla realizzazione del parcheggio ed alla sistemazione della Via Leonardo da Vinci.

Nella realizzazione del parcheggio occorrerà prevedere un'adeguata piantumazione ed una rete metallica con siepe del suo perimetro, con particolare attenzione al lato sud a confine con il Parco delle Groane ed in particolare con il S.I.C. di cui all'art. 60 delle presenti norme.

Nell'Ambito non è ammissibile a tutela del verde, l'insediamento di attività insalubri di prima classe.

L'intervento dovrà adempiere alle specifiche prescrizioni di fattibilità geologica.

- **V INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

Sistema Viabilistico Pedemontano: Autostrada Pedemontana e nuova S.P. 133

Il progetto definitivo ed esecutivo del Sistema Viabilistico Pedemontano dovrà risolvere tutte le criticità di tipo ambientale e territoriale evidenziate dalla Delibera CIPE di approvazione del progetto preliminare.

In particolare le fasce di rispetto dovranno essere piantumate in adempimento di quanto previsto dal D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003 per una superficie di 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato.

Inoltre in attuazione di quanto disposto dall'art. 56.8 delle N.T.A. del Piano delle Regole, i sentieri interessati dal Sistema Viabilistico Pedemontano non potranno essere interrotti.

La nuova S.P. n°. 133 dovrà adempiere il compito di strada di collegamento tra la S.P. 31 in territorio della Provincia di Como e la S.S. n°. 527 Monza – Saronno, deviando in questo modo il traffico di attraversamento nord - sud che interessa Lazzate e che non ha origine e destinazione interna al Comune.

NB. Oltre gli ambiti di trasformazione puntualmente cartografati e descritti in questo articolo, saranno assoggettati alle prescrizioni del presente D.d.P., anche gli ambiti interessati da interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (A e B) aventi le seguenti caratteristiche.

- A Ambiti di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a 4.000 mc. (art. 44.2)
- B Ambiti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 33.
- B/SU Ambiti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 33.
- B/D Ambiti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 33.

Art.31 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Per gli ambiti di riqualificazione di cui alla Tav. 1 del Doc. n°. 1 – B e Tav. 1d – Doc. n°. 1 – G valgono i seguenti indirizzi di riqualificazione e/o ricomposizione paesaggistica, eventualmente modificabili e/o integrabili attraverso specifici Documenti di Inquadramento (art.2) .

Per ogni Ambito sono inoltre elencate le zone del D.d.P. o del P.d.R. in essi ricompresi.

1) MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE A (ART.44 – N.T.A. – P.d.R.):

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme interessano le zone di P.G.T., di interesse storico – artistico ed ambientale e non, qualificate come zone di recupero ai sensi dell'art. 42 delle N.T.A. del P.R.G. Tali zone corrispondono alle Zone A, di cui ai Centri e nuclei storici al 1888 e B (45.9) di cui ai comparti storici rilevabili al 1930, appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T.

Le presenti norme e gli allegati di cui al successivo articolo 2 sono estese a comprendere anche alcune zone (E2, BV, V) esterne alle zone A e B (parte) ma ad esse direttamente connesse.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt. 42 e 44 delle N.T.A. del P.G.T. e dal presente Documento di Inquadramento.

Non costituiscono variante urbanistica sostanziale, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree, da proporre secondo le procedure di cui ai successivi artt. 3 e 12, quando queste modifiche non inducono ristrutturazione urbanistica, così come previsto dall'art. 44.7 delle presenti norme.

Art. 2 - ALLEGATI

All. n°2a1-Fondo mappe Carlo VI 1721 – Centro storico, nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n°2b1-Catasto Lombardo Veneto 1857 e rettifiche – Centro storico e nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n°2c1-Cessato Catasto 1897	scala 1:1000
All. n°2d1- Serie storica – Centro storico e nuclei sparsi	scala 1:4000
All. n°2a2- Stato di conservazione edifici – Centro storico e nuclei sparsi	scala 1:1000
All. n°2b2- Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n°2c2- Destinazione d'uso	scala 1:1000
All. n°2d2- Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n°2e2-Tipologie edilizie	scala 1:1000
All. n°2f2- Modalità d'intervento	scala 1: 500
All. n°2g2- Sistema connettivo degli spazi aperti	scala 1:1000
All. n°2h2- Documentazione fotografica - Centro storico e nuclei sparsi	

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T.

Art. 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione nelle zone A e B (parte) appositamente individuate sulla tavola

dell'Azzonamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per le singole zone dalle N.T.A. del P.G.T. e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui all'art. 2 individuano i comparti dove è possibile o procedere secondo le modalità di intervento di cui all'Art. 44.7 delle N.T.A. del P.G.T., o proporre la ristrutturazione urbanistica.

In questi comparti e nei casi di ristrutturazione urbanistica proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano di Recupero o Piano Particolareggiato di cui all'Art. 5.a.

Una volta approvato il P.R. o P.P., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo art. 13 delle presenti norme.

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti, le nuove soluzioni progettuali seguiranno il regime previsto dalle N.T.A. del P.G.T., quando ne rispettino le prescrizioni e non costituiscano quindi ristrutturazione urbanistica.

Del pari non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.R. vigenti valgono le disposizioni di cui all'art. 5b delle N.T.A. del P.G.T..

Per gli interventi relativi alla Zona B (art. 45.9) si procederà mediante permesso di costruire semplice o convenzionato di cui all'art. 4 della N.T.A. del P.G.T.

In quest'ultimo caso il planivolumetrico interesserà l'intero edificio ed area di riferimento dell'intervento, per definirne gli allineamenti, l'impianto tipologico, i particolari costruttivi, i materiali di finitura e le scelte cromatiche e la sistemazione del verde.

Una volta approvato il planivolumetrico, gli interventi sull'edificio dovranno risultare ad esso compatibili.

Art. 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dagli artt. 44 e 45 delle N.T.A. del P.G.T., la densità edilizia nelle Zone A e B (45.9) è pari a quella esistente, così come calcolata all'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T.

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale o da trasferire all'interno della zona A. Per essi valgono gli indici di cui all'art. 44 delle N.T.A. del P.G.T..

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di zona.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in

alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume dichiarato negli allegati di cui all'art. 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità con l'art. 14 delle N.T.A. del P.G.T.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo - morfologico compresi gli allineamenti, degli insediamenti oltre che gli altri indici di zona.

Art. 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite all'Art.31 delle N.T.A. del P.G.T. ed individuano i comparti di recupero da attuare mediante Piano di Recupero (P.R.) o Piano Particolareggiato (P.P.) o Permesso di costruire Convenzionato.

Di ciascun Piano di Recupero gli allegati di cui all'art. 2 delle presenti norme, propongono una proposta progettuale di cui di seguito si esplicitano i principali obiettivi:

- PR – C1

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica si propone la realizzazione di un nuovo edificio passante sulla Via S. Lorenzo, a formare un portale d'ingresso al Centro Storico ed il riordino degli spazi interni ai due cortili.

La volumetria di progetto sarà incrementata attraverso il trasferimento di edifici da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale.

- PR – C3

Il Piano di Recupero si propone la riqualificazione degli spazi del cortile, con la formazione di un parcheggio interrato eventualmente multipiano.

- PR – C4

Il Piano di Recupero si propone il riordino volumetrico dell'insediamento, attraverso la formazione di parcheggi interrati pertinenziali e la realizzazione di nuovi volumi in ampliamento o integrazione di quelli esistenti nel rispetto degli allineamenti prevalenti e delle maggiori altezze dei fabbricati.

- PR – C5

Il Piano di Recupero si propone una nuova edificazione in sostituzione degli accessori esistenti, con la formazione di parcheggi pertinenziali e pubblici (3 mq./ab.). L'integrazione volumetrica sarà possibile nel rispetto dell'indice fondiario di 2 mc./mq. di cui all'art. 44 - 3 delle N.T.A. del P.G.T.

Art. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI

Gli elaborati grafici di cui all'art. 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dall'art. 44 delle N.T.A. del P.G.T.:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;

- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono definiti per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dall'art. 44 (H, I) e dalle definizioni di cui all'allegato n°. 1 delle presenti norme.

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

Art. 7 - STANDARDS

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di stipula della convenzione, le destinazioni delle zone "F" per attrezzature collettive (standards comunali) individuate dagli allegati di Individuazione degli interventi, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dalle N.T.A. del P.G.T.

Art. 8 - PRESCRIZIONI PER ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE

Nelle zone di recupero, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto.

Per le zone di recupero, valgono le disposizioni di carattere generale di cui al Repertorio degli interventi edilizi tipo (All. n°. 1 Doc. n°. 3) con le seguenti prescrizioni particolari:

a) Facciate

Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti se eseguiti con particolari procedure e tecniche.

b) Balconi e ballatoi

Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno preferibilmente realizzati in lastre di pietra naturale o in c.a. di spessore simile a quelli di pietra, con pavimentazione del balcone o ballatoio in pietra.

Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.

c) Portoni e cancelli

Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.

Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le imposte a ventola.

d) Scale esterne

Tutte le scale esterne resistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, in quanto edificio vincolato dalla legislazione vigente e/o dal P.G.T., dovranno essere ripristinate nello stato originario.

In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed al Piano del Colore ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate dalla C.E.

Art. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

I Piani di recupero relativi ai comparti potranno prevedere di norma parcheggi privati interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'Art. 8 delle N.T.A. del P.G.T..

Dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparti individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto.

Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

Gli spazi inedificati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di attuazione del comparto.

Art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine individuate dalle tavole allegata, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella categoria "A" di cui all'Art. 28 delle N.T.A. del P.G.T.;
- la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegata, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento (tipologia di appartenenza di cui all'art. 44 delle N.T.A. del P.G.T. e di cui all'All. 2e2 dell'art. 2 delle presenti norme).

Art. 11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate secondo le procedure di cui alla legge regionale n°. 23/97.

Art. 12 - DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto, sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

a) Documentazione sullo stato di fatto

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzi: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme.
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Edilizia, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto

- a) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:
 - relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- b) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;
- c) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;
- d) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- e) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- f) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- g) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- h) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- i) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- j) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

Art.13 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni previste dalle norme del presente allegato, per gli interventi compresi nei comparti e per i permessi di costruire singoli, richiesti dall'accorpamento dei volumi o per la modificazione dei tipi di intervento da quelli previsti all'art. 6 che precede, avranno i seguenti contenuti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui all'art. 4 delle presenti norme;
- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dagli artt. 6 – 6a e 6b delle N.T.A. del P.G.T.;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione previste;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art. 7 delle N.T.A. del P.G.T. per i parcheggi interni;
- adeguata garanzia fidejussoria.

Art. 14 - ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in zona A, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in zona A, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo (diploma, laurea ed iscrizione alla Camera di commercio, ecc.) e per i quali l'Amministrazione Comunale intende promuovere iniziative di formazione ed informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico in particolare. A questo scopo l'Amministrazione Comunale intende pubblicizzare eventuali interventi significativi realizzati sul territorio comunale.

2) RETE ECOLOGICA

La rete ecologica comunale di cui all'art. 56 delle N.d.A. del P.T.C.P. è composta

- Corridoi ecologici secondari
- Parco Regionale delle Groane
- SIC Boschi delle Groane
- Sottopassi ecologici

La rete ecologica favorisce la rinaturalizzazione del territorio, rendendolo permeabile da flora e fauna proveniente dalle aree di maggior naturalità.

All'interno di questo ambito valgono le prescrizioni specifiche delle zone ricomprese ed i seguenti indirizzi e principi:

- a) limitare gli interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- b) prevedere per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- c) favorire per le compensazioni ambientali, la realizzazione di nuove unità ecosistematiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale;
- d) promuovere azioni di mitigazione per le infrastrutture della mobilità e salvaguardare e promuovere la mobilità ciclopeditone;
- e) promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, da perseguirsi anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi;
- f) salvaguardare e valorizzare i principali con visivi sulle unità di paesaggio interne al territorio comunale ed esterne, eventualmente integrando quelli individuati dal P.G.T.

3) BOSCHI DELLA BATTU'

Descrizione

L'ambito territoriale definito da questo Documento di Inquadramento corrisponde alle zone:

- F4 boschivo
- F3 di tutela ambientale
- E1 agricola edificabile
- F di pubblico interesse (standard) (Pp)
- F1 attrezzature sportive e di tempo libero private
- V aree per la viabilità, per la mobilità ciclopeditone e per i passaggi ecologici.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per salvaguardare e valorizzare questo grande polmone verde (Parco), secondo le prescrizioni di cui al successivo punto.

L'ambito territoriale di questo Documento di Inquadramento corrisponde all'ambito territoriale di rilevanza paesistica R2 di cui all'art. 58 delle presenti norme e comprende in parte il corridoio ecologico secondario di cui al successivo Ambito di Riqualificazione n°. 11, la zona extraurbana e la zona a vincolo idrogeologico di cui all'art. 58 delle presenti norme.

Per la zona extraurbana con presupposti per l'attuazione di progetti di consolidamento ecologico di cui all'art. 61 delle N.T.A. del P.T.C.P., va incentivato uno sviluppo orientato alla sua razionalizzazione funzionale e morfologica.

Obiettivo

Il Documento di Inquadramento si propone l'attuazione degli indirizzi relativi a

- Corridoio Ecologico Secondario di cui all'art. 24 delle N.T.A. del P.G.T.;
- Ambito di rilevanza paesistica di cui all'art. 49 delle N.T.A. del P.G.T.;
- Zona extraurbana su cui attuare il consolidamento ecologico di cui agli artt. 41 e 43.8 delle N.T.A. del P.G.T.;
- Vincolo idrogeologico di cui all'art. 49 delle N.T.A. del P.G.T.

- I Boschi della Battù estesi a comprendere anche le aree agricole in direzione nord – sud ed est – ovest svolgono anche il compito di collegamento del Parco sovracomunale del Lura con il Parco Regionale delle Groane.
- L'area Cs all'interno del "Boschi della Battù", individuata con asterisco (*) sulla tavola dell'Azzonamento, e corrispondente all'ex cava, è organizzata nello schema del parco attrezzato per lo sport, con la presenza di un chiosco per bevande e ristoro, della dimensione di mq. 25 di superficie coperta e di 3,00 metri di altezza al colmo.

Strumenti

Tutti gli interventi previsti in questo ambito saranno assoggettate alle procedure di Esame paesistico di cui all'art. 23 delle presenti norme.

4) SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE, DI TEMPO LIBERO E SCOLASTICHE

L'ambito definito da questo Documento di Inquadramento, comprende le zone:

- Zona F comprese le attrezzature religiose (Cr)
- Percorsi ciclopedonali

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale, per l'esigenza di integrazione delle singole attività e infrastrutture e per la costruzione dell'unità funzionale e ambientale dell'intero ambito.

Descrizione

L'ambito territoriale comprende la parte sud e centrale del territorio comunale di Lazzate.

Obiettivo

L'organizzazione a sistema di queste attrezzature si propone la costruzione di un'immagine unitaria di quest'area altamente attrezzata, favorendone la fruibilità ciclopedonale, all'interno e dall'esterno anche attraverso la formazione di Percorsi protetti ed un'immagine prevalentemente verde.

Prescrizioni

All'interno dell'ambito valgono le prescrizioni delle singole zone e le seguenti prescrizioni generali:

- a) Le aree libere comprese in questa zona sono destinate al verde piantumato.
- b) Per le aree libere sono ammesse le seguenti attrezzature:
 - attrezzature per le attività sportive, ricreative e di svago, per il tempo libero, per il ristoro;
 - attrezzature per le attività culturali;
 - attrezzature per le attività scolastiche;
 - servizi e parcheggi relativi alle attrezzature ammesse.

Ogni intervento previsto per le singole zone deve essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente e dei caratteri specifici dell'area in cui si inserisce.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti, potranno essere precisate e/o variate da un successivo Documento di Inquadramento.

5) SISTEMA DELLE AREE VERDI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

Questo Piano di Coordinamento comprende aree verdi distribuite all'interno e all'esterno del centro abitato ad interessare tutte le zone.

Queste aree vengono comprese in questo ambito per l'esigenza di valorizzare la loro specificità ambientale e paesaggistica.

Descrizione

Il sistema delle aree verdi negli aggregati urbani comprende aree diverse del territorio comunale, alcune già comprese in altri Piani di Coordinamento.

Obiettivo

Questo Piano di Coordinamento propone la valorizzazione del "Parco diffuso" in grado di superare la concezione del verde per "isole", al fine del riequilibrio ecologico della mitigazione dello sviluppo urbanistico.

Prescrizioni

Il sistema delle aree verdi negli aggregati urbani comprende:

- Parchi monumentali o giardini storici (pubblici / privati) (a)
la cui composizione architettonico-vegetazionale presenta, da un punto di vista storico ed artistico, un interesse pubblico e come tali sono considerati monumenti (Carta dei Giardini Storici - Carta di Firenze del 15 dicembre 1982 ICOMOS - IFLA).
Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro paesistico - ambientale con riqualificazione funzionale nella ricostruzione dell'unità di paesaggio.
- Architetture vegetali (b)
Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.
- Parco / Orti e Giardini urbani (c)
(Parco attrezzato / Parco di Quartiere / orti e giardini d'isolato).
Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.
Spazi verdi collettivo - ricreativi a servizio di impianti sportivi e spazi verdi a servizio delle residenze afferenti.
- Alberature stradali (d)
(filari e quinte ornamentali)
Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.
- Aiuole, rotatorie, verde decorativo (e)
Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.
- Aree d'igiene urbana (f)
Rientrano in questo contesto le fasce laterali delle strade provinciali o comunali.
La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).
- Aree verdi residuali (g)
Aree per attrezzature pubbliche.
Si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale - formale d'area.
La realizzazione di questo genere di aree dovrà eseguire i criteri classici adottati nella "forestazione urbana" (es. perimetrazione fittamente arborata).
- Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali (h)
Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e svolgono un'importante funzione di ricucitura del tessuto vegetazionale fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate / macchie di campo.

- Aree boscate (i)
Aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea, anche con estensione inferiore a quella di bosco (2.000 mq.), ma dagli analoghi requisiti naturali.
L'obiettivo è l'incremento delle superfici boschive e la loro buona gestione forestale, attraverso forme di governo della vegetazione arborea e arbustiva che favorisca l'affermarsi della vegetazione autoctona.
- Parchi agricoli (l)
Aree di verde agricolo, inteso non solo in un'ottica produttiva ma anche e soprattutto nell'ottica della loro salvaguardia ecologica e naturale.
L'obiettivo della formazione dei parchi è la promozione della fruizione del più vasto territorio agricolo, organizzando i percorsi ciclopedonali e rurali.
- Arbusti – siepi (m)
Unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica.
Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

Nella realizzazione delle aree verdi di cui sopra per interventi di riqualificazione ambientale, si farà riferimento al Repertorio B allegato al P.T.C.P. della Provincia di Milano.

La classificazione delle aree verdi è funzionale alla formazione di uno specifico Piano del Verde, per la loro valorizzazione e gestione unitaria.

6) SCOPRI LA BRIANZA: IL PARCO DELLE GROANE

Il Piano di Coordinamento "Scopri la Brianza: il Parco delle Groane", viene proposto dal Comune di Lazzate e proposto ai Comuni di Cogliate e Misinto (MI) ed alla Regione Lombardia per la formazione di un Piano di Sviluppo Turistico.

Descrizione

Questa zona della Provincia di Milano, è caratterizzata dal Parco delle Groane e da un territorio in gran parte salvaguardato e da Centri Storici ancora integri anche se da recuperare.

Obiettivo

Se attrezzato, questo territorio potrebbe richiamare un turismo per le attività di tempo libero, le attività sportive e fieristico - congressuali, che si potranno avvalere di attrezzature sportive, culturali e associative già esistenti e di prossima realizzazione, da organizzare a sistema anche attraverso un percorso turistico ciclopedonale di raccordo tra i tre Comuni ed il Parco delle Groane.

Le attrezzature oggetto del presente Documento di Inquadramento e di un successivo Accordo di Programma, sono:

- 1) la ristrutturazione del Cinema - Teatro Groane di Cogliate, nello schema di una multisala per spettacoli e convegni, già in fase di realizzazione;
- 2) la realizzazione di un Centro polifunzionale per le associazioni di tempo libero e culturali a Misinto, per la promozione di attività anche di tipo ambientale;
- 3) il progetto del Recupero del Centro Storico di Lazzate denominato "Lazzate 2005" già in fase di realizzazione;
- 4) il percorso ciclopedonale che si snoda all'interno del Parco delle Groane, di collegamento dei Centri Storici dei tre Comuni e delle attrezzature di cui ai punti 1, 2, 3, con la stazione di Ceriano Laghetto della Ferrovia Seregno - Saronno di prossima riattivazione.

Strumenti

Le attrezzature di cui ai punti 1, 2, 3, ed il percorso ciclopedonale di cui al punto 4 saranno proposti per uno specifico Accordo di Programma alla Regione Lombardia anche per il loro finanziamento

7) QUARTIERI GIARDINO

Per questi Ambiti di riqualificazione, valgono le seguenti direttive generali e le direttive specifiche per ciascun Ambito.

a - Direttive generali

Edificazione

È possibile il completamento degli edifici esistenti e la nuova edificazione su lotti già frazionati al 1989 e già urbanizzati.

La volumetria dovrà verificare l'indice di 0,5 mc./mq. per le nuove costruzioni e per il cambio di destinazione, a permesso di costruire semplice o D.I.A.

Gli interventi che applicando l'indice di zona, realizzano una volumetria di 300 mc. potranno aumentare tale volumetria fino a 400 mc. nel rispetto degli altri indici di zona.

Attuazione

Il Documento di Inquadramento dovrà individuare i "comparti di urbanizzazione" estesi a comprendere tutti i lotti in zona BV, edificabili e di completamento, che necessitano per la loro edificazione, delle stesse opere di urbanizzazione.

All'interno di tali comparti di urbanizzazione, il Documento di Inquadramento individuerà i lotti da assoggettare a permesso di costruire convenzionato od a Piano attuativo.

L'edificazione di un lotto non può in ogni caso pregiudicare l'edificazione di altri lotti, impedendone l'accessibilità o l'allacciamento alle reti di urbanizzazione.

Standard

Nella fascia di arretramento dovranno essere formati gli spazi di parcheggio e verde (3+3 mq.) di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6a delle N.T.A.

Obiettivo

La formazione di un "Quartiere Giardino" si propone la valorizzazione dell'immagine prevalentemente verde di queste aree, favorendone l'integrazione nel contesto agricolo e la fruizione ciclopedonale.

Direttive generali

All'interno dell'ambito:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nelle aree opportunamente individuate dal Documento di Piano, nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano
- 3) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi
- 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti
- 5) devono essere garantiti alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva
- 6) va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi

ciclopeditoni comunali

7) L'asse viario di riferimento per l'urbanizzazione e quindi l'edificazione dei lotti è la Via corrispondente che verrà sistemata nello schema del percorso di valore paesistico.

Le recinzioni lungo questo percorso saranno arretrate di 5,00 mt. dal ciglio strada e questa fascia esterna alla recinzione sarà utilizzata per lo standard di cui al capitolo precedente e per la rimanente parte sarà da conservare a prato

8) dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi geomorfologici dei luoghi (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

Valori cromatici

Tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.

L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.

Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto.

Non sono ammessi serramenti nei colori bronzati, dorati o metallizzati.

Alberature

Gli spazi liberi saranno progettati nello schema del Parco / Giardino urbano di cui all'Ambito di riqualificazione 5-c e dovranno essere censite e conservate eventuali architetture vegetali di cui all'art.5-b.

8) PARCO TECNOLOGICO

L'ambito comprende le zone BD e D produttivo di trasformazione e trasferimento.

Indirizzi

Gli interventi di ampliamento relativi agli insediamenti produttivi già esistenti e quelli nuovi per il trasferimento delle Aziende del Centro abitato, si dovranno proporre l'obiettivo della riqualificazione dell'area interessata e di quella del loro contesto, perseguendo i criteri sintetizzati come di seguito:

- 1) coerenza ambientale attraverso opportune compensazioni ambientali quali la formazione o riqualificazione degli spazi verdi (pubblici o privati);
- 2) compatibilità di tipo urbanistico con il potenziamento delle urbanizzazioni esistenti e la formazione di quelle mancanti, ecc.;
- 3) compensazione di tipo tecnologico, attraverso la promozione di forme di risparmio energetico (teleriscaldamento, ecc), la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ecc..

Complessivamente gli interventi nel settore produttivo, dovranno contribuire alla realizzazione oltre che delle opere necessarie per la loro riqualificazione e per quella del loro contesto, anche alla realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi (attrezzature scolastiche e sportive).

Gli interventi dovranno complessivamente contribuire alla formazione di un Parco tecnologico di eccellenza.

Programmazione negoziata

Alla luce dei sopraesposti criteri generali l'obiettivo finale di questi interventi promossi in Ambiti di trasformazione attraverso il metodo della programmazione negoziata, è la riorganizzazione dei singoli insediamenti produttivi e dell'intero comparto, risolvendo in particolare il problema delle aree produttive obsolete o dismesse, e/o irrazionalmente collocate sul territorio comunale e risolvendo più in generale,

il problema della compatibilità dei singoli insediamenti e dell'intero comparto industriale.

La programmazione negoziata dovrà in particolare permettere la realizzazione di

- infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico
- opere di riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica.

Standard

Lo standard qualitativo specifico per la zona industriale è da individuare a livello di:

- 1) qualità di servizi per le attività
- 2) qualità degli insediamenti dal punto di vista tipologico - costruttivo
- 3) opere di urbanizzazione primaria (viabilità autonoma) e secondaria (bosco urbano)

N.T.A.

Gli interventi dovranno innanzitutto esaurire gli indici delle zone già edificabili (B/SU e BD). Potranno essere estesi alle nuove zone da edificare per lotti funzionali anche alle singole opere di compensazione ambientale di cui al successivo capitolo.

Azzonamento

Le espansioni produttive vengono individuate all'interno di ambiti di trasformazione urbanistica e saranno condizionate

- al rispetto degli adempimenti normativi
- all'uso diretto delle aree e degli immobili da parte dei Soggetti proponenti o assegnatari
- al trasferimento da altre zone del Comune.

Tempi

L'edificazione deve essere programmata nel tempo ed in funzione dei precedenti punti, anche delle esigenze effettive dell'Azienda.

Perequazione

Le Aziende dovranno concorrere nella formazione e completamento delle opere di urbanizzazione primarie e nel soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature socio – economiche al servizio del comparto produttivo nello schema dello standard qualitativo attraverso la compartecipazione del Centro Servizi di cui sopra.

Mitigazione ambientale

Lungo tutti confini dell'area di trasformazione produttiva e lungo il confine degli insediamenti produttivi del Parco Tecnologico con il Parco delle Groane e con gli Ambiti F3 di tutela ambientale, andranno realizzate e/o potenziate le fasce di salvaguardia ambientale previste dal P.G.T. nello schema delle quinte di separazione di cui al punto h del precedente Ambito di Riqualificazione 6 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani.

Compensazione ambientale e paesaggistica

Gli interventi compresi all'interno del perimetro del Parco Tecnologico dovranno promuovere una qualche azione di compensazione ambientale e fra queste, possibilmente la realizzazione delle fasce di salvaguardia ambientale di cui sopra, e la bonifica delle eventuali aree contaminate, comprese all'interno del perimetro dello stesso Parco Tecnologico.

Corridoio tecnologico

Lungo la Via Monte Bianco e lungo le strade di disimpegno degli insediamenti produttivi esistenti e previsti si propone la formazione di un corridoio tecnologico predisposto per la pianificazione, progettazione ed esecuzione di nuove linee tecnologiche al servizio delle Aziende e del Comune (risparmio energetico, cablaggio, ecc.).

9) NUOVI CENTRI URBANI

Descrizione

L'ambito territoriale definito dal Documento di Inquadramento è relativo ai quartieri in cui si organizza il Comune all'esterno del Centro Storico ed in cui sono comprese le zone:

- Zone B/SU di ristrutturazione e di completamento per servizi urbani
- Zone C/S per servizi

Le singole zone sono comprese in un unico Documento di Inquadramento, per promuovere un'organizzazione urbana estesa a tutto il territorio comunale.

Obiettivo

Il Documento di Inquadramento si propone di dotare ciascun quartiere di attrezzature pubbliche e private per l'aggregazione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa dei Cittadini residenti in Lazzate, così come definito dal Piano dei Servizi:

- B/SU ① per la formazione di una piazza con attività commerciali;
- B/SU ② per la formazione di un'isola pedonale e di un'eventuale standard qualitativo;
- B/SU ③ per la formazione di un centro servizi per il Centro Storico;

Le attrezzature potranno essere precisate, modificate ed integrate in sede di progettazione esecutiva.

I quartieri saranno quindi collegati fra di loro e con il Centro storico per far emergere un'organizzazione urbana unitaria.

Strumenti

Gli obiettivi di ciascun ambito (quartieri) verranno perseguiti attraverso gli strumenti previsti per ciascuna zona individuata dal P.G.T.

Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione di congruità con il Documento di Inquadramento di appartenenza.

10) CONI OTTICI E/O ORIZZONTI VISUALI

Sono ambiti di rilevanza paesaggistica e visiva all'interno dei quali occorre evitare qualsiasi tipo di edificazione o, quando consentito dalle norme delle zone ricomprese, occorre che l'edificazione non alteri il campo visivo e gli elementi paesistico – ambientali e storici del campo ottico.

All'interno del Parco Regionale delle Groane, il P.T.C. ha individuato gli orizzonti visuali.

Art. 32- PEREQUAZIONE,COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

In attuazione di quanto previsto dall'art. 8 della L.R. n°. 12/2005, il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ma definisce le procedure per la determinazione degli indici di fabbricabilità degli interventi negli Ambiti di trasformazione in sede di Piano Attuativo.

Pertanto gli indici proposti dal presente articolo e dal successivo art. 33 non certificano dei diritti edificatori ma delle semplici possibilità edificatorie da verificare nei P.A. in adempimento dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica di cui all'art.11 della L.R. n°12/2005.

Tali indici saranno funzionali alle politiche di intervento per la residenza, le attività primarie, secondarie e terziarie, definite dal Documento di Piano in coerenza con gli obiettivi generali del P.G.T. (Art.1 delle presenti norme).

A - PEREQUAZIONE

Il principio di perequazione urbanistica presuppone un indice di pertinenza delle aree di trasformazione urbanistica interne ed esterne agli ambiti di riqualificazione.

Per indice di pertinenza si intende l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If) iniziale, utilizzato per il calcolo dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione finale di cui al successivo art.33.

- 1) Negli Ambiti di trasformazione urbanistica all'interno delle zone di recupero di cui all' art.42 delle N.T.A. del P.d.R. ed in generale su lotti già edificati, i P.A. potranno rispettare gli indici esistenti:

(volume per insediamenti residenziali (art.8a delle N.T.A. - P.d.R.) e S.I.p. per insediamenti produttivi (8b delle N.T.A. - P.d.R.) e di servizi (8c delle N.T.A.), con le integrazioni di cui al successivo art. 33 da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;

- 2) a) Negli Ambiti di trasformazione urbanistica per destinazioni residenziali su lotti non ancora edificati, gli indici di fabbricabilità saranno definiti sulla base di una volumetria di pertinenza del lotto di intervento, quale risulta applicando alla sua superficie fondiaria l'indice di pertinenza di 0,50 mc./mq. per gli Ambiti all'interno e all'esterno del tessuto urbano consolidato e sulla base di una volumetria aggiuntiva di cui al successivo art.33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;
- b) Per Negli Ambiti di trasformazione urbanistica per servizi (art.8c delle N.T.A. – P.d.R.) corrispondenti a lotti non ancora edificati, l'indice di fabbricabilità sarà definito sulla base di un indice di pertinenza pari a 0,40 mq./mq. e sulla base di una S.I.p. aggiuntiva di cui al successivo art.33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.
- c) Negli Ambiti di trasformazione urbanistica per destinazioni produttive (art.8b delle N.T.A. - P.G.T.) su lotti non ancora edificati, gli indici di fabbricabilità territoriale degli interventi produttivi saranno definiti sulla base di una S.I.p. di pertinenza di 0,60 mq./mq e sulla base di una S.I.p. aggiuntiva di cui al successivo art.33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.

B - COMPENSAZIONE

- a) Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.G.T. ed in attuazione del principio di compensazione, per quanto riguarda lo standard urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni
 - 1) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2) individuate nel Piano dei Servizi (Doc. n°. 2), l'attuazione del P.G.T. può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune, mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori, mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a $1f$ 0,50 mc/mq per la residenza e $1sf$ 0,50 mq./mq. per servizi e per attività produttive, all'interno ed all'esterno del tessuto urbano consolidato.
L'Operatore può sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree suddette, sommando il relativo volume o la relativa S.I.p., a quelli del comparto, per l'utilizzo dell'indice di edificabilità massimo delle zone a doppio indice o degli incrementi di volumetria o S.I.p. di cui all'art.50.1.d.3 delle N.T.A. del P.d.R..
 - 2) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, (standard urbanistico) individuate nel Piano dei Servizi, l'attuazione del P.G.T. può avvenire anche mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte dell'Operatore, con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.
Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.G.T. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da

stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia finanziaria. La servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

- 3) Nelle aree destinate dal P.G.T. a nuovi parcheggi pubblici e/o a Piazza, l'attuazione del P.G.T. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo le destinazioni del P.G.T. - e ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità - nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno, si impegna
- a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati;
 - a darli in locazione o venderli ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze;
 - a sistemare il suolo a parcheggio e/o a Piazza d'uso pubblico, curando che lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non comporti riduzione della superficie a standard prevista dal P.G.T. e, nel caso, provvedendo alla monetizzazione della quota parte corrispondente;
 - ad assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato.

Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia fideiussoria; la servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

Le stesse procedure di assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto, valgono nei casi previsti per la formazione di nuovi parcheggi.

- 4) L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse generale individuati nel Piano dei Servizi come strategici, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo di cui alla L.R. n°. 12/2005. Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico - ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.

La realizzazione di tale standard consente l'utilizzo degli incrementi di volumetria o S.I.p. di cui all'art.33 delle presenti norme, in ragione di un incremento volumetrico di 10 mc. per ogni mq. di S.I.p. di standard qualitativo ceduto per interventi residenziali e di 100 mq. di S.I.p. edificabile per 3,00 mq. di S.I.p. di standard qualitativo realizzato, per gli interventi in zona C/S e B/SU e per gli interventi produttivi.

Nelle zone B/SU lo standard qualitativo verrà calcolato in proporzione al volume residenziale ed alla S.I.p. destinata alle altre destinazioni di servizio principali o compatibili.

5) Il convenzionamento di cui ai punti 2 - 3 può interessare le aree previste di uso pubblico dal P.G.T. per le quote stabilite dal Piano dei Servizi.

6) Cessioni e alienazioni

I privati possono proporre, in attuazione di Piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, nuove individuazioni di standards in ampliamento di quelli previsti dal Piano di Governo del Territorio o aree ed immobili da cedersi per interesse pubblico al Comune (in particolare per percorsi pedonali protetti, spazi per bambini e micronidi, parcheggi di superficie o interrati), o da vincolarsi all'uso pubblico perpetuo o da destinarsi a servizi ed attrezzature a carattere religioso. Il Comune, qualora la proposta risulti anche di pubblica utilità, predispone, ove necessario, gli atti di Variante Parziale.

La cessione delle aree già previste di uso pubblico dal P.G.T. e le cessioni di aree non individuate nella tavola di azionamento sono accettate a mezzo di delibera della Giunta Comunale.

b) Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale, è consentito attraverso un apposito Piano Attuativo, il recupero del volume o della Slp esistenti di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, oppure è possibile la traslazione del loro Volume e della loro Slp in altre aree.

Il recupero del Volume e della Slp salvo diversa disposizione delle norme di zona, è consentita alle seguenti condizioni:

- che per le destinazioni d'uso residenziali essa incrementi per un massimo del 10% il volume o la Slp previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi previsti per i Programmi Integrati di Intervento, Accordi di Programma e Progetti speciali;
- che per le destinazioni d'uso produttive, terziarie (direzionali e commerciali), essa incrementi per un massimo del 5% il volume o la Slp previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi se previsti per i P.I.I., Accordi di programma e Progetti Speciali;
- che in zona A non derivi da altre zone;
- che non sia di incremento in zona E ed F, se non per traslazione interna alle zone stesse, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

All'interno del Parco delle Groane e/o della rete ecologica di cui al precedente, la traslazione in altra zona, potrà interessare l'intera capacità edificatoria dell'edificio da demolire perché incompatibile.

Il volume o la S.I.p. da trasferire viene calcolato pari al doppio del volume o Slp esistente dell'edificio da trasferire.

C - INCENTIVAZIONI URBANISTICHE

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico

convenzionamento.

In riferimento all'obiettivo di riqualificazione assunto dal P.G.T., vengono individuati i seguenti Programmi di :

- A1 Riqualificazione urbanistica
- A2 Riqualificazione ambientale
- A3 Riqualificazione edilizia

A titolo esemplificativo vengono elencate alcune azioni di riqualificazione A1, A2 e A3 che, se realizzate in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli interventi ed alle azioni di sostenibilità urbana, ambientale ed edilizia di cui alla normativa vigente, consentono di accedere ai meccanismi premiali.

Tali azioni devono obbligatoriamente essere previste, secondo le modalità del presente articolo, per gli interventi di trasformazione urbanistica e/o di riqualificazione di cui agli artt.30 e 31 delle presenti norme.

- A1 Riqualificazione urbanistica

➤ Sostegno della Riurbanistica nei Piani Attuativi, attraverso le seguenti azioni:

- 1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
- 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
- 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
- 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
- 6) le tipologie edilizie : a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;
- 7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;
- 8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
- 9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere possibile sia di giorno che di notte, in quanto contiene più funzioni: quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, produttivo, servizi);
- 10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.

➤ Promozione della riqualificazione urbanistica attraverso le seguenti azioni:

- interventi all'interno degli Ambiti di Riqualificazione di cui al precedente art. 31;
- riuso del territorio urbanizzato;
- riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali, attraverso:
 - il ridisegno del verde

- la formazione dell'arredo urbano;
 - la realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
 - la creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
- progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse;
 - tutela degli insediamenti produttivi;
 - promozione di insediamenti di tecnologie avanzate;
 - riassetto viabilistico attraverso la realizzazione di infrastrutture di gerarchizzazione della rete;
 - progetti di percorsi di interesse paesistico;
 - formazione di piste ciclopedonali;
 - realizzazione di assi di penetrazione ciclabile nel centro;
 - sviluppo di progetti di mobilità sostenibile per le persone;
 - attuazione di progetti pilota per la gestione / distribuzione delle merci;
 - la formazione di parcheggi a corona delle zone a traffico limitato, anche multipiano, interrati o parzialmente interrati;
 - progetti di creazione e/o ampliamento di parcheggi;
 - progetti finalizzati alla sicurezza stradale;
 - sostegno degli esercizi di vicinato;
 - incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali "naturali" (assi commerciali storici esistenti);
 - integrazione tra servizi pubblici e servizi privati;
 - ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
 - creazione di servizi in campo culturale, di tempo libero, ecc.;
 - ecc.
- A2 Riqualificazione ambientale
 - applicazione delle procedure di valutazione di compatibilità paesistico e/o ambientale;
 - previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione paesistica e/o ambientale in attuazione, ad esempio, del Repertorio B – Allegato al P.T.C.P.;
 - interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;
 - rinaturalizzazione dell'alveo dei torrenti per incrementare la capacità autodepurativa;
 - introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
 - connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti;
 - ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie;
 - mantenimento della funzione di ricarica della falda, per le aree verdi;
 - creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne non edificate;
 - creazione di connessioni tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato;
 - interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
 - potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
 - dotazione di aree verdi piantumate in attuazione del Documento di Inquadramento n°. 5 -Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali (art. 31) negli aggregati urbani del P.G.T.;

- privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
- recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate), attraverso l'utilizzo delle misure agroalimentari;
- inserimento di superfici boscate in parte delle aree urbane dismesse;
- salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici;
- introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
- sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;
- valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
- attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile;
 - certificazione ISO 14001
 - registrazione EMAS;
- interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi
- promozione della raccolta differenziata dei rifiuti
- impianti per la produzione di energia;
- impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica;
- permeabilità dei suoli urbanizzati con i seguenti Valori Obiettivo (O) superiori ai valori di cui all' art.13 delle N.T.A. del P.d.R.:

in aree di espansione per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	45% ≤ O < 50%
	O ≥ 50%
in aree di espansione per funzioni produttive e commerciali	20% ≤ O < 25%
	O 25%
in Ambiti di trasformazione per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	35% ≤ O < 40%
	O 40%
in Ambiti di trasformazione per funzioni produttive e commerciali	15% ≤ O < 20%
	O 20%
- ecc.

- A3 Riqualficazione edilizia

- sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere
 - i consumi energetici,
 - idrici,
 - e di altre risorse naturali,
 e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo ed in particolare l'utilizzo di impianti e combustibili meno inquinanti (L.R. n°. 24/2006);
- climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- riduzione della dispersione termica;
- riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
- riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso

- non potabile da fonti diverse;
- recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
- recupero per usi compatibili delle acque grigie;
- controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;
- progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità
- recupero edifici di valore storico - architettonico di cui allegati dell'art. 31.1 delle N.T.A.
- strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale: opportunità per infanzia e adolescenza; fabbisogni degli immigrati;
- sostegno all'edilizia economica e popolare.
- previsioni nei progetti di una quota di superficie lorda di pavimento (Slp) di edilizia convenzionata non inferiore al 40% del totale e di quella destinata a insediamenti residenziali in aree di espansione e trasformazione soggette a pianificazione attuativa;
- organizzazione in un sistema Informativo Territoriale, coordinato con quello comunale;
- organizzazione di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
- ecc.

Questo elenco potrà essere ampliato dagli stessi Operatori a comprendere altre azioni significative in riferimento ai tre programmi sopraccitati.

MECCANISMI PREMIALI

a - Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma od altre Azioni simili proposte dall'Operatore privato e comunque di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa (L.R. 33/07) e dal Regolamento Edilizio Comunale per l'edilizia residenziale, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di S.l.p. pari al volume corrispondente alla Slp dei muri di separazione tra appartamenti interni allo stesso edificio per un incremento massimo del 10% del volume per la residenza, del 5% della S.l.p. per il produttivo e per i servizi (art. 50.1.2.3).

A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall' art.13 delle presenti norme.

In alternativa all'incremento volumetrico, gli interventi di cui sopra potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (sconto sugli oneri di urbanizzazione) se ed in quanto deliberate dall'Amministrazione Comunale e/o definite dal Regolamento Edilizio comunale.

b - Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione e/o in zone in zona A di cui rispettivamente al precedente art.30 ed al successivo art.44, nelle condizioni di cui al precedente capitolo a-, potranno usufruire delle agevolazioni finanziarie di cui alla specifica deliberazione comunale e/o di cui al Regolamento Edilizio Comunale e potranno altresì impegnare la somma dovuta per oneri concessori nella sistemazione degli spazi a cortile ed a verde di uso comune e/o di uso esclusivo, di cui all'art.44-11b.

Art. 33- INDICI DI FABBRICABILITA'

Gli indici delle zone di cui al Piano delle Regole sono definiti dalle sue N.T.A..

Fermo restando quanto premesso nel precedente art. 32 gli indici di fabbricabilità di progetto degli Ambiti di trasformazione esterne ed interne al tessuto urbano consolidato ed agli ambiti di riqualificazione saranno definiti sulla base degli indici di pertinenza di cui al precedente art. 32, per ciascuna delle destinazioni d'uso di cui all' art.8 delle N.T.A. del P.d.R. Gli indici di progetto proposti dal presente articolo indicano pertanto delle semplici possibilità edificatorie da conformare nei P.A..

1) Residenza

a - Negli Ambiti di trasformazione urbanistica sui lotti liberi C①, C②, C③, C④, C⑤, C⑥, C⑦, C⑧, C⑨, C⑩, C⑪, C⑫, C⑬ e C⑭ per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza (If) da 0,50 a 0,80 mc./mq., in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

1 - in attuazione dell'art.50.1.b delle N.T.A. del P.d.R. (dotazione volumetrica) e/o convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;

2 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di S.I.p. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art.32B delle presenti norme);

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.

3 - attraverso il trasferimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con le destinazioni di zona (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o in attuazione dell'art. 56.3 delle N.T.A. del P.d.R. attraverso il vincolo di pertinenza di cui all'art.15 delle N.T.A. del P.G.T.

4 - recuperando uno o più alloggi in zona A e/o all'interno del tessuto urbano consolidato a scelta dell'Amministrazione in fase di costruzione.

b- Per i lotti già edificati e/o liberi di cui alla zona B (art. 45) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione:

- per l'incremento dell'indice di densità fondiaria da $If = 0,501$ mc./mq. e/o da $If =$ esistente, fino ad un indice massimo di 0,80 mc./mq. o superiore se esistente,

- per l'aumento del 20% del volume di zona all'interno del tessuto urbano consolidato di cui all'art.50.1.d.3.,

si applicano i criteri di compensazione di cui al comma "a" precedente

Analogamente gli stessi criteri si applicano per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e/o di volumetria uguale o superiore a 4.000,00 mc. in zona A (art. 44) per la quota volumetrica recuperata da altre destinazioni a destinazione residenziale principale e/o compatibile e per l'eventuale incremento di cui all'art. 50.1.d.2.

c- Per gli Ambiti di trasformazione previsti da edificare interamente in regime di convenzionamento, l'indice di progetto di cui sopra, potrà essere elevato del 15%.

2) Servizi

a - Negli Ambiti di trasformazione urbanistica per servizi su lotti non ancora edificati attraverso uno specifico piano attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (Ist) da 0,40 mq/mq ad un

indice di progetto di 0,50 mq/mq per gli Ambiti di Trasformazione C/S^① e C/S^③ e ad un indice di progetto di 0,80 mq./mq. per l'Ambito di Trasformazione C/S^② in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

1 - sfruttando la capacità edificatoria di 0,50 mq/mq dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior S.I.p. terziaria, realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di S.I.p. di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento di S.I.p. terziaria (art.32.B delle presenti norme);

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.

2 - attraverso il trasferimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della S.I.p.) e attraverso il trasferimento del 50% della S.I.p. produttiva esistente nella zona B/SU di cui all'art. 49;

3 - in presenza di trasferimento di almeno un'attività di servizio in atto per l'Ambito C/S^②;

b - Per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica B/SU^①, B/SU^② e B/SU^③ sui lotti già edificati e per i lotti di B/SU (art. 49), oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione per le destinazioni di zona è possibile l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria Isf da 0,501 e/o da Isf= esistente a 0,70 mq./mq. o superiore se esistente in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P., attraverso le procedure di compensazione di cui al comma "a" presente.

c - Negli Ambiti di trasformazione urbanistica B/SU per servizi, la residenza può essere elevata all'80% della S.I.p. ammessa alle condizioni negli Ambiti di cui agli artt. 8c, 27 e 31 e 46 delle N.T.A.

3) Industria

a - Negli Ambiti di trasformazione D^① e D^② sui lotti liberi (Isf) attraverso uno specifico piano attuativo, è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (Isf) da 0,60 mq./mq. ad un indice massimo di 0,80 mq./mq., e/o ad un indice minimo di 0,65 mq./mq nel rispetto degli altri indici di cui all'art. 44.3 ed in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

1 - sfruttando la capacità edificatoria di 0,50 mq/mq dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di tre metri quadrati di S.I.p. di standard qualitativo per ogni 100 mq. di incremento di S.I.p. produttiva;

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore;

2- attraverso il trasferimento della S.I.p. di attività produttive esistenti impropriamente in altre zone (A, B, E e F).

b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui alla zona BD (art. 48) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di utilizzazione di zona Isf = 0,601 mq./mq. fino ad un indice massimo di 0,80 mq./mq., si applicano le procedure di compensazione di cui al capoverso "a" precedente.

Incentivazione urbanistica

Gli incrementi volumetrici o di S.I.p. massimi del 10% di cui al precedente art.32.C sono aggiuntivi degli indici di fabbricabilità determinati in attuazione dei precedenti capoversi

1) Residenza, 2) Servizi e 3) Industria.

N.B. Per i Piani Attuativi la cui istruttoria una volta ufficialmente iniziata, si è interrotta con l'adozione del P.G.T., l'indice di progetto di cui ai capitoli precedenti, può corrispondere all'indice che risulta dagli atti dell'istruttoria.

Art. 34- INDICI URBANISTICI

Fermo restando quanto premesso nel precedente art.32, vengono di seguito proposti gli altri indici urbanistici per i diversi Ambiti di trasformazione. Tali indici dovranno essere conformati dai P.A..

a) Ambiti di trasformazione residenziali (A e C)

- 1) Per gli Ambiti di trasformazione nei centri storici (A) valgono le prescrizioni di cui all' art.44 delle N.T.A.
- 2) Per gli Ambiti di trasformazione (C) di nuova edificazione valgono le seguenti prescrizioni.

Descrizione

Comprendono le parti del territorio inedificate destinate ad insediamenti residenziali, con formazione di spazi pubblici e parcheggi da attuarsi mediante iniziativa privata e/o convenzionata.

Destinazione d'uso

Sono consentite e vietate le destinazioni di cui all' 8-a) delle N.T.A. del P.G.T..

In questi Ambiti sono in particolare consentiti i servizi interessati direttamente alla residenza, quali esercizi di vicinato e uffici professionali.

Tipo di intervento

L'edificazione avviene esclusivamente mediante P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola della Previsioni di Piano.

Parametri edilizi

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a tre piani abitabili.

SI = 40%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

Standard

Lo standard sarà calcolato sulla volumetria potenziale del lotto indipendentemente dalla volumetria di progetto. Lo standard obbligatoriamente da cedere sarà pari a quello individuato sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore a 3 mq./ab. di parcheggio + 3 mq./ab. di verde.

Lo standard rimanente quando non individuato dal P.G.T. all'interno del comparto, sarà preferibilmente reperito all'esterno o monetizzato o sostituito dalla realizzazione e/o convenzionamento dello standard qualitativo previsto nei singoli comparti a richiesta della Amministrazione Comunale.

Lo standard eventualmente ceduto in più, oltre cioè i 6 mq./ab. obbligatori, concorre ad elevare l'indice di pertinenza.

Tipologie edilizie

La tipologia edilizia sarà funzionale alle caratteristiche individuate per singolo insediamento.

b) Ambiti di trasformazione produttiva (D)

Descrizione

Comprendono le parti del territorio da destinare a nuovi insediamenti produttivi o ad essi compatibili.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-b) delle presenti norme.

Non possono essere autorizzati o concessi interventi riguardanti funzioni secondarie compatibili in mancanza della funzione principale.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt.32 e 33 delle presenti norme.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di P.A.

SI = Permeabilità del suolo = 15% come previsto dalle presenti norme.

Standard

Lo standard sarà calcolato sull'intera superficie destinata a tali insediamenti (art. 53).

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi privati di cui all'art.7 delle N.T.A., le

- urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme
- urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nella zona.

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

c) Ambiti di trasformazione per servizi privati (SU – S)

- 1) Per gli Ambiti di trasformazione in zona B/SU valgono le prescrizioni (indici, destinazione, ecc.) di cui all' art.49 delle N.T.A. e le seguenti prescrizioni quando non in contrasto.
- 2) Per gli Ambiti di trasformazione C/S di nuova edificazione valgono le seguenti prescrizioni.

Descrizione

Comprendono parti di territorio comunale inedificate sulle quali è previsto il trasferimento di servizi già esistenti in zone improprie o la formazione di nuovi servizi di cui all' art.8.c delle N.T.A. del P.d.R..

Tipo di intervento

L'edificazione è possibile a mezzo di P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola delle Previsioni di Piano.

Destinazione

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all' art.8.c).

Urbanistica commerciale

Gli Ambiti di trasformazione B/SU sono destinate anche all'insediamento di esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita commerciale di generi non alimentari di cui agli artt. 62 e 63 delle N.T.A. del P.d.R.

Il D.d.P. prevede l'insediamento "ex novo" di una media e grande struttura di vendita di generi non alimentari nell'Ambito C/S² al verificarsi delle condizioni di cui al precedente art. 33.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt.32 e 33 delle presenti norme.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di P.A., fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 30.

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

SI = permeabilità del suolo = 15% o 30% come previsto dalle presenti norme.

Standard

Lo standard sarà calcolato sulla Slp potenziale del lotto indipendentemente dalla Slp di progetto.

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.G.T., le :

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme;
- urbanizzazione secondaria (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore alla quota parte destinata a parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nella zona.

La rimanente quota andrà reperita all'esterno o monetizzata, a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

d) **Ambiti di trasformazione per servizi pubblici (Standard)**

Per le aree F di trasformazione per servizi pubblici (Standard) valgono le prescrizioni generali di cui all' art. 53 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

e) **Ambiti agricoli**

Gli ambiti agricoli di cui al P.T.C.P. comprendono le zone F3 di cui all'art. 56 delle N.T.A.

f) **Aree V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità**

Per le aree V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità valgono le prescrizioni generali di cui all' art. 59 delle N.T.A. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

2 - Ambiti di riqualificazione

All'interno degli ambiti di riqualificazione, per i singoli Ambiti di trasformazione e per le singole zone valgono gli indici urbanistici definiti dalle presenti norme.

Art. 35- INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione, all'interno degli Ambiti di trasformazione urbanistica e degli Ambiti di riqualificazione, la relazione (Rapporto sullo stato dell'Ambiente e sulle azioni ambientali promosse) di cui al capitolo A, deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per gli Ambiti di trasformazione e per gli ambiti di riqualificazione ricadenti in Ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai vari livelli di grado di sostenibilità di cui all'All. 1.c - Doc. 1 – G della V.A.S., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

A - QUALITA' DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad Ambiti di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Locale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall' art. 24 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini

saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della S.I.p. e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera A-1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
 - b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, via siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

Gli interventi all'interno degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La Relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi devono proporre la soluzione dei problemi di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003, per i Comuni di Pianura:
 - rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
 - versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.Tali parametri valgono anche per l'attuazione dei Boschi Urbani di cui al precedente art.31.11 e di cui all' art. 22 - N.T.A.- P.G.T..
Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.
- 2) In attuazione della D.G.P.V. n°. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo in variante ai sensi dell'art. 1b delle presenti norme, di terreni azzonati dal P.G.T. come zona agricola E1 solo se:

- abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
 - non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.
- 3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla tav. n°. 2 – Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all'Allegato 1b del Doc. n°. 1 – G, nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 24 delle N.T.A. .
- In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.
- 4) Il P.G.T. promuove
- il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di riqualificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n°. 2 - Viabilità al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi negli Ambiti di trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi per quanto possibile a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale così come previsto dall' art.20 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 e 25 del P.T.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di trasformazione e degli ambiti di riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R..

Art. 36– PIANI ATTUATIVI

1) CONTENUTI

I Piani Attuativi relativi agli Ambiti di trasformazione dovranno di norma:

- a) contenere un bilancio dimostrativo per individuare la soglia minima dei benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e consentire un'attenta ed omogenea valutazione economica della realizzazione dello standard qualitativo;
- b) contenere la definizione dello standard qualitativo in base a:
 - beneficio derivante dalla trasformazione (destinazioni precedenti e successive);
 - volume e superfici esistenti o di pertinenza delle aree in raffronto alle volumetrie e superfici definite nei P.A.
 - valore delle cessioni in riferimento al bene ed alla localizzazione e alla funzionalità ed alla fruibilità nel contesto urbano;
 - l'incremento della qualità e vivibilità della zona.

c) attuare e dimostrare la riqualificazione e compatibilità paesaggistica degli interventi oltre che la loro funzionalità urbana ed ambientale (rapporto con le preesistenze edificate storiche ed ambientali contermini, coni di visuale ecc.).

Per le valutazioni di cui sopra, si terrà conto come già detto, anche del rapporto tra volumi e superfici del P.A., esistenti (virtuali e reali) e previsti dal progetto.

Le densità o gli indici di utilizzazione sono limitati oltre da quanto disposto dall'art.33, anche dalla possibilità di reperimento dello standard funzionale e qualitativo.

Lo standard è dimensionato sulla base della capacità insediativa teorica (120 o 80 mc./ab.) definita dal P.G.T., in riferimento alla tipologia degli alloggi che andrà dichiarata in sede di P.A..

I P.A. devono in generale essere polifunzionali e rispondenti a più fabbisogni abitativi attraverso tipologie diverse ed eventualmente attraverso il convenzionamento.

d) per quanto riguarda la sostenibilità ambientale dei singoli interventi, sono prescritte le modalità di intervento descritte dalle norme e leggi di istituzione di ogni vincolo, così come precisato al precedente art. 35. Ogni intervento dovrà in generale perseguire gli obiettivi di qualità descritti nel precedente art. 35 specificatamente gli obiettivi di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico attraverso ad esempio, la centralizzazione in ogni ambito di trasformazione per quanto possibile, degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento.

e) Elaborati

I P.A. comprendono questi elaborati:

- l'istanza di autorizzazione urbanistica, con gli allegati previsti dalla Circolare di cui alla D.G.R. n°. 6/44161/1999;
- lo schema di convenzione.

f) Convenzione

Ogni P.A. dovrà essere corredato da uno schema di convenzione nella quale siano chiaramente indicati:

- a) gli obiettivi e gli ambiti interessati dal P.A.;
- b) l'esistenza dei requisiti richiesti per la realizzazione del P.A.
- c) il soddisfacimento dei criteri e degli standard minimi previsti dal presente Documento di Piano e le eventuali ulteriori soluzioni proposte;
- d) la documentazione minima prevista dalla circolare regionale.

Inoltre lo schema di convenzione dovrà espressamente prevedere che, decorsi sei mesi dalla definitiva approvazione del P.A. senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il Sindaco diffiderà i Soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a trenta giorni, la convenzione annessa al P.A. e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza del P.A. medesimo ad ogni effetto.

g) Fidejussione

A garanzia dell'effettiva attuazione degli obblighi contrattuali, alla stipula della Convenzione i Soggetti proponenti dovranno prestare apposita fidejussione bancaria e depositare il Contratto di Appalto delle Opere di Urbanizzazione e/o dello Standard qualitativo previsto, se ed in quanto ammesso.

Nel contratto dovrà essere prevista la possibilità di subentro immediato dell'Amministrazione Comunale nella realizzazione delle opere, qualora i Soggetti proponenti risultassero per qualche motivo (tempi, qualità, insolvenza, fallimento, ecc.) inadempienti nei riguardi dell'Amministrazione e dell'Impresa esecutrice dei lavori.

h) Asseverazione

Contestualmente alla presentazione dei P.A. i Soggetti proponenti dovranno presentare:

- dichiarazione di assenso ed atto unilaterale d'obbligo dei Proponenti a garanzia degli impegni assunti nella convenzione da allegare alla proposta. Tale dichiarazione sarà sostituita dalla convenzione sottoscritta dai Soggetti proponenti nel caso di P.A. di iniziativa pubblica per delega degli stessi;
- dichiarazione dei Proponenti sui titoli di proprietà e sulla libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili del P.A.
- dichiarazione dei Proponenti sulla rispondenza del P.A. al presente Documento di Piano.

Il P.A. potrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale quando è preminente il suo interesse pubblico e/o in forza di una specifica delega del soggetto proponente privato.

Tale delega andrà allegata alle dichiarazioni di cui sopra.

i) Varianti e modificazioni

Per l'approvazione di varianti urbanistiche al P.A., si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.

Potranno essere assentite, in fase di esecuzione dei singoli P.A. e previo rilascio di specifico Permesso di costruire, quelle modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.A. non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree ed attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico.

l) Durata dei P.A.

I P.A. avranno durata massima di 10 (dieci) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.

2 - STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

a - standard

L'art. 90 della Legge regionale n°. 12/2005 ha individuato con il reperimento dello standard all'interno del comparto, altre tre modalità di reperimento:

- a) cessione di aree esterne al perimetro del singolo P.A., qualora esse siano comprese fra quelle indicate dal Piano dei Servizi e/o qualora il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di verde (3 + 3 mq./ab.) debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del P.A. o comunque contigue o prossime a quest'ultimo;
- b) realizzazione sostitutiva se ed in quanto ammessa, di infrastrutture e servizi di interesse generale o di loro lotti funzionali, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
- c) monetizzazione con impegno del Comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree e per la realizzazione di opere pubbliche, in particolare fra quelle individuate dal Piano dei Servizi.

Le diverse possibilità, offerta dalla legge, rendono necessario stabilire i seguenti criteri:

- reperimento di aree esterne al P.A.: nel caso di cessione al Comune di aree esterne al perimetro del P.A., dovrà essere garantito che le aree cedute risultino localizzate negli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale e che il valore monetario delle stesse sia almeno corrispondente al valore delle aree non reperite all'interno del singolo piano e rese disponibili per la stessa destinazione della zona dell'intervento;
- valore della monetizzazione: le aree non reperite all'interno dei P.A., o per impossibilità o perché

L'Amministrazione non reputa opportuno tale reperimento, possono essere monetizzate per un valore complessivo calcolato come al capoverso precedente, assegnando alle aree monetizzate un valore di cessione diversificato

- per aree relative a P.A. in zona di recupero;
- per aree relative a P.A. esterni alla zona di recupero.

L'Amministrazione Comunale provvederà a fissare il valore di monetizzazione delle aree di standard di cui sopra, anche in riferimento al loro successivo asservimento ed uso.

Le aree non cedute dovranno comunque essere sistemate a verde o boscate nello schema del parco/giardino urbano di cui all'Ambito di riqualificazione n°. 6 del precedente art.31.

b - opere di urbanizzazione

Sono a carico del Soggetto proponente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria al servizio del singolo insediamento.

In generale la realizzazione diretta da parte del Soggetto Proponente delle opere di urbanizzazione, se ed in quanto ammessa dalla normativa vigente, sarà a scomputo del corrispondente contributo dovuto, a condizione che il costo di tali opere risulti adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il valore delle infrastrutture ed opere di urbanizzazione da realizzare in luogo del reperimento dello standard e del versamento di cui ai capoversi precedenti dovrà essere determinato sulla base dei prezzi risultanti dell'ultima gara di appalto pubblico per opere omogenee espletate nel Comune e/o nei Comuni limitrofi nell'anno precedente, scontati del ribasso d'asta.

3 - STANDARD QUALITATIVO

L'art. 90 della L.R.n°. 12/2005 ha individuato con la realizzazione diretta da parte del Soggetto proponente dello standard qualitativo o di un suo lotto funzionale, anche la possibilità della sua monetizzazione, a condizione che sia l'Amministrazione Comunale a richiederlo, con l'obbligo da parte sua di impegnare le somme introitate per la realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi.

Il costo di monetizzazione per metro quadrato di standard qualitativo verrà convenzionalmente fissato dall'A.C. in riferimento a quanto disposto dall' art.32 B delle presenti norme e dell'Allegato n°. 1 del Piano dei Servizi (Doc. n°. 2), mentre il costo dell'eventuale realizzazione dello standard qualitativo da parte del Soggetto proponente, sarà calcolato come previsto nel capitolo precedente e dovrà essere adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il contributo di monetizzazione o di realizzazione dello standard qualitativo potrebbe comprendere in parte o in toto il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e la monetizzazione dello standard. Essi non verranno versati all'Amministrazione Comunale a condizione che il costo e/o contributo per standard qualitativo risulti adeguatamente superiore alla somma del contributo della monetizzazione.

4 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà calcolato e versato al momento del rilascio del permesso di costruire.

Tale contributo dovrà essere quantificato preventivamente in sede di convenzione se tale contributo fosse sostituito dalla realizzazione diretta dello standard qualitativo inteso come opere di riqualificazione ambientale e/o urbanistica, a condizione che tale realizzazione diretta non fosse specificatamente esclusa dalla normativa vigente e che il costo di tali opere, calcolate come sopra, risulti adeguatamente superiore al contributo preventivato.

Se in sede di rilascio del permesso di costruire si verificasse che il contributo preventivato sul costo di costruzione risulti inferiore al dovuto, il Soggetto proponente dovrà versare la differenza in sede di rilascio del permesso di costruire.

Qualora il P.A. fosse relativo ad una zona di recupero di P.G.T., a fronte di uno specifico impegno da parte dell'Operatore a riqualificare immobili o aree degradati non direttamente interessati dall'intervento, tale contributo potrà essere ridotto fino ad essere annullato a condizione che il contributo corrispondente risulti adeguatamente inferiore ai costi di riqualificazione, calcolati come previsto sopra.

Art. 37 – PIANO DEI SERVIZI

Le prescrizioni del Piano dei Servizi prevalgono sulle previsioni del D.d.P.

In fase attuativa il Piano dei Servizi si attiene alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole per quanto riguarda gli aspetti morfologici, mentre può variare le indicazioni localizzative ed eventualmente gli indici e parametri edilizi urbanistici ed ambientali definiti dal D.d.P. e P.d.R.

Il Piano dei Servizi definisce tutti i servizi pubblici (standards) e privati, compresi gli standard qualitativi individuati dal Documento di Piano e ne può attribuire altri ai singoli Ambiti di trasformazione.

Per l'acquisizione delle aree a standard e per la realizzazione dello standard qualitativo, il Piano dei Servizi si avvarrà, per quanto possibile, dei meccanismi di perequazione e compensazione di cui al precedente art.32.

Il Piano dei Servizi dovrà operare per l'attuazione degli obiettivi di qualità relativi al sistema della Mobilità, al sistema Insediativo ed al sistema Ambientale individuati dal Documento di Piano.

Il Piano dei Servizi privilegerà la realizzazione dello standard qualitativo per quanto riguarda in particolare:

- il sistema della mobilità (opere connesse del Sistema Viabilistico Pedemontano, rotonde,)
- il sistema insediativo (centro storico, insediamenti esistenti, arredo urbano, scuola materna di 5-9 classi)
- il sistema ambientale (fognature, piste ciclopedonali)

Art. 38 – NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE E PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO

1) Il Piano delle Regole definisce il tessuto urbano consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art.32 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione urbanistica da promuovere a Piano Attuativo all'interno delle zone A e B (tessuto urbano consolidato) di cui al Piano delle Regole possono usufruire delle procedure di definizione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

Le aree corrispondenti vengono definiti Ambiti di trasformazione soggette alla normativa di cui alle presenti norme.

2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all' art.31 delle presenti norme relativamente alle zone del tessuto urbano consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

- 1) le modalità di intervento nelle zone A
- 2) il quartiere giardino

- 3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica e di rischio sismico di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore e delle relative fasce di rispetto.
- 4) Il Piano delle Regole individua le zone per insediamenti al servizio dell'agricoltura (E1) e le zone di tutela ambientale e boschiva (F3 e F4) di conservazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica, nonché di difesa dal dissesto idrogeologico e dal degrado del territorio attraverso l'attività agricola.
Il P.G.T. ha individuato queste zone di conservazione e valorizzazione ambientale e paesaggistica, in attesa che il P.T.C.P. provveda ad individuare gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a norma dell'art. 15 della L.R. 12/2005.
Il Piano delle Regole individua inoltre le zone E2 come aree agricole marginali destinate alla formazione di orti e giardini.
- 5) Il Regolamento Edilizio dovrà
 - precisare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità di cui all'art. 35 oltre i livelli minimi di cui alla normativa vigente ed in particolare di cui alla L. 10/1991, D. Lgs 192/2005 e s.m.i., L.R. 26/2003, L.R. 39/2004, L.R. 24/2006, D.G.R. n°. 8/3951, DGR 8/5018 e s.m.i.;
 - prevedere misure tecniche in grado di mitigare e ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon;
 - promuovere il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, coerentemente con quanto previsto dal Piano Regionale Amianto Lombardia (PRAL).
 - regolamentare gli orari di inizio e termine delle attività lavorative, compresa anche le operazioni di carico e scarico, esistenti o da insediare nel T.U.C.

Art. 39 - OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- 1) E' costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del Piano triennale delle opere pubbliche
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali del Comune;
 - verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive (varianti).

La composizione dell'osservatorio sarà definita dall'apposita deliberazione comunale.

L'osservatorio per il monitoraggio si riunirà almeno due volte nel corso di ogni anno, per la valutazione preliminare e definitiva dell'attuazione del Documento di Piano.

In particolare l'Osservatorio provvederà di anno in anno all'integrazione ed all'aggiornamento del Sistema degli Indicatori ambientali di cui al Rapporto Ambientale (Allegato 1e - Doc. n°. 1 – C del P.G.T.).

La valutazione definitiva dello stato dell'ambiente dovrà individuare le cause che generano specifici effetti e le possibili azioni per contrastare o favorire precisi fenomeni.
- 2) Entro sei mesi dall'approvazione del presente P.G.T. l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano così come previsto dal precedente art.32. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del Piano triennale delle opere pubbliche.

**COMUNE DI LAZZATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

**DOC. n°3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE**

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

Art.40 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi dell'art. 10 legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

- 1) Il Piano delle Regole:
 - a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall' articolo 57, comma 1, lettera b);
 - e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 2) Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall' articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati,
- 3) Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d) altezze massime e minime;
 - e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f) destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004;
 - h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
- 4) Il Piano delle Regole:
 - per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
 - per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di

valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

- 5) Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 6) Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- 7) Elaborati del Piano delle Regole

Doc. n° 3 – PIANO DELLE REGOLE

- A - PROGETTO

Tav.1a	- Azzonamento P.G.T. - nord	scala	1:2000
Tav.1b	- Azzonamento P.G.T. – sud	scala	1:2000
Tav.1c	- Legenda Azzonamento P.G.T.		
Tav.2	- Azzonamento P.G.T. – tavola d'unione	scala	1:3000
All. n° 1a	- Individuazione degli Ambiti di trasformazione urbanistica e di completamento	scala	1:3000
All. n° 1b	- Calcolo della capacità insediativa		

- B- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (=DOC. 1C)

All. n° 1	- A - Repertorio degli interventi edilizi
	B - Piano del colore
All. n° 2	- Dimensionamento ed attuazione del P.G.T.

- C- RELAZIONE (= Doc. 1D)

All.n° 1	- Carta del paesaggio
All.n° 2	- Delimitazione delle zone agricole
All.n° 3	- Adempimenti in materia commerciale
All.n° 4	- Scheda di valutazione
All.n° 5	- avvio del procedimento di valutazione di compatibilità con il P.T.C.P.

Ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. del Documento di Piano

- 1) Il Piano delle Regole definisce il tessuto urbano consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art.32 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione urbanistica da promuovere a Piano Attuativo all'interno delle zone A e B (tessuto urbano consolidato) di cui al Piano delle Regole possono usufruire delle procedure di definizione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

Le aree corrispondenti vengono definiti Ambiti di trasformazione soggette alla normativa di cui alle presenti norme.

- 2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all' art.31 delle presenti norme relativamente alle zone del tessuto urbano consolidato.
- 3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica e di rischio sismico di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore e delle relative fasce di rispetto,
- 4) Il Piano delle Regole individua le zone agricole esterne agli ambiti agricoli e non soggette a trasformazione urbanistica e gli ambiti agricoli di cui alla L.R.n° 12/2005.

TITOLO VII – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 41- TERRITORIO COMUNALE: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005 è suddiviso nel tessuto urbano consolidato, negli Ambiti di trasformazione e nelle zone destinate all'agricoltura e, secondo quanto previsto dalla legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e dal D.M. 02.04.1968 il tessuto urbano consolidato è suddiviso in A e B, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola dell'Azzonamento del Piano delle Regole.

L'edificazione nel tessuto urbano consolidato può avvenire solo dove consentito e con l'osservanza delle specifiche prescrizioni, oltre che nel rispetto delle altre norme contenute nelle presenti norme.

La suddivisione del tessuto urbano consolidato in zone urbanistiche omogenee in riferimento ai vari livelli di pianificazione è la seguente:

Art.41a-PIANIFICAZIONE COMUNALE

La disciplina specifica delle diverse parti del Tessuto Urbano Consolidato è articolata in:

A	art.	44	centri storici e nuclei di antica formazione;
B	art.	45	residenziale di completamento;
BV	art.	46	residenziale di completamento e di verde privato;
BC	art.	47	residenziale di completamento per Piani Attuativi vigenti;
BD	art.	48	produttivo di completamento e di ristrutturazione;
B/SU	art.	49	servizi urbani di ristrutturazione e di completamento
E1	art.	51	insediamenti agricoli;
E2	art.	52	orti e giardini;
F	art.	53	pubblico interesse (standard);
F1	art.	54	servizi di interesse generale
F2	art.	55	stazioni di servizio;
F3	art.	56	tutela ambientale;
F4	art.	57	boschi;
R	art.	58	rispetto
V	art.	59	infrastrutture per la mobilità

Art. 41b - PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE:P.T.C. DEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE

Il P.G.T. recepisce l'azzonamento e le norme di salvaguardia generale e particolari di settore individuati dal P.T.C. del Parco Regionale delle Groane, con le prescrizioni generali e particolari delle sue N.T.A.

Tutti gli interventi da attuarsi all'interno del territorio comunale inserito nel perimetro del Parco devono essere conformi al Piano Particolareggiato di attuazione.

Descrizione	N.T.A. del P.T.C.	N.T.A. del P.G.T.
Zona di riserva naturale orientata – Boschi di Lazzate	Artt. 25 - 28 - 29	Art. 48
Riqualificazione ambientale a indirizzo naturalistico	Art. 30	Art. 48
Riqualificazione ambientale a indirizzo agricolo	Art. 31	Art. 48
Zona di parco attrezzato – Ambito della trasformazione	Art. 33	Art. 48
Zona di parco attrezzato – Assetto definito – L – laghetti per la pesca sportiva	Art. 33	Art. 48
Zona a verde privato vincolato	Art. 34	Art. 48
Zona edificata	Art. 35	Art. 48
Zona di pianificazione comunale orientata	Art. 39	Art. 48
Viabilità pubblica	Art. 40	Art. 48
Parcheggi	Art. 41	Art. 48
Viabilità minore	Art. 42	Art. 48

Art. 41c - PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) DI MILANO

Il P.G.T. recepisce gli ambiti territoriali e gli elementi architettonici e paesistici individuati dal P.T.C.P. in Lazzate, con le prescrizioni generali e particolari delle sue N.T.A.

Descrizione	N.d.A. del P.T.C.P.	N.T.A. del P.G.T.
Ambiti di rilevanza paesistica	Art. 31	Art. 49
Ambiti di rilevanza naturalistica	Art. 32	Art. 49
Centri storici e nuclei di antica formazione	Art. 36	Art. 28
Comparti storici al 1930	Art. 37	Art. 29.5
Giardini e parchi storici	Art. 39	Roccolo della Bressanella Art. 48
Architettura religiosa	Art. 39	Art. 43.5
Architettura civile non residenziale	Art. 39	Art. 43.4
Architettura civile residenziale	Art. 39	Art. 28.7
Vincolo idrogeologico	Art. 45-f	Art. 49
Ciclo delle acque con i Pozzi pubblici	Art. 47	Art. 24
Corridoi ecologici secondari	Art. 58	Art. 25
Zone extraurbane con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico	Art. 61	Boschi della Battù Artt. 41 e 43.8
Sito di importanza comunitaria (Area di riserva naturale integrale o orientata)	Art. 62	Art. 48
Aree Boscate (Art. 146 del DGS 490/1999)	Art. 63	Art. 41
Arbusti - siepi	Art. 64	Art. 41
Parco delle Groane (Art. 146 del DGS 490/1999)	Art. 67	Art. 48
Sistema infrastrutturale della mobilità	Art. 73	Art. 50
Condizioni di mobilità nella pianificazione comunale	Art. 75	Art. 61

Art. 41d - PIANIFICAZIONE DI SETTORE:

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Lo Studio Geologico di cui al Doc. n°. 1 - E, che è parte integrante del P.G.T., ha elaborato per l'intero territorio comunale la classificazione di fattibilità geologica, ai sensi della D.G.R. 8/1566/2005, riportata nella Carta di fattibilità geologica – aggiornamento giugno 2007 e le relative “norme geologiche di attuazione”, di cui al precedente art. 24 : tali norme forniscono indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni di indagini di approfondimento preventive alla progettazione, agli interventi di mitigazione del rischio in fase progettuale e ai criteri da adottare per la progettazione in materia sismica.

Lo studio ha individuato le fasce di rispetto dl reticolo idrico minore ai sensi del D.G.R. 7/13950/2003, le zone di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi idropotabili ai sensi del D. Lgs 152/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

**Art. 41e - INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO MINORE –
PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO**

L'individuazione del reticolo idrografico minore di cui al Doc. n°. 1 – F del Documento di Piano individua i corpi idrici ed il reticolo idrografico minore e le relative fasce di rispetto, di cui al precedente art. 24.

TITOLO VIII – NORME

Art. 42 - ZONE DI RECUPERO E NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della L. 05.08.1978 n° 457 il P.G.T. individua come zone di recupero i centri storici (A), parte (art. 45.9) delle zone B e le zone B/SU.

In queste zone, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. è subordinato alla formazione del Piano di Recupero (P.R.), o permesso di costruire convenzionato i quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

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

- a - per interventi di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con privati);
- b - per adeguamento delle urbanizzazioni;
- c - per interventi da attuare, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, per inerzia dei medesimi o quando ricorre almeno uno dei due casi sopradescritti.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi previsti dal P.G.T.

Le zone di recupero e gli ambiti ove è obbligatorio il P.R. o il permesso di costruire convenzionato sono individuati sulla tavola dell'Azzonamento e sono illustrati dagli Allegati n°2 alle presenti norme.

Art. 43 - AZZONAMENTO

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario, appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salva la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà, fatti salvi i disposti del D.M. 1444/68 e le norme del Codice Civile in materia di distanze.

Art. 44 - A - CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

- 1 - DESCRIZIONE
- Comprende le parti del territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione, nonché le parti circostanti di pertinenza dell'edificio che per le proprie

caratteristiche ne sono parte inscindibile.

L'edificazione risulta solo in parte di valore storico ed architettonico mentre in generale risulta di modesto valore architettonico, a volte in stato di degrado ovvero alterata da successive trasformazioni, con incorporati elementi di valore di documento.

La perimetrazione delle zone A si basa sul rilevamento I.G.M. del 1888 così come previsto dall'art. 19 del P.T.P.R. e dall'art. 36 del P.T.C.P.

Le zone A comprendono anche gli Insediamenti rurali di interesse storico di cui all'art. 38 delle N.T.A. del P.T.C.P.

Le zone A sono zone di recupero ai sensi dell'art. 26 delle presenti norme.

2- EDIFICAZIONE

a) è consentito di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici di maggior interesse ambientale o con caratteristiche architettoniche pregevoli.

Detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione alcuna, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici della zona;

b) possono essere permessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale. La ricostruzione deve comunque avvenire in armonia con le tipologie urbanistiche ed edilizie del comparto e secondo le modalità d'intervento di cui al successivo capoverso ed all'allegato n° 2 alle N.T.A.

c) è consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica qualora si tratti di edifici che dimostratamente non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale, così come individuato dall'allegato n° 2 alle presenti norme.

d) sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o da trasferire all'interno della zona A.

Gli interventi di cui ai suddetti

punto a) sono subordinati a DIA o al permesso di costruire, di cui alla legge vigente, limitatamente al recupero abitativo dei singoli edifici;

punto b) 1: sono subordinati a permesso di costruire o D.I.A.

per gli interventi di ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari o di parte di esse, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;

2: sono subordinati a permesso di costruire disciplinato da convenzione per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici e di loro parti con cambio della destinazione d'uso in atto, da attuarsi secondo le modalità di intervento di cui al presente articolo ed all'allegato n°. 2 alle presenti norme.

punti c) e d) Gli interventi di cui ai suddetti **punti** e quelli tesi alla formazione di alloggi per almeno il 30% di superficie utile inferiore a 80 mq. dovranno essere inquadrati in appositi Piani di Recupero del patrimonio edilizio di iniziativa pubblica o privata, o Piani Particolareggiati, o al permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici, anche riferiti alle singole unità immobiliari, tesi al rispetto, al recupero ed alla valorizzazione delle tipologie urbanistiche ed edilizie originarie.

Per gli interventi di cui al punto c) e d) di nuova costruzione e/o di volumetria superiore a 4.000 mc. valgono le procedure di cui al Documento di Piano.

L'unità minima di pianificazione attuativa così come risulta dagli Allegati all'Ambito di Riqualificazione n°. 1 di cui all'art. 31, può, con la procedura di variante prevista dalle presenti norme, essere frazionata al fine di consentire il recupero anche di singole parti della stessa: tale frazionamento potrà però formare oggetto della ricordata variante solo ove sia esclusa la disponibilità di tutti i proprietari degli immobili posti nell'unità minima a partecipare alla predisposizione dello strumento di pianificazione attuativa.

Per consentire un maggior controllo sugli interventi di particolare rilievo o dimensioni, nonché per coordinare gli interventi con le tipologie esistenti e con la necessità di adeguare opere di urbanizzazione, il Responsabile del settore può in ogni caso richiedere la formazione di Piani di Recupero del patrimonio edilizio estesi all'isolato o alla zona interessata.

Il progetto degli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), d), se riferiti alla singola unità immobiliare, saranno estesi ad interessare la tipologia edilizia di appartenenza così come individuata dall'art. 18b e

dagli Artt. 6, 10 e 12 delle N.T.A. di cui all'Allegato n°. 2 delle presenti norme.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in particolare variare il numero piani, l'altezza dell'edificio e della gronda, l'imposta dei balconi dell'edificio di appartenenza.

Dei Piani Attuativi individuati, l'art. 5 delle N.T.A. dell'Ambito di riqualificazione n°. 1 di cui all'art. 31 delle presenti norme, descrive e principali obiettivi da perseguire.

3 - DENSITA' EDILIZIA

La densità edilizia degli interventi di cui al punto 2-a) non potrà superare quella esistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico - ambientale - artistico.

La densità edilizia degli interventi di cui ai punti 2-b) e 2-c) non potrà superare quella esistente calcolato come previsto dall'art. 15, anche con cambio di destinazione d'uso, verificata con apposito planivolumetrico, sul rilievo dello stato di fatto.

La densità edilizia ed il rapporto di copertura degli interventi di cui al suddetto punto 2-d), su lotti liberi, nel rispetto degli altri indici, non devono superare, rispettivamente, $I_f = 2,00 \text{ mc./mq.}$ e/o il 50% della densità edilizia (I_f) media della zona compresa nell'ambito del Piano Attuativo ed il 25% del rapporto di copertura medio della stessa zona.

Il volume esistente in caso di ristrutturazione urbanistica, o per adeguamenti strutturali di cui al successivo capitolo 7-e (edifici di tipo **E**), potrà avere un incremento volumetrico nei limiti di cui al successivo articolo 50 e di cui agli allegati all' art. 31.1 delle presenti norme, nel rispetto degli altri indici di altezza e distanze, di zona.

Il recupero dei volumi esistenti per destinazioni residenziali e/o terziarie, è subordinato alle prescrizioni di cui al successivo punto 6 – Destinazione d'uso.

In caso contrario il volume può essere trasferito secondo le procedure delle presenti norme.

Per il comparto PR-C1 è prevista una integrazione volumetrica, con il trasferimento di volumi da demolire o già demoliti per ordinanza sindacale. Tale integrazione sarà funzionale al progetto di cui al precedente art. 31.1 (art.5).

4 - ALTEZZE

Per gli interventi subordinati a DIA e permesso di non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per gli interventi a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, l'altezza massima dell'edificio non può superare

l'altezza degli edifici circostanti e preesistenti, previa opportuna verifica sotto il profilo estetico - igienico – ambientale nel rispetto dei vincoli di tipologie di cui al precedente punto 2.

5 - DISTANZE

Le distanze tra gli edifici dovranno essere maggiori o uguali a quelle preesistenti.

Nei casi di ricostruzione o nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

6 - DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-a delle presenti Norme.

Il limite del 30% della S.I.p. complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a P.A. o permesso di costruire convenzionato.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali e/o terziarie, dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi di parcheggio delle autovetture di cui agli artt. 7a e 8 per le funzioni residenziali e terziarie esistenti e per le nuove.

In caso contrario, la trasformazione d'uso non potrà aumentare il numero di alloggi e/o negozi e uffici esistenti.

7 - MODALITÀ D'INTERVENTO

La tavola delle modalità di intervento (art.31.1 delle N.T.A. del Doc. n°1) attribuisce ad ogni edificio ed area della zona A un complesso di interventi possibili:

a) edifici e parchi di valore storico (al 1888) ed architettonico (tipo A) (Art. 146 D. Lg. n°. 490/99 di cui all'art.31.1 delle N.T.A. del D.d.P. ed all'All'n°1b del Doc. n°1G così come evidenziati sulla tavola dell'Azzonamento).

Per gli edifici di tipo A sono consentiti soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo con conservazione integrale dell'involucro esterno, sia architettonico che costruttivo e decorativo, con obbligo di ripristino degli elementi deturpati e l'eliminazione di superfetazioni prive di valore storico - architettonico, in contrasto con il valore ambientale dell'edificio e delle sue pertinenze.

In particolare dovranno essere rispettati o riportati alla luce i caratteri compositivi degli edifici storici, così come l'assetto tipologico visibile (androni, porticati, loggiati, scale, percorsi, ecc.).

I Parchi monumentali o giardini storici sono soggetti a progetto di restauro paesaggistico - ambientale con riqualificazione funzionale nella ricostruzione dell'unità di paesaggio.

Gli edifici di tipo A già restaurati o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edificio di tipo A1

mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale sono rispettivamente individuati come edifici di tipo A2 e A3.

- b) edifici di nessun valore edilizio-architettonico ma coerenti con la storia e con l'ambiente (tipo B) sui quali sono consentiti gli interventi di cui al punto precedente ed i seguenti.

E' consentita anche la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione di cui all'art. 18a delle presenti norme, anche con cambio di destinazione d'uso, nei limiti del primitivo volume e superficie coperta, e nel rispetto dell'assetto tipo planivolumetrico e degli allineamenti verso gli spazi pubblici, delle distanze ed altezze preesistenti, secondo le prescrizioni del P.G.T., salvo diverse prescrizioni di volume, superficie coperta e allineamenti dell'Allegato n° 2 delle presenti norme.

L'edificio ricostruito deve accordarsi alla tipologia, elementi architettonici, materiali e rifiniture ed all'ambiente del nucleo di antica formazione, così come descritte dalle prescrizioni di cui all'allegato n° 2 delle presenti norme.

E' prescritta in ogni caso la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono significativa testimonianza del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico - artistici e architettonici di epoche successive. In questo caso è vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici e/o delle parti di edifici interessati da tali elementi e/o decorazioni.

Gli edifici di tipo B già restaurati o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo B1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo B2 e B3.

- c) edifici in contrasto con l'ambiente e/o di nessun valore edilizio architettonico (sovrastutture o superfetazioni) (tipo C)

E' consentita anche la demolizione e ricostruzione come al punto (b) oppure è consentito l'accorpamento del volume dell'edificio demolito, secondo la procedura di cui all'art. 4 dell'allegato n° 2 delle presenti norme.

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi.

Nel caso di demolizione per destinazione d'uso contrastante con l'ambiente, la nuova destinazione deve essere coerente con la funzione residenziale.

Gli edifici di tipo C, già ristrutturati o ricostruiti, in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo C1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale

o strutturale, comprese le integrazioni volumetriche da realizzare se previste dalle presenti norme, nel rispetto degli altri indici per il loro corretto accorpamento, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo C2 e C3.

- d) edifici in netto contrasto con l'ambiente, gli spazi e le norme igieniche (tipo D)

Nel caso di intervento, è prescritta la demolizione per diradare i volumi dell'intervento in cui si inquadra o per riqualificare l'ambiente.

In questo caso è possibile il trasferimento del volume o l'accorpamento del volume dell'edificio demolito, secondo le procedure delle presenti norme e di cui all'art. 4 dell'allegato n°. 2 delle presenti norme.

La nuova destinazione dell'area resa libera deve essere coerente con la funzione residenziale.

In subordine ed in particolare per gli edifici di due o più piani, nell'impossibilità di attuare il trasferimento del volume, è anche consentita la demolizione e ricostruzione come al precedente punto b).

- e) edifici di nuova costruzione e/o interventi di ristrutturazione non di tipo "B" (tipo E)

Al fine di migliorare la funzionalità dell'organismo urbano, gli eventuali interventi di nuova costruzione saranno effettuati nel rispetto delle prescrizioni del P.G.T. oltre che secondo le presenti norme e secondo le indicazioni delle modalità di intervento nelle zone di recupero.

La definizione degli spazi o dei volumi dovrà in particolare correlarsi, per tipologia architettonica, materiali e rifiniture, all'ambiente circostante.

L'ingombro degli edifici, quale risulta dalla tavola allegata alle presenti norme, è vincolante per la sola tipologia edilizia proposta.

Gli edifici di tipo E, già costruiti e/o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo E1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, comprese le integrazioni volumetriche da realizzare, nel rispetto degli altri indici per il loro corretto accorpamento, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo E2 e E3.

- f - spazi a cortile (F)

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione ambientale degli spazi liberi destinati a cortile comune o di uso esclusivo.

I cortili già riqualificati in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati sono individuati come spazi F1, mentre i cortili che richiedono interventi di adeguamento formale

(ripristino degli elementi deturpativi) o strutturale (eliminazioni delle superfetazioni) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo F2 e F3.

g -spazi a verde (G)

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione degli spazi verdi, privati e pubblici.

Gli spazi a verde già riqualificati in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati sono individuati come spazi G1, mentre gli spazi a verde che richiedono interventi di adeguamento formale (ripristino degli elementi deturpativi) o strutturale (eliminazioni delle superfetazioni) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo G2 e G3.

Gli interventi dovranno accertare la presenza di “alberi isolati di interesse monumentale” di cui all’Allegato n°.1b del Doc. n°. 1 – G e proporre la valorizzazione.

h - spazi pubblici (H) destinati a strade e a piazze

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione degli spazi pubblici destinati a strade e piazze.

Le strade e le piazze già riqualificate in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati, sono individuati come spazi H, mentre le strade e le piazze che richiedono interventi di adeguamento formale (materiali) o strutturali (sezione stradale) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo H2 e H3.

l) Integrazioni edilizie (le)

Per gli edifici di cui alle presenti modalità di intervento, con esclusione degli edifici di tipo “A”, sono possibili le seguenti integrazioni edilizie:

- le 1) realizzare un porticato con loggia soprastante per l'intera facciata interna dell'edificio, per la realizzazione di collegamenti esterni tra le varie unità abitative o per la formazione di logge e balconi;
- le 2) delimitare con vasi e/o siepi un'area di rispetto lungo l'intera facciata interna dell'edificio per organizzare l'ingresso ed il disimpegno delle singole unità abitative (quinta verde);
- le 3) realizzate preferibilmente in sottosuolo recuperando le volumetrie degli edifici “D” da demolire locali lavanderia e/o deposito o la centrale termica al servizio di tutto o in parte degli edifici del comparto;
- le 4) realizzare in sottosuolo con accessibilità esterna e/o meccanica, box interrati e locali deposito di pertinenza degli alloggi degli edifici del comparto.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti, non escludono gli interventi comunque ammessi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli elaborati grafici dell'allegato n°. 2 alle presenti norme individuano le principali tipologie da salvaguardare, gli allineamenti da rispettare, i principali standards e la modalità ciclopedonale di servizio ai complessi edilizi ed ai relativi ambiti.

Nelle zone A sono evidenziate le "Architetture civili residenziali" (Curt del Martell, Villa Biraghi, Casa Volta e Curt del Molin) per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.T.C.P.

8 - DEFINIZIONI

Per interventi formali si intendono interventi sull'involucro esterno atti a migliorare ulteriormente l'inserimento dell'intervento nell'ambiente del Centro Storico.

Per interventi strutturali si intendono interventi per l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture o sopraelevazioni.

Gli interventi sull'involucro esterno saranno estesi in sede di progettazione, all'intero fronte della tipologia edilizia di appartenenza così come individuata sulle tavole grafiche e secondo le prescrizioni dettate dalla normativa di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 1 dell'art. 31 del Documento di Piano.

9 - STANDARD

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire convenzionato, verrà ceduto lo standard individuato da cedere dagli allegati all'Ambito di Riqualificazione n°. 1 (art. 31) e dalle presenti norme.

La rimanente quota dello standard di pertinenza dell'intervento, calcolato sul solo incremento del volume residenziale, verrà o ceduta o monetizzata secondo le procedure di cui alle N.T.A. dell'Ambito di riqualificazione n°. 1 di cui all'art. 31.

10 - ALLEGATI

Alle presenti norme vengono allegati degli elaborati grafici e normativi di definizione delle modalità di recupero delle zone A.

Le indicazioni di cui ai suddetti allegati potranno essere precisate e modificate senza variante urbanistica in attuazione di quanto disposto dall'art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P. purchè i nuovi interventi non inducano ristrutturazione urbanistica.

In caso di modifiche che inducono ristrutturazione urbanistica, le procedure di Variante sono quelle definite dalla L.R. n°. 12/2005.

11 - PRESCRIZIONI

a - In occasione di ogni intervento di cui al precedente paragrafo 7, è obbligatorio intervenire entro tre anni dalla data del titolo autorizzativo, sulle facciate dell'edificio o dell'unità interessata

dall'intervento se già non adeguate al contesto, in adempimento a quanto previsto dalle presenti norme e dall' art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P., anche al fine del coordinamento dell'intervento singolo alla tipologia di appartenenza. Tale obbligo sarà garantito da una fideiussione proporzionale all'entità dei lavori, da svincolare una volta adeguata la facciata o da incassare dall'Amministrazione Comunale in caso di inadempienza.

- b- Il progetto edilizio sarà esteso agli spazi a cortile (F) ed a verde (G) di uso comune e/o esclusivo, ipotizzando una loro sistemazione, per poter poi eseguire le opere pertinenziali in forma coordinata e quelle comuni, a scomputo degli oneri concessori in quanto realizzate su aree gravate dal vincolo di servitù di cui al successivo art.53.9b.
- c - Gli interventi in zona A potranno usufruire dei meccanismi premiali di cui al precedente art.31-C.

Art. 45 - B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

- | | |
|---------------------------|---|
| 1 - DESCRIZIONE | Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate alla residenza. |
| 2 - DESTINAZIONI D'USO | Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8 –a) delle presenti norme. |
| 3 - DENSITÀ EDILIZIA | <p>If = esistente per gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione</p> <p>= per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti pari all'esistente se superiore e/o a 0,50 e 0,80 e 1,00 mc./mq, in funzione delle modalità di intervento;</p> <p>= ai lotti già frazionati ed ancora liberi e non prospicienti su strade pubbliche esistenti e/o di nuova formazione è assegnato un indice di densità fondiaria di 0,50 mc./mq;</p> <p>Per lotti di volumetria potenziale di almeno 300 mc., è in ogni caso possibile edificare nel rispetto degli altri indici di zona, una volumetria di 400 mc.</p> <p>H = mass. 10,5 m. con le precisazioni di cui al successivo paragrafo 5</p> <p>Rc = mass. 40%</p> <p>= esistente se superiore a tale indice</p> <p>Ds = non meno dell'esistente per gli interventi tipo a), b), c), d), di cui all'art. 17 delle presenti norme e per i sopralti;</p> <p>min. 5 m. negli altri casi salvo quanto previsto dalle presenti norme e <i>del successivo paragrafo 6</i>;</p> <p>Dc = non meno dell'esistente per gli interventi tipo a), b), c), d), di cui all'art. 17 delle presenti norme;</p> <p>come da articolo 16-b negli altri casi;</p> <p>De = non meno dell'esistente per gli interventi tipo a), b), c), d), di cui all'art. 17 delle presenti norme;</p> <p>come da articolo 16-c negli altri casi e come precisato dal successivo paragrafo 6;</p> |
| 4 - MODALITÀ D'INTERVENTO | L'edificazione è possibile a mezzo di permesso di costruire o D.I.A. |

Permesso di costruire convenzionato o P.A. ove previsto dalle tavole di zonizzazione e per interventi di volumetria superiore a 1500 mc., per interventi di ristrutturazione urbanistica e per interventi di unità abitative superiori a 5 (cinque).

Permesso di costruire convenzionato all'interno dei comparti storici di cui al successivo paragrafo 5.

Piano attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di densità fondiaria superiore a 0,501 mc./mq. fino all'indice massimo $I_f = I_t$ 0,80 mc./mq. o superiore se esistente.

5 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

- 1) per gli interventi a permesso di costruire semplice o DIA, l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, eventualmente aumentata di un piano per interventi di sopralzo (recupero sottotetti e/o di cui all'art. 50) alle condizioni di cui al precedente art 16b mentre l'altezza dei nuovi edifici non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente a confine e nel caso di nuovi edifici isolati, la loro altezza sarà definita come previsto dal precedente art.16b.
- 2) per gli interventi a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui al precedente art 16b. In ogni caso l'altezza dei nuovi edifici non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente a confine.

6 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15
 - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.
- 4) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino

inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma 3, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

7 - PERMEABILITÀ DEI
SUOLI URBANI

= > 30%

8 - STANDARD

da cedere obbligatoriamente nei P.A. a richiesta dell'Amministrazione Comunale nella misura massima di 26,5 mq./ab. riferita all'incremento volumetrico da 0,50 a 0,80 mc./mq. e/o a 1,00 mc./mq. e minima di 3 + 3 mq./ab. riferita alla volumetria di progetto.

In quest'ultimo caso la rimanente quota calcolata come previsto dal successivo art. 53 verrà monetizzata.

Lo standard qualitativo di cui all'art. 32.B sarà calcolato sull'incremento volumetrico da 0,80 a 1,00 mc./mq.

9 - NORME PARTICOLARI

Le zone B appositamente perimetrare sulla tavola dell'Azzonamento, corrispondono ai comparti storici rilevabili alla soglia storica del 1930 di cui all'art. 37 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Milano.

In queste zone, comprese nella zona di recupero di cui all'art. 42 delle presenti norme, gli interventi saranno finalizzati alla conservazione e tutela dell'impianto urbanistico e dei loro elementi tipologici e stilistici, quando questi presentano caratteri originari di unitarietà.

Tali caratteristiche dovranno essere evidenziate in sede di progettazione e documentate così come previsto dall'art. 12 delle N.T.A. dell'Ambito di riqualificazione di cui all'art. 31.1.

Art. 46 - BV- RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO

1 - DESCRIZIONE

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate destinate alla residenza e al verde privato.

2 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-a) delle presenti norme.

In queste zone si richiede la salvaguardia del verde.

Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, unicamente gli interventi edilizi finalizzati a migliorare l'abitabilità o agibilità nelle costruzioni esistenti.

Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza di cui sopra, le attrezzature sportive e ricreative, limitatamente ad una superficie non eccedente il 20% di ciascuna area.

Qualsiasi sistemazione deve, in ogni modo, essere a cielo aperto, salva la realizzazione di pergolati, di gazebo o di coperture di modeste dimensioni aperte su tutti i lati, con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica.

3 - PARAMETRI EDILIZI

If = 0,5 mc./mq. per i lotti liberi, già frazionati alla data di adozione del P.G.T. e per il completamento degli insediamenti esistenti con indice If inferiore a 0,5 mc.mq.

Per lotti di volumetria potenziale di almeno 300 mc., è in ogni caso possibile edificare nel rispetto degli altri indici di zona, una volumetria di 400 mc.

H = mass. 7 m. e con le precisazioni di cui al successivo paragrafo 4

Rc = mass. 30%
= esistente se superiore a tale indice

Dc = non meno dell'esistente per gli interventi tipo a), b), c), d), di cui all'art. 17 delle presenti norme;
come da articolo 16-b negli altri casi

De = non meno dell'esistente per gli interventi tipo a), b), c), d), di cui all'art. 17 delle presenti norme;
come da articolo 16-c negli altri casi e come precisato nel successivo paragrafo 5.

4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

1) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti eventualmente aumentata di un piano per interventi di soprizzo alle condizioni di cui al precedente art 16b mentre l'altezza dei nuovi edifici non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente a confine e nel caso di nuovi edifici isolati, la loro altezza sarà definita come previsto dal precedente art.16b.

2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza dell'edificio più alto fra gli edifici esistenti sui lotti confinanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani attuativi o che siano isolati, fermo restando in tutti i casi quanto disposto dal precedente art. 16.b.

5 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti

2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di

edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

3) le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15

- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma 3, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

6 - EDIFICAZIONE

DIA o permesso di costruire per gli interventi tipo a), b), c) di cui all'art. 17a delle presenti norme.

Permesso di costruire semplice per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione.

Permesso di costruire convenzionato o P.A. ove previsto dalle tavole di zonizzazione, per interventi di volumetria superiore a 1500 mc., per interventi di ristrutturazione urbanistica e per interventi di realizzazione di cinque o più unità abitative.

7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI In questa zona, per tutti gli interventi, valgono le prescrizioni di cui all'art. 25 ed all'Ambito di riqualificazione di cui all'art. 31.6 delle presenti norme.

Per la zona BV individuata con il numero uno cerchiato ① e con apposito perimetro, l'edificazione è prevista a Piano Attuativo, con $I_t = 0,5$ mc./mq e con cessione dell'allargamento stradale per il parcheggio e la svolta di ritorno, così come individuato sulla tavola dell'Azzonamento e sugli Allegati all'Ambito di riqualificazione n°. 1 di cui all'art. 31 e come eventualmente risulterà modificato dal progetto esecutivo.

Il nuovo insediamento sarà accessibile da sud e sarà organizzato in salvaguardia dell'impianto del giardino esistente o di un nuovo giardino ridisegnato secondo la tipologia c) del sistema delle Aree verdi di cui all'Ambito di riqualificazione n°. 5 di cui all'art. 31.

Art. 47 BC - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI

- 1 - DESCRIZIONE Le zone "BC"Residenziali di completamento, comprendono quelle aree per l'insediamento di edifici residenziali compresi nei P.A. adottati e/o approvati, che come tali vengono confermati dal P.G.T. così come previsto dall'art. 6b delle presenti norme.
Le zone individuate con " * " sono parti del territorio edificate, destinate alla residenza ed aventi carattere economico – popolare ai sensi della Legge n°. 167/1962 e della legge n°. 865/1971.
Nella zona BC sono anche compresi P.A. a destinazione principale per Servizi Urbani di cui all'art. 49.
- 2 - TIPI D'INTERVENTO Sono permessi tutti gli interventi di cui all'art. 6b.
L'edificazione avviene
- mediante permesso di costruire o D.I.A. in attuazione dei P.A.vigenti
- a mezzo di P.A. per Varianti urbanistiche o per decadenza del P.A. vigente.
- 3 - DESTINAZIONE Valgono le destinazioni previste dal P.A.
Nel caso di cessazione di attività in atto, sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-a) e 8-c delle presenti norme. Per i P.A. individuati come BC ma aventi destinazione prevalente non residenziale ma per servizi, vale la destinazione prevalente approvata al fine della possibilità di variazione di destinazione d'uso interna al P.A. nei limiti di cui all'art. 8 e secondo le procedure delle presenti norme.
- 4 - PARAMETRI EDILIZI Nella zona BC rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici relativi ai singoli Piani Attuativi, così come previsto dall'art. 6b delle presenti norme.
- 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI I lotti che sono stati esclusi in sede di approvazione, dai P.A. di appartenenza, sono edificabili a permesso di costruire convenzionato, secondo i parametri edilizi di cui all'art. 6b, b-).

Art. 48 - BD - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE

- 1 - DESCRIZIONE Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate ad attività produttive o ad esse compatibili.
- 2 - DESTINAZIONI D'USO Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8- b) delle presenti norme.
All'interno dei P.A. vigenti valgono le destinazioni previste dagli stessi.
- 3 - PARAMETRI EDILIZI All'esterno dei P.A.:

- Isf = per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, pari a 0,80 mq./mq., o a 1,00 mq./mq. in funzione delle modalità di intervento e/o pari all'esistente se superiore
- = in funzione degli indici H e Rc fino ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq./mq. o superiore se esistente, per il completamento di insediamenti esistenti con indice Isf uguale o superiore a 0,80 mq./mq.
- H = mass. 12 m. e/o pari all'edificio più alto interno all'insediamento interessato dall'intervento aumentabile di un piano (3 mt.) per sopralzo di edifici esistenti o per nuovi edifici multipiani. Tali altezze possono essere superabili da impianti e volumi tecnici se tale aumento risulta comprovato da necessità tecnologiche relative alla produzione ed a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale
- SI = come da definizione all' art. 13 delle presenti norme (= 15%)
- Pp = 1/6 SIp
- Rc = mass. 65%

L'indice Rc esistente è elevabile per l'ampliamento degli insediamenti esistenti al 70%, una volta verificati tutti gli altri indici delle presenti norme ed una volta garantiti i requisiti di compatibilità e di sicurezza, compresi gli spazi interni di manovra e di parcheggio e l'indice SI

- Ds = esistente per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia cui all'art 17a delle presenti norme e per i sopralzi;
come stabilito dall'art. 16 a negli altri casi

Dc = come stabilito all'art. 16 b

De = come stabilito all'art. 16 c

All'interno dei P.A. rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici, così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.

In tutti i casi è possibile mediante un P.A. e/o una Variante dei P.A. vigenti derogare per i lotti interni al P.A. stesso le distanze Ds, Dc e De di cui sopra, fermo restando quanto previsto dal D.M. 02-04-1968 n°. 1444.

4 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è possibile a mezzo

- di permesso di costruire semplice o D.I.A. per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione fino ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq./mq. o superiore se esistente e fino ad un massimo di 10.000,00 mq. di Slp, nel rispetto degli indici di H e R.C.;
- di permesso di costruire semplice o D.I.A. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad un indice di utilizzazione massimo di 0,80 mq./mq. e fino ad un massimo di 10.000,00 mq. di Slp
- di permesso di costruire convenzionato o P.A. per nuovi interventi o per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad un indice di utilizzazione massimo di 0,80 mq./mq. e per una Slp di progetto superiore a 10.000,00 mq.
- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad un indice di utilizzazione superiore a 0,80 mq./mq. fino ad un massimo di 1,00 mq./mq. o superiore se esistente.

5 - STANDARD

Nell'attuazione dei piani attuativi, lo standard sarà calcolato sulla S.l.p. potenziale del lotto indipendentemente dalla S.l.p. di progetto ed occorrerà destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 8 delle presenti norme, le:

- urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme.
- urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nella zona.

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

6- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'insediamento nella zona BD individuata sulla tavola dell'azzonamento con il numero ① è regolamentato dalla convenzione vigente con permesso di costruire per l'ampliamento degli edifici.

L'insediamento è funzionalmente connesso all'Ambito di trasformazione D③.

Art. 49- B/SU SERVIZI URBANI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO

1 - DESCRIZIONE

Le zone B/SU comprendono parti di territorio già edificate, per le quali si prevede il riutilizzo di tutta la S.I.p. esistente e di progetto per le destinazioni di zona ed il trasferimento del 50% della S.I.p. produttiva e commerciale per la media distribuzione esistenti, nelle zone a doppio indice, ad esaurire la capacità edificatoria massima di tali zone.

In alternativa al trasferimento è possibile l'incremento dell'indice di zona per una quota pari al 40% della S.I.p. produttiva esistente.

Le zone B/SU edificate sono zone di recupero di cui all'art. 26 delle presenti norme.

2 - PARAMETRI EDILIZI

Ist = 0,50 mq./mq. per lotti liberi e per il completamento di insediamenti con indice Ist inferiore a 0,50 mq./mq.

= esistente se superiore a Ist = 0,50 mq./mq.

= 0,70 mq./mq. in funzione delle modalità d'intervento

Dc = 1/2 dell'altezza con un minimo di mt. 5,00

De = pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità della edificazione

Ds = non meno dell'esistente per gli interventi tipo a), b), c), d) di cui all'art. 18a delle presenti norme e per i sopralzi; come da art. 17 – c negli altri casi.

H = pari all'esistente o 10,00 ml. per interventi a permesso di costruire semplice o convenzionato

= da definire in sede di P.A.

3 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è possibile a mezzo di

- permesso di costruire e D.I.A.
- di P.A. per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione con SIp pari o superiore a 1500 mq. o per il cambio di destinazione d'uso, fatto salvo quanto previsto dall'art. 10 - Variazione d'uso - delle presenti norme.
- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di utilizzazione superiore a 0,501 mq./mq. fino all'indice massimo di 0,70 mq./mq. o superiore se esistente.

- 4 - DESTINAZIONE Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8 - c) delle presenti norme.
Nei comparti B/SU 1 – 2 – 3 individuati sulla tavola dell'Azzonamento la residenza può essere elevata fino all'80% della Slp ammessa alle condizioni i cui all'art . 9c delle presenti norme.
Nelle zone B/SU prospettanti su strade di tipo E e F di cui all'art. 50 delle presenti norme, sono ammessi laboratori artigianali e di analisi dei motori con annessi distributori di carburante, di cui all'art. 47 delle presenti norme, a condizione che non siano né nocivi, né molesti o in contrasto con il carattere di zone.
- 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE Edifici per attività di servizio con tipologia di tipo tradizionale, non prefabbricata.
- 6 - STANDARD Nell'attuazione dei piani attuativi, lo standard sarà calcolato sulla S.l.p. potenziale del lotto indipendentemente dalla S.l.p. di progetto ed occorrerà destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 8 delle presenti norme, le:
- urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme.
 - urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nella zona.
- La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 50 - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA NELLE ZONE A e B (TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)

1 - ZONE RESIDENZIALI

Il presente articolo disciplina l'edificazione nelle zone già edificate, con l'obiettivo di sanare situazioni precarie dal punto di vista igienico - sanitario ed urbanistico, di ridurre le sperequazioni uniformando la densità edilizia degli insediamenti esistenti e di soddisfare il fabbisogno volumetrico dei Cittadini residenti.

a - Volumetria integrativa

Al fine di soddisfare la dotazione minima di 150 mc. per cittadini residenti da almeno cinque anni, è possibile aumentare la volumetria delle zone B e BV residenziali di Piano per un incremento massimo del 20% del volume esistente, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme,

per adeguare la dotazione volumetrica dei componenti le famiglie già residenti in Comune al momento della richiesta, in edifici mono o bifamiliari già ultimati da almeno 10 anni.

b - Dotazione Volumetrica

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone residenziali (B, BV) ed al fine di definire la capacità insediativa degli ambiti di trasformazione residenziale di cui all'art. 30 delle N.T.A. del D.d.P., il P.G.T. rende disponibile, una volumetria aggiuntiva di 5.000,00 mc. da assegnare ai cittadini residenti da almeno dieci anni in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni regionali per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata, per soddisfare la dotazione di 100 mc. per componente la famiglia o per la formazione di alloggi per giovani coppie, in entrambi i casi per un minimo di 150 mc. ed un massimo di 400 mc. per alloggio da convenzionare.

Tale volume potrà essere sommato a beneficio esclusivo dei cittadini assegnatari, al volume di pertinenza di ciascun lotto in zona B, BV e negli Ambiti di trasformazione residenziale e B/SU con residenza fino all'80%, nel rispetto dei soli indici di altezza e superficie coperta della zona interessata.

L'aumento di volumetria del lotto di intervento avverrà nella dimensione massima del 20% della volumetria originaria e comunque pari ad un alloggio.

c - Volumetria aggiuntiva

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone residenziali come di seguito indicate, il **P.G.T.** rende disponibile, una volumetria aggiuntiva da utilizzare:

- 1 - per l'ampliamento, nelle zone B, BV e BC degli edifici mono o bifamiliari ultimati da almeno 10 anni per un incremento massimo di 150 mc del volume esistente riferiti all'intero edificio eventualmente suddivisibili tra le unità abitative che compongono l'insediamento, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme.
- 2 - per ampliare gli edifici esistenti in zona B e BV, esterni ai Piani Attuativi anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di zona, nella misura comunque non eccedente i 400 mc. oltre la volumetria di zona, alle condizioni di seguito illustrate. Costituiscono presupposti per l'ampliamento di edifici isolati le seguenti concorrenti circostanze:
 - a) edificio ultimato da almeno dieci anni alla data della richiesta;
 - b) edificio che da almeno 10 anni, abbia realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di zona previsto dal P.G.T., compresi gli incrementi debitamente autorizzati in precedenza;
 - c) edificio isolato, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano tutti i suddetti presupposti, è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente di cui al precedente punto 2 alle seguenti condizioni:

- 1) l'ampliamento debba essere preceduto dall'eliminazione di tutti i volumi accessori, fatte salve le quantità di cui all'art. 22 delle presenti norme, separati o solo addossati od adiacenti al corpo di fabbrica principale, così da liberare e riordinare le aree di pertinenza, secondo un progetto complessivo di sistemazione del terreno libero da edificazione;

- 2) debbono essere rispettate le norme di zona fatto salvo che il Rc sarà maggiorato di un terzo;
- 3) l'ampliamento sia in alternativa al recupero dei sottoetti di cui all'art. 14 delle presenti norme.

d - Volumetria di riqualificazione urbana

Oltre la volumetria di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone residenziali, il P.G.T. rende disponibile, una volumetria aggiuntiva da utilizzare nei seguenti casi:

- 1- Nelle zone B e BV esterne ai Piani Attuativi vigenti è possibile previo convenzionamento l'accorpamento di edifici esistenti anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di zona, alle seguenti condizioni:
 - a) lotti edificati e adiacenti;
 - b) edifici ultimati da almeno dieci anni alla data della richiesta;
 - c) edifici che da almeno 10 anni, abbiano realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di zona previsti dal P.G.T. ;
 - d) edifici isolati, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano - per ciascuno dei lotti interessati - tutti i suddetti presupposti, sono consentite operazioni di riordino e di densificazione mediante accorpamento degli edifici esistenti, con la realizzazione - sul terreno interposto tra gli edifici medesimi - del volume geometricamente necessario fino ad un massimo, per ciascun lotto, di 400 mc. per l'accorpamento stesso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) l'accorpamento deve produrre un risultato che realizzi un miglioramento morfologico e della qualità del prodotto edilizio complessivo;
 - 2) l'accorpamento deve essere preceduto dall'eliminazione di tutte le superfetazioni, secondo un progetto complessivo di sistemazione dei terreni liberi da edificazione;
 - 3) debbono essere rispettate le norme di zona fatto salvo che la distanza esistente rispetto alla strada ed ai confini di proprietà sarà da valutare con riferimento al fabbricato più prossimo alle strade ed ai confini nonchè il Rc (verificato congiuntamente su tutti i lotti) sarà pari alla somma delle superfici coperte dai corpi di fabbrica principali da accorpate, maggiorata di un terzo
- 2- Nei comparti di ristrutturazione urbanistica in Zona A soggetti a Piano Attuativo è possibile un incremento massimo di volume pari al 10% del volume esistente all'interno del comparto.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aumentando la superficie coperta di un quinto.

Tale incremento massimo del 10% è anche possibile, mediante permesso di costruire convenzionato, per gli edifici "B", "C", "D" ed "E" di cui al precedente art. 44.7 e di cui agli Allegati dell'art. 31.1 soprattutto quando per tali edifici sono previsti interventi strutturali di adeguamento.
 - 3- In tutte le zone del tessuto urbano consolidato, esclusa la zona A, attraverso uno specifico piano attuativo, è possibile un incremento massimo del 20% del volume (quale risulta applicando ai lotti interessati l'indice massimo di zona) alle condizioni di cui all'art. 33.1.b)

attraverso il trasferimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o in attuazione dell'Art. 44 sfruttando la capacità edificatoria dello standard qualitativo realizzato e/o dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata o convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n° 380/01, dell'art. 43 della legge n° 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 38.1-b delle presenti norme.

Il volume da trasferire dalle zone A, U1 e U2, viene calcolato pari al doppio del volume esistente dell'edificio da trasferire.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aumentando la superficie coperta di un quinto. Analogamente, in tutte le zone B non interessate da P.A., edificabili a permesso di costruire o DIA, è possibile attraverso uno specifico convenzionamento, aumentare l'indice di zona fino all'indice massimo $I_f = 0,80 \text{ mc./mq.}$ o se l'indice I_f è già superiore a $0,80 \text{ mc./mq.}$, aumentare il volume esistente del 20%, edificando in entrambi i casi secondo le stesse modalità di cui ai capoversi precedenti.

- 4 - In attuazione di quanto disposto dall'art. 32.C (incentivazioni urbanistiche) si può rendere disponibile una volumetria aggiuntiva per un incremento volumetrico massimo del 10% della volumetria esistente o di progetto per ciascun intervento

Prescrizioni

Per le operazioni di cui ai precedenti punti 1b, 1c e 1d e di cui alle integrazioni volumetriche dell'art. 44 delle presenti norme e di cui alla L.R. 13/09, il P.G.T. rende disponibile una volumetria complessiva di mc 40.000,00 da sommare alla volumetria di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme delle singole zone.

Le operazioni di cui ai precedenti capitoli a, b, c, d e all'interno dei singoli capitoli, non sono cumulabili fra loro e possono essere realizzate una sola volta, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica.

Per tutte le operazioni non soggette a piano attuativo di volumetria integrativa, convenzionata, aggiuntiva e di riqualificazione urbana, e per gli interventi di ampliamento gli interessati/operatori devono presentare e trascrivere nei registri immobiliari, prima del rilascio del permesso di costruire o presentazione della DIA, impegnativa di vincolo volumetrico edificandi di cui all'Art. 16 delle presenti norme, implementata dall'impegno di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera. Prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

2 - ZONE PRODUTTIVE

Nelle zone BD si possono indicare aree da destinare ad attrezzature ed impianti tecnologici al servizio degli insediamenti produttivi, quali impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione delle acque, centrali termiche, impianti radiotelevisivi, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Tali attrezzature ed impianti possono essere realizzati oltre gli indici di zona.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall'Art. 32.C delle N.T.A., nelle zone D si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della S.l.p. produttiva di Piano.

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Una volta esaurito l'indice Isf di zona, in attuazione di quanto disposto dall'Art. 44 delle presenti norme, si rende disponibile a permesso di costruire convenzionato, una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della S.I.p. produttiva esistente, nelle zone BD e nelle altre zone una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta e la dotazione dei parcheggi di cui agli artt. 7a e 8 delle presenti norme.

Superficie lorda di pavimento di trasferimento

Per le aziende artigianali e produttive presenti impropriamente nelle zone con destinazione R, S e SU, di cui all'art. 8-a) e 8-c), è possibile il recupero della SIp produttiva esistente per le destinazioni residenziali e di servizio (principali e compatibili) della zona di appartenenza ed il trasferimento nelle zone D del P.G.T. di un'ulteriore quota di volume o SIp pari al 50% del volume o della SIp produttiva esistente, ad esaurire gli indici Ist della zona D di trasferimento.

Gli incrementi di SIp aggiuntiva e di trasferimento non sono cumulabili fra loro.

Per le operazioni di cui sopra il P.G.T. rende disponibile una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 4.000,00 da sommare alla S.I.p. di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme delle singole zone.

3 - ZONE PER SERVIZI

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della S.I.p. per servizi esistenti (S, dcS edcSU), una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta, ed esauriti gli indici di zona fatto salvo il rispetto degli altri indici.

Per le operazioni di cui sopra e di cui all'art. 44 delle presenti norme il P.G.T. rende disponibile a permesso di costruire convenzionato, una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 5.000,00 da sommare alla s.i.p. di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme delle singole zone.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall' art. 32-C delle N.T.A. del D.d.P., nelle zone B/SU si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della S.I.p. di Piano.

Per le operazioni di cui sopra il P.G.T. rende disponibile una superficie lorda di pavimento complessiva di mq. 1.500,00 da sommare alla S.I.p. di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme delle singole zone.

TITOLO IX -ZONE AGRICOLE ESTERNE AGLI AMBITI AGRICOLI DEL P.T.C.P.

Art. 51 - E1 - INSEDIAMENTI AGRICOLI

- 1 - DESCRIZIONE La zona "E1" è costituita dalla parte di territorio comunale destinato agli insediamenti agricoli all'esterno ed all'interno degli ambiti agricoli del P.T.C.P. e del P.T.C. del Parco Regionale delle Groane.
- 2 - EDIFICAZIONE L'edificazione è ammessa mediante rilascio del singolo permesso di costruire a favore dei soggetti previsti aventi titolo. (art. 2135 del codice Civile) ed i requisiti previsti dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e dal successivo comma 6.
- 3 - DESTINAZIONE Sono ammesse (A e d.c.A) ed escluse le destinazioni di cui all'art. **8.d** delle presenti norme con le precisazioni di cui sotto e di cui alle N.T.A. del P.T.C.P. con le precisazioni di cui sotto.
Sono ammesse 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 quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
L'insediamento può comprendere anche le attività di agriturismo, a condizione che almeno il 50% dei consumi siano direttamente prodotti dall'Azienda stessa.
L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e/o all'adozione di tecniche atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinate dalla normativa e dalla legislazione vigente.
- 4 - EDIFICABILITA' Per le zone E1 valgono i seguenti indici di zona:
a) Abitazioni
La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al punto 3, è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
Densità fondiaria (If) = mc./mq.0,03 sui terreni di pertinenza e su lotti di Sf minima di 15.000,00 mq. per insediamenti agricoli in

generale e $I_f = 0,06$ mc./mq. su lotti di S_f minima di 5.000,00 mq. per insediamenti di florovivaismo, in entrambi i casi a comprendere anche i lotti di proprietà azzonati come E2, F3, F4

b) Attrezzature ed infrastrutture di servizio all'agricoltura ed allevamenti zootecnici

Rc = è pari al 10% dell'intera superficie aziendale

è pari al 20% per le Aziende orto – floro - vivaistiche

H = ml. 7,50 esclusi i volumi tecnologici

NP = n°. 2 max

Dc = ml. 10,00

De = ml. 20,00

Ds = ml. 20,00 (ad esclusione delle strade private o consorziali non confermate dal P.G.T. i cui cigli vengono assimilati ai confini di proprietà)

Vanno in ogni caso rispettate le distanze previste dal R.L.I. quale la distanza di almeno 50 metri tra concimaie ed abitazioni, compresa l'abitazione del Conduttore. Le stalle dovranno essere a 100 m. di distanza da zone a destinazione urbanistica residenziale.

c) Attrezzature per il florovivaismo

Il rapporto di copertura è pari al 40% della superficie aziendale, mentre l'altezza massima delle serre è fissata in 4,00 ml.

d) Superficie aziendale

Ai fini del computo della superficie aziendale per la verifica degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda e classificati in zone agricole, compresi quelli su Comuni Contermini; previa sottoscrizione di vincolo volumetrico di "non edificazione" debitamente trascritto.

e) Insedimento

L'edificazione delle singole zone E1 per abitazioni (a) ed attrezzature infrastrutture di servizio all'agricoltura ed allevamenti zootecnici (b), dovrà essere coordinata attraverso un planivolumetrico preventivo e contestuale, per ricompattare l'insediamento in un'unica soluzione tipologica e per meglio integrarlo nel contesto agricolo in cui si colloca.

Per una migliore integrazione, dovranno inoltre essere privilegiate soluzioni costruttive non di tipo prefabbricato industriale o nel caso, saranno realizzate opportune opere di rifinitura di facciata e/o di copertura che meglio ricolleghino l'edificio alla tradizione costruttiva agricola.

5- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1- Ai sensi della legislazione vigente e delle presenti norme è comunque vietata l'apertura di cave, torbiere, pozzi, miniere, ecc. E' vietata l'apertura di discariche per rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici.
- 2- Sugli edifici esistenti e/o autorizzati, anche a destinazione extragricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 10%.
- 3- Per gli insediamenti agricoli all'interno del Parco Regionale delle Groane valgono, se più restrittivi, gli indirizzi di cui all'art. 31.15.

6 - MODALITA' DI INTERVENTO

La D.I.A. può essere presentata e il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato in possesso dell'attestazione rilasciata dalla Provincia, per tutti gli interventi di cui alle presenti norme, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17 comma 3 punto a) del T.U.;
- b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola avente i titoli (art. 2135 del Codice Civile) ed i requisiti previsti dall'art. 12 della legge n°. 153 del 9 maggio 1975 per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17 comma 3 punto a) del T.U.

Il permesso di costruire o DIA è subordinato:

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, e deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui all'art.15 delle presenti norme, da trascriversi entrambi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) Limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento di permesso di costruire.

7 - RECINZIONI

Nelle zone E1 è consentita:

- la recinzione in rete metallica e paletti infissi nel suolo privi di cordoli in muratura, delle aree di pertinenza dell'azienda agricola e dei soli complessi edificabili extragricoli (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione);
- la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione;
- In tutti i casi l'altezza di queste recinzioni non potrà essere

superiore a mt. 1,50.

- 8 - TIPOLOGIE EDILIZIE Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc. Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.
- 9 - NORME SPECIALI Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, quindi, con copertura solo stagionale non sono subordinate né a concessione né ad autorizzazioni.
- 10 - PRESCRIZIONI
- 1 - Gli insediamenti agricoli nelle zone vulnerabili di cui al D. Lgs 152/06 e al D.M. 07/04/06, dovranno adottare particolari cautele per la tutela e per il risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola.
 - 1 - Le aziende agricole già insediate e/o da insediare che svolgono attività zootecnica dovranno attivare le salvaguardie previste dalle presenti norme e dal R.L.I..
 - 2 - L'insediamento E1[Ⓢ] si dovrà coordinare con l'ambito di trasformazione C/S[Ⓢ] per quanto riguarda gli interventi infrastrutturali e l'assetto planivolumetrico ed il loro migliore inserimento ambientale nel contesto agricolo (F3) in cui si collocano.

Art. 52 - E2 - ORTI E GIARDINI

- 1 - DESCRIZIONE Queste zone "E2" individuate sulla tavola dell'Azzonamento, sono aree agricole marginali e destinate alla formazione di orti e giardini. Esse svolgono anche una funzione di protezione ambientale degli insediamenti urbani: art 31.5.c delle N.T.A. del D.d.P.
- 2 - MODALITA' D'INTERVENTO In ciascun lotto già frazionato catastalmente al 31.12.2004, compreso in zona E2 è ammessa una sola costruzione finalizzata al deposito di attrezzi. Tale costruzione non potrà superare la superficie coperta (Sc) pari a 8 mq. con copertura a falda in coppi di laterizio e con materiali tradizionali inseriti nel paesaggio, con altezza massima di colmo di 2,40 ml. Le costruzioni di cui ai capoversi precedenti, devono distare almeno 10 metri dal ciglio delle strade esistenti o di progetto. In generale i lotti compresi in Zona E2, per orti e giardini e costituenti l'Azienda Agricola, potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita secondo i parametri della zona E1. La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'Azienda in zona E1 anche se non contigui o di Comuni contermini.

3 - EDIFICAZIONE

L'edificazione è possibile a mezzo di permesso di costruire.

Lo stato di fatto sarà illustrato a comprendere anche quello dei lotti confinanti.

Vanno in ogni caso rispettate le distanze previste dal R.C.I. quale la distanza di almeno 50 metri tra concimaie ed abitazioni.

4 - RECINZIONI

Per i lotti E2 contermini a terreni edificati o edificabili in zone diverse dalle zone "E" , della medesima proprietà, è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti con muretto sottostante di altezza massima 0,30 mt.

In questi casi saranno ammesse autorimesse e spazi per parcheggi, purchè interrati, con copertura sistemata a verde, rispettando la quota di campagna.

Se i lotti non sono contermini, o non sono della medesima proprietà, è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti fissati direttamente nel terreno o di recinzioni di siepi in vivo.

Per le zone E2 la recinzione di più lotti contermini dovrà comunque salvaguardare la loro percorribilità ciclopedonale e la percezione visiva degli spazi liberi esterni.

5- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Per la zona E2 individuata con il numero uno cerchiato ①, è prevista l'edificazione di box di cui all'art. 22 delle presenti norme, con porticato antistante, lungo la strada di disimpegno esistente, allargata con arretramento dei box e del portico a 10 metri dal filo degli edifici contrapposti, così come risulta dagli Allegati all'art. 31.1.

La copertura dei box o rustici e del porticato antistante sarà realizzata a falde inclinate, con copertura in coppi.

2) Per le zone E2 la recinzione di più lotti contermini dovrà comunque salvaguardare una loro percorribilità ciclopedonale e visiva verso gli spazi liberi esterni.

Art. 53- F PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

1 - DEFINIZIONE

Rappresentano quelle aree esistenti o previste riservate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate dal P.G.T. in conformità ai disposti dell'art. 9 della L.R. n°. 12/2005 e dalle presenti norme.

2 - DESTINAZIONE

1) Le aree F residenziali comprendono:

A - Istruzione inferiore - attrezzature scolastiche (S)

- asili nido e scuole materne (Sm)
 - scuole dell'obbligo elementari e medie (Se), (Sd)
 - B - Interesse comune:
 - municipio e delegazioni comunali (M)
 - attrezzature religiose (Cr)
 - centro socio - sanitario (As) e attrezzature
 - culturali e sociali (Cc)
 - C - Parco - gioco - sport
 - aree verdi di quartiere (V)
 - parchi (Pp)
 - impianti sportivi (Cs)
 - isole pedonali e piazze (Pz)
 - D - Parcheggi pubblici
 - parcheggi in superficie e sotterranei (P)
 - parcheggi ad uso pubblico (Po)
- 2) Per attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/D) al servizio degli insediamenti destinati alla produzione si intendono: parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi; mense; attrezzature collettive; e socio - sanitarie; aree verdi ed impianti sportivi e culturali.
- Le aree F prevalentemente destinate a verde o attrezzature all'aperto nella Tavola di Azionamento sono individuate con apposito simbolo Vi.
- 3) Per attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/S) per servizi, si intendono: parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi; mense; attrezzature collettive; e socio - sanitarie; aree verdi ed impianti sportivi e culturali.
- 4) Per attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/P) nel Parco delle Groane si intendono le zone F riservate alle destinazioni definite dal P.T.C. del Parco delle Groane.

3 - DOTAZIONE

La dotazione minima di Standards urbanistici secondari (U2) nelle Zone Residenziali in attuazione del P.G.T. comprensiva degli esistenti e di quelli di previsione, da realizzarsi con intervento diretto comunale o convenzionato con privati e enti, è di mq. 26,5

- per ogni 120 mc. di volume urbanistico (V) edificabile per la realizzazione di alloggi di superficie utile abitabile dichiarata maggiore o uguale a 80 mq.
- per ogni 80 mc. per la realizzazione di alloggi di superficie dichiarata inferiore a 80 mq.

A questo fine in sede di presentazione del permesso di costruire convenzionato o del Piano Attuativo dovrà essere dichiarata la tipologia degli alloggi.

La dotazione minima di cui sopra, per le zone destinate ad attività produttive, in attuazione del P.G.T. è pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

La dotazione minima di cui sopra per le destinazioni commerciali e

terziarie, in tutte le Zone di P.G.T. consentite, non potrà essere inferiore rispettivamente a quanto definito dall'Art. 63 per le destinazioni commerciali ed all'80% della superficie lorda di pavimento (Slp) prevista per le altre destinazioni terziarie e direzionali. La dotazione minima dello standard di parcheggio per attività produttive e di servizi, sarà pari al 50% dello standard complessivo. La dotazione minima di standard, in attuazione del Piano dei Servizi, deve essere contestuale in aree e superfici lorde di pavimento.

4 - TIPI DI INTERVENTO

La nuova edificazione è regolata dalle seguenti norme:

- altezza massima consentita mt. 10,50
- distanza minima dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dei nuovi edifici e comunque non inferiore ai mt. 5,00 salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione in aderenza
- distanza minima tra edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e mai minore di mt. 10
- superficie coperta inferiore a 1/2 della superficie dell'intero lotto
- parcheggi interni in ragione di 1 mq. /20 mc. edificati

All'interno della zona A, valgono le disposizioni di cui all'art. 44 delle presenti norme.

Gli edifici di culto non sono soggetti ai limiti di altezza di cui sopra.

Nella tavola dell'Azzonamento è evidenziato un esempio di architettura civile non residenziale (ex Scuola del Disegno) per il quale valgono le prescrizioni di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.T.C.P.

All'interno della zona F, il P.G.T. si attua in generale mediante progetti e/o Piani Particolareggiati.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE CONTRASSEGNAE

COL SIMBOLO Cr

Le aree destinate all'attività religiosa e di culto, già di proprietà dell'Ente Istituzionale competente alla data di adozione del presente P.G.T.. sono contrassegnate nella tavola dell'Azzonamento con il simbolo Cr.

Sulle aree suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto (catechistica, culturale, sociale ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente, mediante permesso di costruire.

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

Per le aree con destinazione in atto ed attività religiose e di culto e contrassegnate nella tavola dell'Azzonamento del P.G.T. con il simbolo Cr, si intende confermata la destinazione suddetta e l'utilizzazione specifica delle relative attrezzature.

Sulla tavola dell'Azzonamento sono evidenziate le costruzioni religiose (Chiesa Parrocchiale di S. Lorenzo e Chiesa della Beata Vergine di Caravaggio) per le quali valgono le prescrizioni di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.T.C.P.

- 6 - MODALITA' D'INTEVENTO Nella realizzazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i progetti potranno essere elaborati in attuazione delle azioni di cui ai programmi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia, di cui art. 32.c delle presenti norme (meccanismi premiali).
- 7 - RILOCALIZZAZIONE Sulla tavola di Azzonamento del P.G.T. la localizzazione delle aree a standards all'interno dei P.A. è indicativa; pertanto in sede di formazione degli stessi è possibile prevedere una diversa ubicazione purché sempre nell'ambito del Piano Attuativo, e nel rispetto della quantità e della destinazione previsti nella tavola "Calcolo aree Standard".
Tali spostamenti devono essere finalizzati ad un migliore utilizzo da parte della collettività delle aree ad uso pubblico e ad una equa distribuzione degli oneri nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme.
- 8 - NORME PARTICOLARI Per la zona F1 compresa nella "zona extraurbana con presupposti per l'attuazione di progetti di consolidamento ecologico" di cui all'art. 61 delle N.T.A. del P.T.C.P., gli interventi vanno integrati con proposte relative al loro inserimento paesistico nel contesto.
- 9 - BOSCHI DELLA BATTU' - Per l'area per (Pp) parchi all'interno dei "Boschi della Battù" valgono gli indirizzi di cui all'art. 31.3.
- 10 - ATTUAZIONE DEGLI STANDARD Per l'attuazione degli standard (aree ed opere) valgono le disposizioni di cui all'art. 32.B delle N.T.A.
- 11 - PRESCRIZIONI a - Per i beni e le emergenze di interesse storico e culturale di cui all'All. n°. 1b del Doc. 1 G, così come evidenziati sulla tavola dell'Azzonamento vale una delle modalità di intervento di cui all'art. 44.7. delle presenti norme, da definire una volta accertata la loro effettiva consistenza e qualità, da accertare in sede di P.A. e/o di

progetto edilizio secondo le procedure di cui all'art. 12 delle N.T.A. dell'Ambito di riqualificazione n°. 1 di cui all'art. 31.

- b - Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese nelle zone A, sono gravate da servitu' di suo pubblico al solo scopo dell'esercizio delle attivita' di interesse comune a favore dei soli residenti e/o proprietari degli edifici che li delimitano e di cui rappresentano a tutti gli effetti, un'area pertinenziale.

Per queste aree valgono le modalita' d'intervento di cui agli artt. 31 e 44.

- c - Gli interventi attuati dai privati risultano regolamentati dalle specifiche convenzioni di attuazione e pertanto risultano legati da vincolo pertinenziale all'insediamento e/o attivita' a cui sono stati asserviti.

12 - VARIANTI

Nelle zone F è consentita la deroga, senza presentare variante di cui all'art. 1b, alle presenti norme ed al regolamento edilizio secondo il disposto dell'art. 3 della L. 1357/55, per quanto riguarda le destinazioni di cui al precedente punto 2 nel rispetto delle quantità minime previste nel "calcolo aree standard".

In particolare non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette:

- a) a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, eccettuati i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
- b) ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti.

Art. 54 - F1 - SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1 - FORME D'INTERVENTO

Autorizzazione per la manutenzione straordinaria.

Permesso di costruire semplice o DIA per interventi di ristrutturazione edilizia.

Permesso di costruire convenzionato o P.A. per inuovi interventi, per interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici esistenti, ad esaurimento degli indici delle singole zone.

2 - DESCRIZIONE

Comprende quelle aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico a livello generale, che non sono computabili al fine di verifica degli standards (F1).

Le zone F1 sono destinate ad attrezzature di impianti pubblici (cimiteri) e di carattere tecnologico anche di interesse sovracomunale quali rimesse di mezzi di trasporto pubblico, centri pubblici per collaudi autoveicoli. impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei

rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche esistenti, uffici postali (F1 – P.T.), impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi e le relative opere accessorie.

Sono ammesse le attrezzature al servizio del personale suddetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

Tali destinazioni sono ammesse nelle fasce di rispetto stradale solo se già esistenti o se individuate dalla Tavola di Azzonamento.

E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parchi gioco, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (art. 4, comma 8 – L.R. n°11/2001).

3 - INDICI URBANISTICI

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. in zone F1 si procede alla edificazione a mezzo di progetti singoli che siano conformi alle Leggi vigenti in materia di edifici rispondenti alle destinazioni ammesse.

H = mt. 6,00

NP = massimo n°. 1

Dc = ml. 5,00 comunque 1/2 altezza max

Tipologie edilizie = tipologie correnti in ordine alle specifiche destinazioni del caso per ogni edificio ammesso.

Rc = 50%

4 - PRESCRIZIONI PARCOLARI:

F1 PER CIMITERI (Ci)

La zona F1 per cimiteri (Ci) è destinata a servizi cimiteriali.

Queste zone non possono essere computate come standard urbanistici e come aree di cessione per urbanizzazione secondaria.

F1 PER IMPIANTI FISSI DI RADIOTELEFONIA E TELEVISIONE (It)

Il P.G.T. mira alla minimizzazione dell'esposizione delle persone ai campi elettromagnetici indotti dall'installazione di impianti fissi (antenne e cabine) di radiotelefonica e televisione.

Per gli impianti fissi di radiotelefonica valgono pertanto le eventuali limitazioni di legge.

La presenza di impianti fissi comporta che, in linea di principio, non possono essere realizzati a confine delle Zon F1 (It) edifici elevati

o l'elevazione di edifici esistenti.

F1 PER CABINE DELL'ACQUEDOTTO E DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEL GAS (Ct)

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere realizzate alle seguenti condizioni speciali:

- Le cabine di trasformazione sono considerate opere di Urbanizzazione Primaria (D.M. 13.01.1970 n°. 227 e succ.).
- Tali costruzioni sono escluse dai vincoli di volumetria relativi alla zona in cui sorgeranno e potranno essere edificate a confine e comunque nel rispetto delle norme relative alle distanze tra i fabbricati (L.R. 16.08.1982 n°. 52).
- Le cabine elettriche e del gas possono sorgere all'interno delle fasce di rispetto stradale (Circ. Ministero Lavori Pubblici n°. 5980 del 30.12.1970).
- All'interno dei Piani Attuativi, si dovrà prevedere, previ accordi con i competenti Uffici dell'ENEL e dell'Azienda del GAS, alla realizzazione di tutte le strutture necessarie ad elettrificare ed a dotare del gas combustibile il comparto ed all'inserimento in convenzione di tale obbligo.

Il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito, della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°. 227 del 13.01.1970.

Inoltre all'atto della presentazione del progetto di P.A., dovrà essere presentata dichiarazione dell'ENEL e dell'Azienda del GAS attestante l'idoneità tecnica degli impianti previsti.

F1 PER ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 – 130 KW

Le aree sottoposte a Vincolo di Elettrodotto sono soggette alle norme vigenti in materia di sicurezza, fasce di sicurezza, inedificabilità e successive modifiche ed integrazioni.

Per le costruzioni ricadenti nelle vicinanze di linee elettriche di alta tensione (380-220-130 Kw), all'atto della richiesta dell'intervento edilizio, dovrà essere dimostrato che tali interventi ricadono all'esterno delle fasce definite dall' art. 6 del D.P.C.M. 8/7/2003.

Le fasce di rispetto così come sono state riportate per ogni tratta di elettrodotto, andranno puntualmente verificate ed eventualmente modificate dal punto di vista quantitativo e modellistico dall'apposito piano di settore e dalle fasce come sopra definite.

In particolare avendo l'A.R.P.A. evidenziato il superamento del valore di attenzione dei 10 μ T dei campi elettromagnetici a bassa frequenza (50 Hz) della linea elettrica ad Alta tensione T310, occorrerà sollecitare gli enti gestori riguardo all'attuazione degli interventi per la risoluzione di tale criticità relativamente alle zone B e BV interessate.

- **F1 PER IMPIANTI ECOLOGICI (Ie)**

La realizzazione di un impianto ecologico dovrà acquisire le specifiche autorizzazioni ambientali ed igienico - sanitarie.

- **F1 PER DEPOSITO DI MATERIALE EDILIZIO E/O DI RECUPERO (De)**

Queste zone sono riservate al deposito di materiale edilizio e/o di recupero. Per le eventuali costruzioni di servizio, il Rc massimo ammesso non dovrà superare il 10%.

Lungo il perimetro della zona, verrà realizzata una quinta di separazione verde di cui art. 31.5 (h) alle presenti norme.

- **F1 PER ATTREZZATURE SPORTIVE E DI TEMPO LIBERO DI INIZIATIVA PRIVATA**

1 - FORME DI INTERVENTO: P.P. – P.L. – P.d.R.

2 - DESTINAZIONI D'USO: Sono zone destinate ad insediamenti ed attrezzature del tempo libero e/o sportive di iniziativa privata e/o convenzionata.

E' ammessa quale destinazione compatibile, la residenza per il titolare e/o per il custode nella misura massima di 150 mq. di Slp.

Sono escluse tutte le altre attività

3 - INDICI URBANISTICI

Gli impianti non dovranno interessare una superficie superiore al 50% della Zona F1.

La superficie coperta non potrà superare il 10% della Zona F.1

4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Saranno ammesse autorimesse e spazi per i parcheggi, purchè interrati, con copertura sistemata a verde, rispettando la quota di campagna.

L'insediamento F1^① si dovrà coordinare con l'Ambito di trasformazione C/S ^③ per quanto riguarda gli interventi infrastrutturali e l'assetto planivolumetrico ed il loro miglior inserimento ambientale nel contesto agricolo (F3) in cui si collocano.

5 - CONVENZIONAMENTO

Qualora l'attuazione avvenga mediante assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti, le zone F1 sono equiparate agli standards di cui alla Zona F1, in ampliamento di quelli

previsti dal Piano di Governo del Territorio.

Art. 55 - F2 - STAZIONI DI SERVIZIO

1 - DESCRIZIONE

La zona "F 2" è costituita da quei comparti destinati alla formazione di stazioni di servizio per autoveicoli (Ss) ed agli spazi di sosta per gli automezzi (Sa), posti lungo la viabilità.

Per l'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni del Regolamento Regionale del 13 maggio 2002 di attuazione del d.c.r. 29 settembre 1999 n°. VI/1309.

2 - FORME D'INTERVENTO

L'edificazione è ammessa con permesso di costruire, previa presentazione di un planivolumetrico che indichi lo schema di massimo utilizzo dell'area di pertinenza, con tipologie costruttive in uso, e con un rapporto di copertura massimo pari al 20% dell'area, escluse le tettoie a copertura dei distributori.

3 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le attrezzature connesse all'attività principale (Ss, Sa) di cui al precedente punto 1, quali tettoie, autolavaggi, officine meccaniche, chioschi per il ristoro.

Sono escluse destinazioni d'uso residenziali.

4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli insediamenti in oggetto dovranno prevedere impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle eventuali emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle Disposizioni Statali e Regionali e successive modifiche ed integrazioni.

L'Amministrazione Comunale può richiedere la messa a dimora di cortine d'alberi d'alto fusto.

Il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. per la realizzazione o ristrutturazione di chioschi per il ristoro, è subordinato alla individuazione dei relativi spazi di sosta previsti dalle disposizioni legislative in materia.

Art. 56 - F3 - TUTELA AMBIENTALE

1 - DESCRIZIONE

Le zone "F3" opportunamente perimetrate dal P.G.T. sono meritevoli di particolare salvaguardia per i loro pregi ambientali e paesaggistici caratteristici e coincidono con le parti di territorio comunale destinate all'attività agricola, intesa non solo come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

- 2 - DESTINAZIONE Le aree classificate in zona "F3" restano comunque vincolate per l'esercizio dell'attività agricola.
- 3 - NORME SPECIALI I lotti compresi in zona "F3" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita prevista per le zone, di cui al precedente art.51.4. La relativa edificabilità (0,03 mc./mq.) dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in zona "E1" anche se non contigui o di Comuni contermini.
- I lotti compresi in zona F3, in alternativa a quanto previsto sopra, attraverso il vincolo di pertinenza di cui all'art.15 delle N.T.A. del P.G.T., potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita negli Ambiti di trasformazione, così come previsto dall'art. 33 delle N.T.A. del D.d.P., sulla base dell'indice $I_f = 0,01$ mc./mq.
- 4 - RECINZIONI Nelle zone F3 è consentita:
- la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione;
 - la recinzione in rete metallica e paletti con muretto sottostante di altezza massima 0,30 mt., dei soli complessi edificati agricoli e extragricoli esistenti e delle sole aree di pertinenza degli stessi (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione)
 - la recinzione in rete metallica e paletti con muretto sottostante di altezza massima 0,30 mt. delle aree agricole F3 della medesima proprietà dei soli complessi edilizi edificati a confine, in altra zona di Piano (pari ad un massimo di 15 volte, al superficie coperta dell'edificazione).
- 5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Le zone F3 interessate dalla rete ecologica di cui all'art. 31.2 delle N.T.A. del D.d.P. non potranno in alcun modo essere recintate e/o edificate.
- 6 - DISPOSIZIONI GENERALI Nelle Zone F3 vigono le seguenti prescrizioni :
- è vietata ogni nuova edificazione ed ogni intervento di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con destinazione extragricola;
 - sugli edifici esistenti e/o autorizzati, anche a destinazione extragricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 10%;

- è ammissibile la realizzazione di impianti sportivi ed agrituristici recintati, di iniziativa pubblica, privata o congiunta, privi di manufatti aventi rilievo edilizio, volumetrico e/o determinanti superficie coperta, con obbligo di sottoposizione a procedimento di valutazione d'impatto ambientale in caso di superficie territoriale complessiva superiore a 20.000 metri quadri;
- è ammissibile la realizzazione di standards comunali e sovracomunali per verde e parcheggi;
- è ammissibile la localizzazione di aree per attrezzature pubbliche aventi destinazione diversa da quella sportiva ed agrituristica, senza realizzazione di volumetrie o creazione di superfici coperte mediante progetti esecutivi approvati con la procedura di cui all'art. 1, quarto comma, della legge 3 gennaio 1978, n. 1.

L'attraversamento delle aree di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati, di linee telefoniche e ottiche, di impianti teleferici, è subordinato alla verifica di compatibilità con le disposizioni e gli obiettivi del P.G.T.

Rimane fermo l'obbligo di sottoposizione a Valutazione di Impatto Ambientale delle opere per le quali sia richiesta da vigenti disposizioni di legge statale o regionale.

La realizzazione, nelle aree di cui al presente articolo, di opere pubbliche e di interesse Pubblico diverse da quelle di cui ai commi precedenti, può avvenire una volta verificata l'effettiva compatibilità ambientale delle stesse sulla base di progetti esecutivi presentati dai soggetti attuatori.

Il Comune o il Consorzio per le aree interne al Parco Regionale delle Groane potranno imporre prescrizioni mitigative dell'impatto ambientale di tali interventi, nonché ogni prescrizione esecutiva atta a migliorare l'inserimento ambientale di tali opere ed interventi.

L'approvazione di tali progetti richiede il necessario assenso del Consorzio del Parco Regionale delle Groane qualora intervenga in variante agli strumenti urbanistici comunali.

L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, nonché le strade interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solo per i mezzi necessari alle attività

agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di posti di ristoro e di annesso abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza ecologica volontaria, di spegnimento di incendi e di protezione civile, soccorso, assistenza sanitaria e veterinaria.

Il divieto di transito dei mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade interpoderali e poderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali.

In deroga alle direttive di cui ai precedenti commi, il Sindaco può autorizzare in casi di necessità l'accesso di mezzi motorizzati privati nel sistema delle aree prevalentemente agricole.

Art. 57 – F4 - BOSCHI

1 - DESCRIZIONE

La zona F4 corrisponde alla parte di territorio comunale coperta da boschi, o da coprire (F4*).

Essa presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.

Questi boschi, così definiti ai sensi dell'art. 3 ter della L.R. 27/2004 e L.R. 5/2007, assumono valore paesistico ai sensi dell'art. 142 lett. g del D.lgs 42/2004 e del Capo II – boschi e Foreste se di dimensione superiore a 2000 mq.

Fino all'approvazione del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Provincia di Milano, le autorizzazioni paesaggistiche e forestali di competenza provinciale sono rilasciate in considerazione degli indirizzi di cui al P.T.C.P.

Alcune zone F4 sono comprese nel tessuto urbano consolidato o limitrofe agli insediamenti esistenti o di trasformazione.

2 - EDIFICAZIONE

Sono ammessi:

- la realizzazione, con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;
- le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e nazionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le

finalità di tutela naturalistica e paesaggistica e la collocazione della relativa segnaletica;

- la realizzazione di modesti impianti sportivi e ricreativi, come percorsi vita, caratterizzati da elementi costitutivi precari ed amovibili e privi di qualsivoglia superficie coperta e ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sui manufatti edilizi esistenti;

Negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione, nonché la realizzazione di ogni altra opera pubblica o di interesse pubblico diversa da rete idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, oleodotti e dalle linee teleferiche.

Laddove siano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata, debbono essere previsti adeguati interventi compensativi ai sensi della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003.

Tali interventi compensativi devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

I lotti compresi in zona "F4" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita, sulla base dell'indice I_f di 0,01 mc./mq. per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda.

La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in zona "E1" già edificata al servizio dell'agricoltura, anche se non contigui o di Comuni contermini.

3 - DESTINAZIONE

Le aree classificate come zona "F4" nella tavola di "Azzonamento" del P.G.T. restano comunque vincolate alla destinazione boschiva dalla normativa per esse vigente.

4 - NORME SPECIALI

Le zone boscate presenti in altre zone del P.G.T., sono assoggettate alle stesse tutele previste per la zona F4.

5 - RECINZIONI

Per le zone F4 è consentita la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da una installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione.

Nelle zone F4 è consentita la recinzione in rete metallica e paletti con muretto sottostante di altezza massima 0,30 mt., dei soli complessi edificati agricoli e extragricoli esistenti e delle sole aree di pertinenza

degli stessi (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione.

Art. 58 - R RISPETTO

- R1 DI RISPETTO CIMITERIALE E STRADALE

1 - DESCRIZIONE, DESTINAZIONE

E PRESCRIZIONI

Questa zona comprende le aree destinate a costituire sia la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee di traffico sia l'area di rispetto e di ampliamento cimiteriale.

2- ZONA DI RISPETTO

CIMITERIALE

Per la fascia di rispetto cimiteriale valgono le prescrizioni di cui all'art. 338 del T.U.L.S. così come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002.

Nella zona di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione anche interrata, che presenti requisiti di durata, inamovibilità e incorporamento nel terreno, o che sia caratterizzata dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa o che comunque risulti incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura.

Sulle aree di rispetto cimiteriale sono ammessi strutture mobili per la vendita di fiori o di oggetti pertinenti al culto ed alla gestione del Cimitero.

Le aree di rispetto cimiteriale devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc.

Nelle aree di rispetto non è ammesso il disboscamento; esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione, di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n°. 753.

Il vincolo di rispetto è da intendersi come vincolo superiore e le aree soggette a vincolo non saranno computate nel calcolo della volumetria edificabile.

Queste zone possono essere computate come standard urbanistici solo se poste in continuità ad ambiti di verde pubblico o se destinate a parcheggi.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto, così come previsto dalla legge 1 agosto 2002 n°. 166, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 17 delle presenti norme.

Le recinzioni potranno essere edificate sui confini fra le proprietà private e quelle pubbliche o destinate a diventare tali in attuazione del P.G.T.

3 - FASCE DI RISPETTO STRADALE Nelle delle fasce di rispetto l'arretramento degli edifici dai cigli stradali è definito dal limite di inedificabilità quale risulta dalle indicazioni grafiche del P.G.T., in conformità del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n°. 495).

In mancanza di specifici riferimenti progettuali, gli allineamenti di nuovi edifici e nuove recinzioni saranno determinati dall'U.T.C. rispetto agli assi stradali esistenti.

Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti. Sono invece ammessi, se autorizzati, parcheggi privati con relativi spazi di accesso, che non inducono volume e/o superficie coperta.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., all'interno delle fasce definite dalle linee di rispetto stradali, individuati sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T., possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

Salvo diversa identificazione sulla Tavola di Azzonamento, il limite di inedificabilità relativo alle fasce di rispetto urbane ed extraurbane assume i valori di cui al Nuovo Codice della Strada - legge n. 285/92 e relativo Regolamento Attuativo.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni del Regolamento Comunale di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Nelle fasce di rispetto stradale individuate sulla tavola dell'Azzonamento, sono ammessi gli impianti per la distribuzione dei carburanti, preferibilmente nelle Zone F4 specificatamente individuate. Per gli allargamenti stradali, il confine di proprietà sarà arretrato dalla mezzzeria della strada per la misura necessaria al completamento e allargamento della strada stessa come opera di competenza delle urbanizzazioni primarie.

4 - FASCE DI RISPETTO DI POZZI AD USO PUBBLICO

Fermo restando quanto prescritto dall'art. 24, per le fasce di rispetto dei pozzi ad uso pubblico valgono le seguenti prescrizioni se ed in quanto non in contrasto con lo stesso art. 24.

La realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale all'interno della zona di rispetto di pozzi ad uso pubblico è disciplinata dal D. Lgs 152/2006 e dalla DGR n. 7/12693 del 10 aprile 2003 che prevede (punto 3.1):

1. i nuovi tratti fognari devono costituire un sistema a tenuta

bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima; essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e le opere di sollevamento.

Per tutte le nuove fognature sono richieste verifiche di collaudo. La messa in esercizio è subordinata all'esito favorevole del collaudo;

2. sono vietati all'interno delle aree di rispetto di captazione di acquifero non protetto, le fasce settiche, i bacini di cumulo di liquami e gli impianti di depurazione;
3. è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti dai tetti da piazzali e strade, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia;
4. sono inoltre vietati la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati, l'utilizzo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi e la realizzazione di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume e tenuta, sia sul suolo che nel sottosuolo.

5- FASCE DI RISPETTO DELLE RETI TECNOLOGICHE

Per le fasce di rispetto delle reti tecnologiche valgono le prescrizioni di cui alle presenti norme (art. 54.4) e di cui agli Enti Gestori in attuazione delle specifiche Leggi e Regolamenti.

- **R2 DI RILEVANZA PAESISTICA E DI RILEVANZA NATURALISTICA**

Gli ambiti di rilevanza Paesistica di cui all'art. 31 delle N.d.A. del P.T.C.P. e gli ambiti di rilevanza naturalistica di cui all'art. 32 delle N.d.A. del P.T.C.P. sono descritti dall'art. 61 delle presenti norme.

- **R3 EXTRAURBANE SU CUI ATTUARE IL CONSOLIDAMENTO ECOLOGICO**

Sono zone extraurbane su cui attuare il consolidamento ecologico di cui all'art. 61 delle N.d.A. del P.T.C.P. sono descritti dall'art. 61 delle presenti norme.

- **R4 A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico sono soggette a quanto previsto nel R.D. 3267/1923 e nel R.D. 1126/1926.

Dette aree saranno perimetrare sulla tavola dell'Azzonamento con apposito perimetro.

In dette aree, in attuazione di quanto disposto dall'art. 45 comma 3 lettera e) delle N.d.A. del P.T.C.P., quando le stesse si sovrappongono con le fasce ed aree a rischio idrogeologico, andranno mantenuti i boschi presenti ed indirizzati interventi di forestazione. Ogni progetto che comporti operazioni di cui al D.M. 11/03/88 deve essere accompagnato da una verifica geologico – geotecnica che attesti

l'insussistenza di fenomeni di dissesto e instabilità progressi ed in atto. Tale verifica deve essere allegata al progetto di intervento.

Art. 59- V - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Il P.G.T. definisce nelle Tavole di Azzonamento e Viabilità le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su queste aree è vietata ogni tipo di edificazione, fatte salve le strutture al servizio della stessa viabilità.

1 - AREE PER LA VIABILITÀ – SISTEMA VIABILISTICO PEDEMONTANO

Le aree interessate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze i nodi stradali.

Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle esistenti, gli allineamenti e la precisa indicazione delle aree di ingombro, comprese le intersezioni, sono definite in sede di progettazione esecutiva, e sono suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del P.G.T.

Si richiamano le disposizioni della legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Per quanto riguarda gli interventi previsti sulla maglia autostradale e provinciale (Sistema Viabilistico Pedemontano), il loro tracciato definitivo, le loro caratteristiche anche dimensionali e le modalità di progettazione ed esecuzione degli stessi saranno definite in sede di progetto esecutivo dai competenti uffici dell'Ente gestore, della Regione e della Provincia. La tavola dell'Azzonamento verrà contestualmente adeguata con opportuna variante. In ogni caso mentre è escluso ogni abbassamento del tracciato autostradale proposto, l'eventuale suo spostamento a nord non dovrà interessare la parte più pregiata dei Boschi della Battù.

In attuazione di quanto disposto dall'art. 47 delle N.d.A. del P.T.C.P. della Provincia di Milano, il progetto esecutivo del Sistema Viabilistico Pedemontano dovrà risolvere i problemi di compatibilità ambientale degli interventi programmati (Pedemontana e nuova S.P. n°. 133), anche con opere di mitigazione di cui al Repertorio B del P.T.C.P., in ampliamento dei "Boschi della Battù"

A - INFRASTRUTTURE STRADALI

1 - CARATTERISTICHE GENERALI

Le infrastrutture stradali alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze e i nodi stradali.

Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle esistenti, gli allineamenti e la precisa indicazione delle aree di ingombro, comprese le intersezioni, quali risultano dal progetto preliminare, saranno definite in sede di progettazione esecutiva, e sono pertanto suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del P.G.T.

Si richiamano le disposizioni della legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

2 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Oltre alle indicazioni riportate sulle Tavole di P.G.T., le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopedonali sono definite dallo stato di fatto, dall'art. n° 2 – Viabilità- Doc- n° 1B e dai Progetti Esecutivi delle opere stradali.

Fino alla redazione dei progetti e delle relative specifiche indicazioni, valgono le seguenti prescrizioni:

A - autostrade

sezione di tipo a due carreggiate con quattro corsie di marcia.

C - strade extraurbane

sezione di tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia della larghezza complessiva di ml. 7,50 ed un marciapiede per lato della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 10,50 o maggiori se esistenti.

E - strade comunali

Sezione di tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia della larghezza complessiva di ml. 7,00 ed un marciapiede per lato della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 10,00 o maggiore se esistente.

F1 - strade urbane comunali

Sezione tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 7,00 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,50.

F2 - strade di quartiere a traffico limitato ai sensi della legge n° 285/92

Sezione tipo ad una carreggiata con una corsia pari all'esistente, o con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 7,00 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,50.

G1 - percorsi pedonali e ciclabili

Larghezza minima della sede ml. 2,50 con adeguata alberatura su almeno un lato; finitura della pavimentazione e arredo urbano armonizzati con l'ambiente, fatte salve diverse previsioni dettate da progetti esecutivi della Amministrazione Comunale.

I percorsi ciclabili sono regolamentati dal D.M. 30 novembre 1999 n° 557", dalla L.R. 07/09 e dal Regolamento Regionale.

G2 - percorsi rurali

Larghezza minima pari all'esistente se superiore alla larghezza minima di ml. 2,50 dei percorsi ciclabili a cui sono equiparati anche per le altre prescrizioni.

G3 - infrastrutture stradali

Le infrastrutture stradali (sottopassi, passaggi pedonali attrezzati, rotonde, intersezioni, ecc.) individuate sulla tavola dell'Azzonamento, saranno definite, modificate o integrate, in sede di progetto esecutivo.

Nelle zone per infrastrutture stradali sono comprese anche le aree "verdi per infrastrutture stradali". All'interno delle aree "verdi per infrastrutture stradali" è possibile la realizzazione di recinzioni nel rispetto degli allineamenti esistenti e delle caratteristiche delle strade così come definite dalle presenti norme e/o dalla progettazione esecutiva delle strade.

G4 - attraversamenti protetti

Larghezza minima della sede dell'attraversamento pari a ml. 2,50 con altezza minima del sottopasso di ml. 2,50.

G5 - passaggi ecologici

I passaggi ecologici da definire in sede esecutiva, comprendono anche l'impianto vegetazionale di manto e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio in attuazione delle indicazioni tipologiche illustrate dal Repertorio B allegato al P.T.C.P. della Provincia di Milano.

I passaggi ecologici sono stati individuati lungo il corridoio ecologico di cui all'art. 24 delle presenti norme e di cui all'art. 58 delle N.T.A. del P.T.C.P. individuato sulla tavola dell'Azzonamento da nord a sud sul territorio comunale.

Le strade di cui ai capoversi precedenti possono essere:

- a) percorsi di interesse paesistico di cui all'art. 40 delle N.T.A. del P.T.C.P.
- b) percorsi di interesse storico

Nelle zone A, la larghezza minima delle strade verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente.

3 - **NORME GENERALI**

Le strade comunali pur classificate come sopra, ma già edificate lungo il fronte con edifici o recinzioni, vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo interventi di adeguamento, funzionali al miglioramento del calibro stradale esistente, fino alla dimensione prevista dalla tavola della viabilità di P.G.T. ovvero previsti da specifici progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

I calibri stradali indicati sulla tavola di Azzonamento hanno carattere di previsione sommaria; in sede di progettazione esecutiva della strada, in attuazione della tavola della viabilità l'Amministrazione Comunale potrà indicare diverse larghezze (sia maggiori che minori), al fine di migliorare la qualità in funzione della reali esigenze del traffico veicolare e pedonale.

Per ciglio stradale è da intendersi il confine tra la proprietà privata e la proprietà pubblica o destinata a diventare tale in attuazione delle previsioni di P.G.T.

L'Amministrazione Comunale potrà sempre imporre allineamenti diversi o imporre maggiori arretramenti delle recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, della edificazione esistente, ovvero per motivi di interesse pubblico.

Nelle tavole di Azzonamento dove sono indicate aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto e nel caso di realizzazione di parcheggi o verde di urbanizzazione primaria, l'arretramento dei fabbricati si misura a partire dagli allineamenti stradali senza tenere conto della interposta fascia di parcheggio.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio di manovra per l'inversione di marcia dei veicoli anche se non individuato sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T..

Le strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate possono essere adeguate o riqualificate con appositi progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

All'interno delle Zone "A", dei Piani di Recupero, dei Piani di Lottizzazione, dei Piani Particolareggiati, valgono le norme specifiche e le relative indicazioni progettuali.

4 - **ARRETRAMENTI DEGLI EDIFICI**

Nelle fasce di rispetto indicate nella cartografia di P.G.T. in attuazione delle norme del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495) gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti nel rispetto dell'art. 49 delle presenti norme.

In assenza delle fasce di rispetto, gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti nel rispetto dell'art. 17a e delle prescrizioni contenute nelle singole zone omogenee.

5 - AREE E VIABILITÀ A TRAFFICO LIMITATO E PEDONALITÀ PROTETTA

Per l'attuazione delle previsioni concernenti le aree a traffico limitato e isole pedonali, ci si atterrà alle disposizioni di cui agli artt. 7 e 3 della legge n. 285/92 nonché ai contenuti del Piano del Traffico ed alle presenti Norme.

La viabilità a traffico limitato" (F2) e pedonalità protetta dovrà essere realizzata con materiali atti a segnalare le parti protette ed esclusive per la pedonalità ed a rallentare il traffico. Per tale viabilità, qualora caratterizzata da presenze storiche significative o monumentali, si dovrà escludere l'uso dell'asfalto e tutelare e risanare i materiali e finiture originarie come memorie preesistenti.

Per la viabilità, in generale, i parcheggi e i percorsi ciclabili, dovranno essere realizzati alla stessa quota stradale, di norma protetti da aiuole verdi o barriere di arredo e sicurezza.

Gli svincoli a raso, sopraelevati o interrati ed i ponti, dovranno essere dotati di apposite sedi pedonali e ciclabili protette, affiancate o separate dal tracciato viabilistico e con superamento di barriere architettoniche.

6 - PERCORSI DI INTERESSE PAESISTICO E STORICO

Per i percorsi di interesse paesistico di cui all'art. 40 delle N.T.A. del P.T.C.P., in quanto attraversano ambiti di qualità paesistica od in quanto collegano mete di interesse storico anche di importanza minore, valgono i seguenti indirizzi:

- a) valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e specificità, anche funzionale, del percorso;
- b) mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici.

7 - PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

Per i percorsi pedonali

- a) la distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";
- b) la posizione planimetrica dei percorsi pedonali di nuova formazione indicati sulla tavola di azzonamento del P.G.T. può essere modificata in sede esecutiva purché lo spostamento garantisca un facile accesso ed un agevole utilizzo degli stessi da parte della collettività;
- c) l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal P.G.T. al fine di favorire la circolazione all'interno dell'abitato;
- d) i percorsi pedonali esistenti ed indicati dal P.G.T. sulla tavola di azzonamento e viabilità come "presenze ambientali di particolare pregio" dovranno mantenere le attuali caratteristiche con scalinate, acciottolati, muratura di pietra di delimitazione laterale, ecc. con divieto di modificare i materiali esistenti.

Per i passaggi ciclopedonali protetti individuati sulla tavola dell'Azzonamento, valgono le soluzioni (tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive, ecc.) del progetto esecutivo.

La pista ciclopedonale di collegamento di Via Leonardo da Vinci con Via Grandi, si qualifica quale "pista per il Parco" e sarà delimitata da filari e quinte ornamentali.

8 - SENTIERI

Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, evidenziati sulle tavole dell'Azzonamento o preesistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La loro manutenzione è soggetta a permesso di costruire o D.I.A..

La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.

9 - ATTRAVERSAMENTI PROTETTI

Gli attraversamenti protetti (G4) di cui al precedente capitolo 2 corrispondono in alcuni casi ai varchi di cui all'art. 59 delle N.d.A. del P.T.C.P. per il superamento delle barriere infrastrutturali di cui all'art. 60 delle N.d.A. del P.T.C.P.

10-VIABILITA' NEL PARCO REGIONALE DELLE GROANE

La realizzazione e gestione di nuove strade pubbliche e di nuovi parcheggi ed in generale della rete della viabilità minore all'interno del territorio del P.T.C. del Parco Regionale delle Groane, sono soggette alle competenze ed alle procedure del Titolo IV – Norme particolari di settore (Artt. 40 – 41 – 42 – 43 – 44) delle N.T.A. del P.T.C.

B - RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO

In fase di progetto esecutivo delle infrastrutture per la mobilità dovranno essere realizzate tutte le forme di mitigazione possibile (aree di igiene urbana di cui all'art. 31.5 (f)) per la riduzione delle emissioni atmosferiche ed acustiche, in attuazione delle presenti norme e di specifici Piani di settore.

C - COMPETENZE

Gli interventi ammissibili sulle S.P. 133 dir e S.P. 174 mantenuti in capo alla Provincia, pur se finanziati con risorse comunali, dovranno essere di volta in volta concordati con i competenti uffici provinciali.

TITOLO X – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E PROVINCIALE

Art. 60 - PARCO DELLE GROANE

Ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 25 agosto 1988 n. 43 il P.G.T. recepisce le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane di cui alla sopraccitata legge regionale e della sua Variante Generale della D.G.R. 30 luglio 2004, n°. 7/18476 secondo le disposizioni stabilite nel presente articolo.

- PERIMETRO DEL PARCO DELLE GROANE

Il P.G.T. recepisce ed individua con apposita simbologia grafica riportata nella tavola di zonizzazione il perimetro del Parco così come approvato dalla L.R. 25 agosto 1988 n. 43.

- ZONIZZAZIONE

Il P.G.T. recepisce la zonizzazione del P.T.C. del Parco Regionale delle Groane con apposite indicazioni grafiche riportate nella tavola di zonizzazione secondo le seguenti disposizioni:

a) Zone di riserva naturale orientata:

subordinate specificatamente alla disciplina stabilita agli articoli 28 e 29 delle N.T.A. del P.T.C.

b) Aree di riqualificazione ambientale a indirizzo naturalistico:

subordinate specificatamente alla disciplina stabilita all'articolo 30 delle N.T.A. del P.T.C.

All'interno di quest'area è stato perimetrato dal P.T.C.P. della Provincia di Milano, il Roccolo della Bressanella, come "Giardino e parco storico" di cui all'art. 35 delle N.T.A. del P.T.C.P.

c) Zona di riqualificazione ambientale a indirizzo agricolo:

subordinate specificatamente alla disciplina stabilita all'articolo 31 delle N.T.A. del P.T.C.

d) Zone parco attrezzato – ambito della trasformazione:

subordinate specificatamente alla disciplina stabilita all'articolo 33 delle N.T.A. del P.T.C.

e) Zona di parco attrezzato – assetto definito – L – laghetti per la pesca sportiva:

subordinate specificatamente alla disciplina stabilita all'articolo 33 delle N.T.A. del P.T.C.

f) Zona a verde privato vincolato:

subordinate specificatamente alla disciplina stabilita all'articolo 34 delle N.T.A. del P.T.C.

g) Zona edificata:

subordinate specificatamente alla disciplina stabilita all'articolo 35 delle N.T.A. del P.T.C. nonché a quanto fissato al successivi paragrafo.

h) Zona di pianificazione comunale orientata:

subordinate specificatamente alla disciplina stabilita all'articolo 39 delle N.T.A. del P.T.C. nonché a quanto fissato al successivi paragrafo.

i) Viabilità pubblica e viabilità minore:

subordinate specificatamente alla disciplina stabilita agli artt. 40 (viabilità pubblica) e 42 (viabilità minore) delle N.T.A. del P.T.C. nonché a quanto stabilito dall'art. 50 delle presenti norme.

l) parcheggio

subordinate specificatamente alla disciplina stabilita all'art. 41 delle N.T.A. del P.T.C.

Il P.G.T. recepisce il testo integrale degli artt. 28, 29, 30, 31, 33, 34, 40, 41 e 42 delle N.T.A. del P.T.C ed integra gli artt. 35 e 39 come di seguito.

Le aree comprese nella perimetrazione del Parco Regionale delle Groane, sono individuate dalla cartografia di Piano con apposito segno grafico.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane, approvato con L.R. 43/88, detta le Norme Tecniche di Attuazione relative alle zone ad esso assoggettate.

Il presente articolo dispone pertanto l'accoglimento integrale delle norme specifiche di ogni singola zona del P.T.C. che il P.G.T. ha individuato nella tavola di "Azzonamento", secondo il seguente elenco:

N.T.A. P.T.C.:

Art. 25 - Edifici esistenti e insediamenti produttivi

1. In tutti gli edifici ed impianti esistenti, indipendentemente dalle singole norme di zona, è comunque sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il consolidamento statico e il restauro conservativo. Ad eccezione degli edifici ricadenti in zona fornaci di cui al successivo art. 36 e in zona di interesse storico ambientale di cui al successivo art. 37 delle presenti norme, è ammessa altresì la ristrutturazione edilizia, senza demolizione, che non comporti aumento di volumetria o modifiche di superficie o di sagoma.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere degli edifici è ammesso nei limiti stabiliti dal presente piano. In assenza di disposizioni, contenute nel presente piano, valgono i limiti contenuti negli strumenti urbanistici comunali.
3. Al fine di evitare il trasferimento fuori dal territorio dei Comuni consorziati, gli insediamenti produttivi di beni e servizi esistenti alla data di approvazione del piano territoriale di coordinamento che si dotino di certificazione ambientale e/o registrazione ambientale, non dichiarati incompatibili con il P.T.C., e che dimostrino l'impossibilità ad espandersi all'interno del lotto di pertinenza, possono ampliare, una tantum e non oltre il 20%, la superficie lorda di pavimento esistente.
L'ampliamento deve essere localizzato in area adiacente, purché non coperta da bosco o brughiera, e situata all'esterno della zona di riserva naturale orientata. L'intervento di ampliamento è subordinato alla stipula di apposita convenzione con il Comune e il Consorzio, nella quale deve essere prevista la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale e le idonee garanzie per la loro corretta realizzazione.
Gli insediamenti produttivi non muniti di certificazione ambientale potranno solo effettuare ampliamenti con aumento, una tantum, del 5% della superficie lorda di pavimento esistente alla data di approvazione del presente P.T.C., per servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Art. 28 - Zona di riserva naturale orientata destinazione funzionale

1. Nella planimetria di piano, tavola I, sono individuate le seguenti zone di riserva naturali orientate:
 - Stagno di Lentate - Comune di Lentate;
 - Boschi di Lazzate - Comune di Lazzate e Lentate;
 - Boschi di S. Andrea - Comuni di Misinto, Lentate, Cogliate, Barlassina;
 - Altopiano di Seveso e Bosco del Biulè - Comuni di Seveso, Barlassina, Cogliate, Cesano Maderno;
 - Boschi di Ceriano - Comuni di Cogliate, Celiano;
 - Ca' dei Re ed ex Polveriera - Comuni di Ceriano e Solaro;
 - Boschi di Cesate - Comuni di Solaro, Cesate, Garbagnate e Limbiate;
 - Brughiera di Castellazzo - Comune di Bollate.
2. Le aree sono destinate alla conservazione dell'ambiente naturale delle Groane, nella sua articolazione in boschi, brughiere, zone di rinnovazione spontanea, molinieti, zone umide anche di origine artificiale. Gli interventi, tesi ad orientare scientificamente l'evoluzione della natura, debbono, in particolare, essere diretti alla salvaguardia, al potenziamento del patrimonio boschivo e delle zone umide; alla salvaguardia dei fenomeni evolutivi delle brughiere e dei molinieti.
3. È ammessa la fruizione da parte dei cittadini, a scopo culturale ed educativo, secondo gli usi e le consuetudini ed entro i limiti specificati dal successivo art. 29; utilizzazione forestale dei boschi entro i limiti specificati in appresso, nonché dal precedente titolo II. Le zone di riserva naturale orientata sono amministrate mediante uno o più piani di settore redatti ai sensi del titolo II, capo II, art. 20 della l.r. 30 novembre 1983 n. 86 e sue modifiche, con i limiti e i divieti stabiliti dal presente piano.

Art. 29 - Zona di riserva naturale orientata interventi consentiti e norme di tutela

1. Gli interventi, attuati o autorizzati dal Consorzio, devono favorire e orientare l'evoluzione dell'ambiente naturale verso il miglior equilibrio tra vegetazione e condizioni ambientali-climax, anche in attuazione di piani di settore. Per le aree boscate e di rinnovazione spontanea delle specie arboree deve in particolare essere favorita la diffusione delle specie tipiche locali e la conversione dei cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto. Gli interventi culturali sui boschi e le utilizzazioni forestali sono regolate dal precedente art. 17. Per le grandi aree di brughiera gli interventi ed i piani di settore devono tendere alla conservazione dell'ambiente naturale e della vegetazione tipica di tale ambiente, favorendone la diffusione e il potenziamento e, se del caso, anche limitandone l'evoluzione naturale. Nelle zone umide sono consentiti gli interventi di conservazione attiva o finalizzati a renderne possibile la fruizione a scopo educativo o di studio e ricerca scientifica, attuati o autorizzati dal Consorzio.
2. Si applicano alle zone di riserve naturali orientate oltre che le norme di salvaguardia generale di cui al titolo II, le seguenti disposizioni. È vietato:
 - a) costruire opere edilizie o manufatti di qualsiasi genere con le eccezioni di cui all'art. 25;
 - b) asportare minerali o terriccio vegetale, aprire o coltivare cave;
 - c) esercitare l'agricoltura in qualsiasi forma, anche in orti familiari, salvo le prescrizioni per le aree di rispetto all'ultimo comma del presente articolo;
 - d) impiantare pioppeti e colture industriali di altre specie arboree a rapido accrescimento;
 - e) danneggiare, disturbare, catturare o uccidere animali, raccogliere o distruggere i loro nidi, danneggiare o distruggere il loro ambiente, appropriarsi di animali rinvenuti morti o di parte di essi;
 - f) introdurre specie animali o vegetali non caratteristiche del territorio;
 - g) captare, deviare o occultare acque o risorgive.
3. Nelle aree di rispetto di cui all'ultimo comma del precedente articolo è ammesso l'esercizio dell'agricoltura; fino all'approvazione del piano di settore della zona di riserva si applicano le disposizioni per l'agricoltura previste dall'art. 30, primo comma, lettera e).

Art. 30 - Zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico

1. Le aree comprese in questo ambito sono destinate alla conservazione e al ripristino del paesaggio delle Groane, nei suoi

valori naturali e seminaturali tradizionali ad indirizzo naturalistico. Gli interventi devono tendere al ripristino, alla valorizzazione delle potenzialità naturali ed estetiche nonché alla prevenzione degli effetti nocivi di origine antropica, in funzione educativa, culturale, scientifica e ricreativa.

2. Sono destinazioni consentite:
 - a) fruizione da parte del pubblico a scopo educativo e ricreativo:
 - formazione di prati calpestabili,
 - percorsi ciclopeditoni ed equestri,
 - aree da pic-nic, compresi barbecue e servizi igienici relativi,
 - realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico per non oltre 50 autoveicoli a fianco della viabilità;
 - b) utilizzazioni forestali delle aree boscate, entro i limiti precisati dal precedente art. 17 ed i seguenti:
 - interventi di ricostruzione o riqualificazione del paesaggio,
 - gli interventi sulle aree boscate e di rinnovazione spontanea devono in particolare favorire la diffusione delle specie tipiche locali e la conversione dei cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto, anche in attuazione del piano di settore boschi,
 - interventi di conservazione del suolo, ripristino e miglioramento dei sistemi drenaggio superficiale; formazione e recupero di specchi lacustri e zone umide;
 - c) interventi esecutivi di iniziativa pubblica per la tutela in ambiti delimitati di particolari ecosistemi o specie vegetali o animali;
 - d) è ammessa la edificazione da parte del Consorzio o dei Comuni consorziati di servizi igienici, chioschi di informazione e assistenza al pubblico, ricovero per attrezzature forestali e antincendio, in corrispondenza dei principali accessi;
 - e) l'esercizio della agricoltura nelle seguenti forme:
 - gli orti familiari,
 - la formazione di seminativo, seminativo irriguo, ortofrutticoltura, prato stabile, prato pascolo,
 - prato pascolo prato stabile e avvicendato; seminativo asciutto e irriguo possibilmente collocati in avvicendamento colturale; ortofrutticoltura; pioppeti o colture industriali di altra specie arborea a rapido accrescimento.
3. Oltre a quanto previsto dalle presenti norme è vietato asportare minerali o terriccio vegetale e costruire opere edilizie e manufatti di qualsiasi genere, con le eccezioni per l'attività agricola di cui al precedente comma e fatti salvi i depositi attrezzi per orti familiari.

Art. 31 - Zona di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo

1. Le aree comprese in questo ambito sono destinate alla conservazione e al ripristino del paesaggio delle Groane, nei suoi valori naturali e seminaturali tradizionali ad indirizzo agricolo. La zona ad indirizzo agricolo è destinata alla valorizzazione della attività primaria nel contesto dell'area protetta in un corretto equilibrio fra esigenze della produzione, di tutela ambientale e fruizione pubblica. La zona ad indirizzo agricolo è gestita in coordinamento con la zona per servizi alla agricoltura.
2. L'Ente gestore del parco definisce le linee di indirizzo per l'attività agricola che garantiscano il rispetto degli obiettivi generali di salvaguardia dei valori ambientali ed ecologici del Parco. A tal fine il Parco elabora il piano di settore agricoltura che in particolare:
 - a) determina le linee della gestione del territorio agrario in funzione delle esigenze di tutela ambientale, dello sviluppo della economia agraria, della fruizione del territorio;
 - b) indica le norme di tutela e vincoli per le attività, nel rispetto delle vigenti leggi e direttive comunitarie;
 - c) individua le aree dei con visuali da proteggere al fine di assicurare le vedute sui più significativi siti del parco;
 - d) individua, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dalla l.r. 93/80, le aree, che per motivi paesistici e naturalistici, non dovrebbero essere oggetto di concentrazione volumetrica;
 - e) individua i criteri di corretto inserimento paesistico di nuovi manufatti ed edifici di servizio all'attività agricola ed agrituristica nonché le attenzioni paesistiche relative agli interventi sui manufatti ed edifici esistenti tenendo conto anche del rapporto che gli stessi intrattengono con il contesto paesistico ravvicinato e con quello più ampio.
3. Il piano di settore agricoltura e relative varianti è approvato secondo le procedure previste dal precedente art. 8. Fino all'approvazione del succitato piano e relative varianti, si applicano le seguenti norme. Salvo che nelle aree indicate al successivo comma 4, sono destinazioni consentite:
 - a) esercizio della agricoltura nelle seguenti forme:
 - pascolo recintato per l'allevamento allo stato semi brado del bestiame;
 - prato pascolo;
 - prato stabile e avvicendato;
 - seminativo asciutto e irriguo possibilmente collocati in avvicendamento colturale;
 - ortofrutticoltura;
 - pioppeti e altre colture industriali, colture florovivaistiche, colture in serra permanente, colture in serra stagionale, specie arborea a rapido accrescimento, con esclusione delle aree di rispetto dei con visuali da percorsi di pubblico passaggio sulle zone di interesse storico ambientale di cui all'art. 37;
 - b) utilizzazioni forestali delle aree boscate, entro i limiti precisati dal precedente articolo;
 - c) interventi esecutivi di iniziativa pubblica per la tutela in ambiti delimitati di particolari ecosistemi o specie vegetali o animali;

- d) è ammessa la edificazione da parte del Consorzio o dei Comuni consorziati di percorsi ciclopedonali, servizi igienici, chioschi di informazione e assistenza al pubblico, ricovero per attrezzature forestali e antincendio, in corrispondenza dei principali accessi adeguatamente inseriti nel paesaggio.
4. Nelle aree con presenza di bosco, brughiera, molinieto, rinnovazione spontanea, sono consentite soltanto le utilizzazioni di cui alle lettere b) e e) di cui al precedente comma. Le aree acquisite dal Consorzio e dagli enti consorziati sono destinate al rimboschimento e alle utilizzazioni di cui alle lettere e) e d) del precedente comma. È fatto obbligo di salvaguardare i principali elementi orografici e paesistici - torrenti, rogge e canali di drenaggio, filari, fasce boscate, sentieri campestri.
5. Oltre alle norme di cui al titolo II, si applicano i seguenti divieti:
- costruire gallerie, eseguire sbancamenti, salvo i casi previsti dall'art. 43;
 - costruire strade, fatte salve quelle di cui agli artt. 40 e 43 nonché nuove strade interpoderali da realizzarsi previa certificazione di conformità dell'Ente gestore;
 - costruire oleodotti, gasdotti, elettrodotti, linee telegrafiche e telefoniche, escluse quelle di servizio ai fondi e prioritariamente interrato;
 - asportare minerale o terriccio vegetale, salve le operazioni di sovescio, le cave e i movimenti di terra autorizzati in base alla normativa vigente.
- È fatto divieto di introdurre attività commerciali che abbiano prevalenza sulla attività produttiva primaria.

Art. 33 - Zona a parco attrezzato

1. La zona è suddivisa in:
- 1) sottozona ad assetto definito, che consente la conservazione delle attrezzature esistenti e il loro adeguamento, secondo le modalità del presente articolo;
 - 2) sotto zona della trasformazione, dove è ammessa la ristrutturazione urbanistica ed edilizia, secondo indici e modalità espresse nel presente articolo.
- Le aree comprese in questa zona sono destinate al verde attrezzato, pubblico o privato di livello intercomunale. Sono ammesse le seguenti destinazioni:
- attrezzature sportive;
 - attrezzature per la attività ricreativa e di svago per il tempo libero, con la esclusione di nuovi parchi divertimento;
 - campeggi;
 - attrezzature ricettive;
 - bacini idrici destinati alla pesca sportiva;
 - servizi e parcheggi relativi alle attrezzature esistenti e di progetto;
 - residenza del personale di custodia per una SIp non superiore a 150 mq.
- Gli interventi suddetti sono soggetti a convenzionamento con l'Ente gestore del Parco e con il Comune direttamente interessato.
2. Nella sottozona ad assetto definito sono ammessi:
- ristrutturazione edilizia per le funzioni di cui al primo comma;
 - ampliamento della superficie coperta o attrezzata in forma permanente pari a un massimo del 10% della SC esistente;
 - superficie a verde permeabile non attrezzata di almeno 50% delle superfici libere, di cui almeno il relativo 40% con impianto arboreo.
- Le aree individuate con simbolo grafico L sono prioritariamente destinate alla formazione di bacini idrici destinati all'esercizio della pesca sportiva; in questi lotti è ammesso realizzare una edificazione di servizio, comprese destinazioni a circolo ricreativo e punto di ristoro, per un massimo di mq 250 di SIp, altezza mt. 7 all'intradosso.
3. Nella sottozona della trasformazione sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica per le funzioni di cui al primo comma, anche mediante nuova edificazione, entro i seguenti limiti:
- SIp pari al 30% del lotto;
 - Se pari al 20% del lotto;
 - superficie e verde permeabile non attrezzata 50% delle superfici libere, di cui almeno il relativo 40% con impianto arboreo.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che comportano demolizione e ricostruzione deve essere predisposto un apposito piano attuativo.
4. Disposizioni comuni:
- altezza massima edifici mt 10 al colmo;
 - altezza massima attrezzature per il gioco e lo sport mt. 15;
 - le attrezzature non comportanti volumi sono calcolate per Se = SIp; la Se è quella risultante dalla proiezione in pianta del perimetro esterno della attrezzature stessa;
 - i parcheggi devono essere con pavimentazione drenante e alberature fra le carreggiate; essi devono essere prioritariamente localizzati nelle eventuali aree a ciò individuate in adiacenza, nella tavola 1 «Planimetria di piano» o, in carenza, sia nella presente zona che in quella a verde privato vincolato.
5. Disposizioni particolari:
- nel caso di zone e parco attrezzato collocate in aree adiacenti o limitrofe a zone di interesse storico-ambientale (art. 37) e a zone delle fornaci (art. 36) l'applicazione delle disposizioni dei precedenti commi deve essere attentamente valutata in

funzione delle finalità di tutela degli specifici contesti paesistici e dei rapporti anche visivi con i manufatti di interesse storico-ambientale presenti all'intorno. Andranno in tal senso attentamente verificate le funzioni da insediare, le dimensioni, i caratteri costruttivi e in particolare le altezze degli edifici e dei manufatti.

6. In assenza di convenzione sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, statico e tecnologico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza demolizione, che non comporti aumento di volumetria e di superficie o modifiche di sagoma; in sede di adeguamento igienico e tecnologico, nonché per il ricovero dei mezzi e delle dotazioni strumentali, sono consentiti incrementi della Se per un massimo di 100 mq per edificio;
- ammodernamento delle attrezzature, per adeguamento alle necessità di mercato, nell'ambito della medesima Se e destinazione funzionale;
- sistemazione degli spazi esterni a verde, formazione di viali e percorsi, nell'ambito degli indici succitati.

Le recinzioni non possono estendersi oltre l'insieme della presente zona, unitamente alle aree di parcheggio adiacenti. Le recinzioni devono essere conformi al precedente art. 21.

Art. 34 - Zona a verde privato vincolato

1. La zona è destinata al mantenimento delle formazioni arboree comprese in ambiti delimitati, ai fini di preservare la continuità del verde nel Parco. In essa sono inclusi parchi privati, giardini e spazi aperti annessi a lotti edificati.
2. Nella zona è ammesso realizzare le seguenti attrezzature:
 - a) entro il 30% della superficie del lotto, tennis scoperti, piscine scoperte, altre attrezzature sportive all'aperto;
 - b) è ammesso mantenere piazzali di servizio alle adiacenti imprese, destinati allo stoccaggio e movimentazione dei materiali, dei prodotti, dei mezzi, purché vengano costituite cortine alberate su una superficie non inferiore al 10% del lotto;
 - c) esistenti campi di aeromodellismo;
 - d) orti familiari annessi alle residenze, allevamenti di animali di bassa corte per uso familiare, previa autorizzazione dell'autorità sanitaria;
 - e) parcheggi scoperti, con superficie drenante, limitatamente alle superfici minime previste dalle vigenti leggi e regolamenti.
3. Nella scelta delle specie da mettere a dimora devono essere privilegiate le specie delle Groane, come individuate dal piano di settore boschi. I piazzali di cui al punto b) devono avere superficie drenante, fatte salve documentate ragioni di carattere funzionale o igienico ambientale. Il progetto relativo alla zona edificata, alla zona fornaci e di parco attrezzato deve includere le aree adiacenti appartenenti alla medesima proprietà, incluse nella presente zona.
4. Per ciascun lotto è ammesso realizzare un ricovero attrezzi secondo una tipologia approvata con regolamento esecutivo, entro l'indice massimo $0,03_vmq/mq$ di Se con un massimo di mq 30 per lotto fondiario. È ammesso recintare i lotti fondiari con recinzione avente caratteristica di permeabilità ottica, secondo i tipi approvati in base al precedente art. 21.
5. In questa zona, oltre alle norme di cui al precedente titolo II è fatto divieto di:
 - attivare e mantenere, anche all'aria aperta attività industriali, artigianali, commerciali salve le fattispecie di cui al secondo comma lett. b);
 - costruire manufatti edilizi anche precari, fuori dalle fattispecie di cui ai precedenti commi 2 e 4.

Art. 35 - Zona edificata

1. Le aree comprese in questa zona sono destinate alla residenza e alle attività terziarie e produttive compatibili con il Parco, nonché alle attrezzature pubbliche ed alle infrastrutture necessarie alla riorganizzazione urbanistica dei nuclei edificati esistenti. Il Consorzio di gestione del parco, predisporrà un piano di settore zone edificate, individuando le sottozone ad assetto definito e le sottozone per la trasformazione. Il Consorzio di gestione del Parco, predisporrà un piano di settore zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco finalizzato a precisarne la disciplina d'uso. Con apposito simbolo grafico sono individuate, nella tav. 1 le aree relative ad edifici ed impianti esistenti incompatibili con le finalità del Parco; tali immobili sono soggetti a interventi atti a rimuovere le cause di incompatibilità convenzionati con il Consorzio, o ad acquisizione, secondo le disposizioni previste dal successivo art. 46.
2. Il piano di settore zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco:
 - analizza l'assetto degli insediamenti esistenti e i caratteri architettonici degli edifici presenti in relazione ai caratteri dell'edilizia tradizionale e all'assetto paesistico dei luoghi;
 - individua di conseguenza i criteri morfologici e costruttivi per gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti e delle nuove edificazioni, indicando anche i valori cromatici di riferimento;
 - determina le funzioni ammissibili, l'assetto delle aree libere e le tipologie privilegiando le tradizionali utilizzazioni dei cortili e degli spazi aperti, secondo gli usi locali.
3. Nelle more dell'approvazione del suddetto piano di settore sono ammessi gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 25.
4. Nella sottozona ad assetto definito, il piano di settore zone edificate, oltre al rispetto di quanto previsto dal comma 1 dell'art. 25 delle presenti N.T.A. può ammettere incrementi volumetrici una tantum, nell'ambito dei fabbricati esistenti. Tali incrementi sono comprensivi degli incrementi una tantum concessi in base alle precedenti normative del parco e delle opere concesse in sanatoria in base alla legge 25 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.
5. Le sottozone per la trasformazione controllata, oltre alle fattispecie di cui al comma precedente, sono disciplinate dal piano di settore zone edificate anche per la realizzazione di nuove volumetrie secondo i seguenti indici massimi:
 - SC massima = $0,30 mq/mq$;

- per destinazioni residenziali e terziarie If massimo = 0,8 mc/mq;
 - altezza massima tre piani fuori terra, 10 metri all'intradosso.
6. Le aree comprese in questa zona sono ulteriormente regolate dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali da adottarsi con variante di adeguamento di cui all'art. 3, in conformità ai criteri generali fissati dal presente articolo. Ad integrazione del piano di settore zone edificate, lo strumento urbanistico comunale:
- precisa le destinazioni d'uso, anche in riferimento al d.m. 2 aprile 1968, n. 1444;
 - individua gli eventuali indici di edificabilità in misura non superiore a quelli ammessi dal piano di settore zone edificate.

Art. 39 - Zona di pianificazione comunale orientata

1. I comparti sono destinati al recupero urbanistico e ambientale del territorio di ciascun Comune compreso nel Parco, in funzione della tutela e della realizzazione del Parco stesso, nonché al fine di realizzare, all'occorrenza, collegamenti e accessi al Parco forniti dei relativi servizi. L'azzonamento dei comparti è dettato dalla pianificazione generale e attuativa del Comune, in conformità alle prescrizioni e criteri stabiliti dal presente articolo.
2. In particolare lo strumento urbanistico generale comunale:
 - a) pianifica ciascun comparto mediante zonizzazione urbanistica e relativa normativa di attuazione; ad integrazione degli indirizzi di cui al precedente art. 5, le aree esterne al perimetro del parco sono disciplinate in modo organico e coordinato con il comparto;
 - b) individua e tutela i beni culturali e coordina le previsioni urbanistiche con la tutela delle zone di interesse naturalistico;
 - c) prevede la realizzazione dei corridoi a verde e percorsi ciclopedonali di continuità tra i settori del Parco interrotti dall'edificazione;
 - d) prevede, all'occorrenza, servizi comunali e sovracomunali, parcheggi e accessi al Parco dotati dei relativi servizi.

Art. 40 - Viabilità pubblica

1. La realizzazione di nuove strade pubbliche è soggetta alle competenze e procedure disposte dall'art. 43 fatte salve le convenzioni già stipulate alla data di approvazione della presente variante. Per le strade statali si applica l'art. 12, comma 2.

Art. 41 - Parcheggi

1. Il Consorzio e i Comuni consorziati realizzano i parcheggi in corrispondenza delle zone di maggiore accessibilità pubblica al Parco.
Secondo le specifiche norme di zona, essi debbono essere localizzati in zona edificata, zona per servizi, zona parco attrezzato e nell'ambito delle pertinenze degli edifici esistenti o da realizzare - anche se posti in altro azzonamento. Eccezionalmente, possono essere realizzati parcheggi fino a 50 posti auto anche in altre zone, ad esclusione delle zone di riserva, purché in adiacenza alle strade e agli accessi e purché non ne derivi danno ambientale, per iniziativa del Consorzio o di altri enti pubblici previa certificazione di conformità ai sensi dell'art. 10 della l.r. 18/97.
Nella definizione architettonica delle aree di parcheggio si dovrà tener conto dell'inserimento ambientale nel Parco, soprattutto per quanto riguarda la pavimentazione, che deve essere di tipo permeabile così da permettere il parziale mantenimento del tappeto erboso, nonché le piantumazioni interne e le cortine alberate di contorno.
Tali parcheggi, al fine di limitare il consumo di suolo, dovranno preferibilmente essere posti in fregio alle strade, evitando la formazione di piazzali laddove non in contrasto con la normativa vigente.

Art. 42 - Viabilità minore

1. Il Consorzio cura la redazione del piano di settore della viabilità minore; il piano di settore, tenuto conto delle particolari caratteristiche del terreno e dei luoghi e con particolare riguardo alle cautele necessarie per la salvaguardia delle aree di maggiore rilevanza naturalistica e storico-architettonica, programma il completamento della rete dei percorsi di fruizione del parco, individuando diversi livelli di accessibilità e percorrenza, i criteri di realizzazione, il tipo di manto di copertura, le modalità di inserimento ambientale, le relative attrezzature, ivi compresi i punti di sosta, le aree da pic-nic, le aree di fruizione dei valori ecologici e quant'altro necessario per la fruizione pubblica della natura e del paesaggio, anche in relazione alla individuazione di percorsi per disabili, curando, in particolare, la connessione della rete dei percorsi ciclopedonali con le stazioni ferroviarie, con il sistema dei parcheggi, individuati ai sensi del precedente art. 41 e con i confinanti parchi regionali. Per delega del Comune il Consorzio può mantenere e gestire le strade vicinali.

Art. 43 - Infrastrutture e servizi pubblici

1. Le opere e le infrastrutture pubbliche, di nuova realizzazione, non diversamente localizzabili, non sottoposte alla valutazione di impatto ambientale o a verifica (di cui al d.P.R. 12 aprile 1996, art. 10), non ricadenti nelle zone di riserva naturale, nei SIC e nelle zone ad indirizzo naturalistico, non previste dalla normativa delle singole zone, sono realizzabili purché siano progettate e realizzate in conformità ai criteri ed indirizzi di seguito indicati.
A tal fine, l'ente competente alla realizzazione dell'opera, di intesa con il Parco ed il Comune territorialmente interessato, definisce in apposito atto convenzionale le opportune iniziative di mitigazione, relativi termini e modalità nonché garanzie, anche fidejussorie di esecuzione. L'ente parco, in sede di espressione del previsto parere può richiedere la previsione di interventi di mitigazione o di precauzioni ulteriori. La convenzione deve comunque garantire che le caratteristiche ambientali e paesistiche non siano irrimediabilmente compromesse.
2. La progettazione e la realizzazione di infrastrutture deve tenere conto degli indirizzi specifici contenuti nei piani di sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale e perseguire i seguenti obiettivi:

- ridurre al minimo l'occupazione di aree concentrando, quando è possibile, le linee tecnologiche lungo i tracciati già esistenti;
 - ripristinare e compensare, a cura e spese del titolare dell'opera e nei modi e nei tempi definiti dalle intese e dalle convenzioni di cui al comma 1, ogni valore ambientale coinvolto nella realizzazione dell'opera, mirando all'equilibrio o al miglioramento del bilancio ambientale;
 - recuperare contestualmente, a cura e spese del titolare dell'opera e nei modi e nei tempi definiti dalle intese e dalle convenzioni di cui al comma 1, le aree già occupate da infrastrutture ed opere, o loro parti, dismesse;
 - in particolare le compensazioni ambientali dovranno prevedere interventi che risarciscano, a seconda dell'opera progettata e da attuarsi all'interno del parco, varie componenti dell'ambiente eventualmente alterate sia temporaneamente che definitivamente (flora, fauna, paesaggio). Si dovranno inoltre prevedere modalità di esecuzione dell'opera tali da ridurre, per quanto possibile, il disagio arrecato ai cittadini dallo svolgimento dei lavori.
3. Non sono soggette alla procedura di cui al successivo art. 48 le terebrazioni dei pozzi per l'approvvigionamento idropotabile, nonché le relative opere accessorie e gli allacciamenti, entro i seguenti limiti:
- il sito prescelto sia privo di vegetazione naturale protetta - bosco o brughiera, come individuata nel P.T.C, stesso e nel piano di settore boschi;
 - i manufatti in elevazione non devono superare i metri 3 dal piano di campagna ed essere realizzati in conformità alle norme paesaggistiche del presente P.T.C, e suoi piani di settore;
 - l'area eventualmente cintata sia limitata a non oltre 150 metri quadri di superficie e alberata con specie autoctone;
 - gli allacciamenti siano posti sotto sedi di strade e piste forestali o ciclabili.
- I relativi lavori sono soggetti a parere consortile che indica le opere di mitigazione e compensazione obbligatorie.
4. L'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la telefonia mobile sono soggetti ad uno specifico regolamento d'uso che individua le localizzazioni dei siti con riguardo alle esigenze di tutela ambientale e paesaggistica nel rispetto della normativa vigente. È sempre vietata l'installazione in zona di riserva naturale o nei con visuali delle ville storiche. Sono ammessi esclusivamente impianti di interesse pubblico generale da concentrare nei luoghi di minore disturbo paesaggistico e radiomagnetico.

N.T.A. P.S.E. / P.S.A.:

- N.T.A. P.S.E.

Art. 16 - Ambiti di trasformazione controllata

Per tali ambiti lo strumento urbanistico generale si adegua ai seguenti criteri. Con apposito simbolo grafico PII sono indicati i lotti soggetti a processo di programmazione negoziata ai sensi del precedente art 5 e dell'art 7 del PTC.

- Ambito per l'Insediamento residenziale e terziario RT:
 - ristrutturazione edilizia ed urbanistica per destinazione residenziale, If 0,8 mc/mq e Ic 30%, altezza massima mt 10 all'intradosso, e mitigazioni ambientali come da tabella "C";
 - possibilità di insediamento terziario, con esclusione della grande distribuzione, fino ad un massimo del 50% di SIp;
 - possibilità d'insediamento artigianale, escluse le attività insalubri di prima classe, fino ad un massimo del 30% di SIp, o nei locali seminterrati agibili;
- Ambito per l'insediamento produttivo PD:
 - destinazioni d'uso produttive, commerciali e terziarie, con esclusione di quelle di grande distribuzione e delle attività insalubri di prima classe;
 - SC 30%, altezza massima all'intradosso metri 10;
 - Residenza di servizio all'insediamento;
 - Eventuali ulteriori ampliamenti nei limiti di cui al precedente art 15;
 - Ristrutturazione urbanistica nei limiti dell'ambito per l'insediamento residenziale e terziario, previo intervento di cui al precedente art 5;
 - Con apposito simbolo grafico Pii, sono indicati i lotti giacenti su due comuni, per i quali si rende necessario un preliminare piano attuativo intercomunale, con esclusione delle lett. a),b),c) art 3 D/l-vo 378/01, testo unico per l'edilizia;
 - Mitigazioni ambientali ai sensi della tabella "C" allegata;
- Ambito per i servizi locali e comprensoriali SC:
 - Destinazione d'uso opere di standard comunale e sovracomunale, servizi per il Parco Groane, ed altre opere pubbliche o di pubblica utilità
 - If 0,8 mc/mq, SC 30%, altezza massima all'intradosso mt 10, salvo quanto previsto dall'art. 14 del D/lgvo 380/01
- Ambito per le attrezzature ricettive, turistiche, socioassistenziali TT:
 - destinazioni d'uso ammesse a servizio del Parco (ricettivo, turistico, sportivo), escludendo in ogni caso attività terziarie di tipo direzionale, ivi compresi studi professionali ed uffici, di grande distribuzione, centri commerciali e commercio all'ingrosso, di servizio per l'industria e la produzione (depositi, trasportatori, etc.);
 - If 0,8 mc/mq, SC 30%, altezza massima all'intradosso mt 10;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di nuova costruzione sono comunque subordinati alla convenzione ai sensi del precedente art. 5, completi di relative opere di mitigazione ambientale, di cui alla tabella "C";
 - per le destinazioni non conformi, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art 3 D/l-vo 378/01

Art. 17 - Ambiti RD ad assetto definito ed edifici residenziali posti in zona per la riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo

Per tali ambiti, lo strumento urbanistico si adegua ai seguenti criteri:

- a) indica gli interventi di recupero ammessi, come definiti dalle vigenti leggi, anche con demolizione e riorganizzazione dei volumi all'interno del lotto, per medesima Slp, finalizzata a migliorare le funzioni d'uso secondo la allegata tab. B e a migliorare l'inserimento sotto il profilo paesaggistico, di igiene edilizia e di sicurezza.
- b) ammette le trasformazioni d'uso alla medesima categoria o migliorative, secondo la tabella allegato B, purché operate nell'ambito degli interventi di recupero di cui alla lettera precedente; uffici e studi professionali sono equiparati alla residenza qualora siano annessi alla stessa e non occupino più del 30% del volume della residenza medesima;
- c) vieta la costruzione di nuovi edifici;
- d) può ammettere ampliamenti e sopralzi, ai sensi del precedente articolo 14;
- e) può ammettere incrementi planivolumetrici per la realizzazione di posti auto al coperto, non oltre i limiti pertinenziali stabiliti dell'art. 26, legge 28 febbraio 1985, n. 47 e LR 22/99, ivi compresi i posti auto già esistenti, ed a condizione che venga costituito vincolo pertinenziale ai sensi dell'art. 9, legge 24 marzo 1989, n. 122;
- f) può destinare aree libere ad opere di urbanizzazione o altri servizi pubblici.

Negli edifici residenziali posti in zona della riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo, sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b), c), e), oltre al recupero dei sottotetti di cui alla LR 15/96 e successive modifiche ed integrazioni.

- N.T.A. P.S.A.:

Art 11 – Criteri paesaggistici per l'edificazione rurale

- 1) L'edificazione nel Parco deve avvenire in conformità alle norme precedenti e al titolo II del Piano di settore per le zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco (PSE), che si da per acquisito al presente piano di settore, senza obbligo di allegazione, per tutto quanto non regolato dal presente piano.
- 2) Al fine di limitare l'impatto sul paesaggio, sono vietate le coperture a telone o similari, la realizzazione di capannoni e coperture a campata unica è disciplinata come segue: le opere devono conformarsi all'art 10 lettere a),b),c) del PSE o similari; le strutture prefabbricate diverse dalle citate non devono essere visibili dall'esterno; inoltre sono subordinate alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale, mediante rimboschimento di una fascia circostante, secondo il seguente coefficiente di calcolo:

<i>primi 500 mq Slp</i>	<i>Sul più e fino a 1000 mq Slp</i>	<i>Sul più e fino a 1500 mq Slp</i>	<i>Sul più e fino a 6000 mq Slp</i>
0 mq/mq	5 mq/mq	mq 15 mq/mq	60 mq/mq

- 3) L'obbligazione di cui al presente articolo viene garantita dal soggetto richiedente, mediante la presentazione al Consorzio Parco Groane di due idonee cauzioni, come a seguito determinate. Tali cauzioni, se prestate con fidejussione bancaria o polizza assicurativa, devono essere incondizionate e prevedere la rinuncia alla decadenza di cui all'art. 1957 Cod. Civile, fino alla conclusione del rapporto contrattuale. La fidejussione bancaria o assicurativa, deve inoltre prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni su semplice richiesta scritta della committente.
- 4) I costi di mitigazione sono determinati dalla sommatoria dei seguenti fattori componenti e determinano l'ammontare della prima cauzione, avente scadenza conforme ai termini per la conclusione dei lavori, aumentati di tre mesi:
 - acquisto del terreno, la cui stima deriva dalla triplicazione del valore di base d'esproprio del terreno a bosco alto, desunto dalla tabella provinciale per la regione agraria di riferimento pubblicata sul BURL, alla data di presentazione della domanda, oltre ad €2000 per spese di rogito;
 - onere di rimboschimento, stimato in € 1 al metro quadro, da rivalutarsi annualmente in base all'inflazione programmata, indicata nella legge finanziaria;
- 5) I costi di manutenzione della mitigazione sono determinati una tantum in ragione di €0,9 al metro quadro per tutti i primi sei anni dall'intervento e determinano l'ammontare della seconda cauzione, avente durata non inferiore ad anni sei e mesi sei.
- 6) Il Consorzio Parco Groane procede all'escussione delle garanzie in caso d'inadempimento, al fine d'eseguire d'ufficio le mitigazioni previste. Il Consorzio è tenuto ad utilizzare le risorse per la finalità prevista, con la facoltà di individuare siti non necessariamente adiacenti all'impianto.
- 7) Qualora l'operatore dimostri, in base a situazioni oggettive, fra cui l'indisponibilità del terreno, a far fronte agli obblighi di mitigazione, può richiedere al Consorzio di provvedervi, versando allo stesso una somma corrispondente alle due cauzioni di cui ai precedenti articoli 4 e 5, prima del rilascio dell'atto di competenza Consorzio Parco Groane Piano di settore agricoltura pag 5 consortile. Il Consorzio è tenuto ad utilizzare le risorse per la finalità prevista, con la facoltà di individuare siti non necessariamente adiacenti all'impianto.

- SITO DI IMPORTANZA COMUNITARIA S.I.C. IT 2050002 – BOSCHI DELLE GROANE

Il presente articolo dispone l'accoglimento delle prescrizioni generali e particolari del P.T.C. del Parco Regionale delle Groane e del P.T.C.P. della Provincia di Milano relativamente all'ambito del Sito di Importanza Comunitaria IT 2050002 – Boschi delle Groane, ambito di riserva naturale integrale o orientata, individuato dagli elaborati grafici del P.G.T..

Tali prescrizioni di cui ai precedenti artt. 23 e 30 per gli insediamenti del tessuto urbano consolidato e per gli Ambiti di trasformazione C[ⓐ] e D[ⓐ] a confine con il S.I.C. e di cui all'All. 1f del Doc. n°. 1 -G- Valutazione di incidenza sul S.I.C. perseguono la salvaguardia naturale e idrogeologica e l'unità paesistico – ambientale del S.I.C. al fine di mantenere o di ripristinare il suo habitat naturale e di garantire la conservazione del carattere di boschi mesofili tipici della pianura lombarda ormai ridotti a pochi nuclei, con la presenza della brughiera, sia a Calluna e Genista, che alberata con *Pinus sylvestris* (abitati tipici del pianalto lombardo ed insediati su suoli di natura argillosa (i famosi “ferretti”)) e con la presenza anche di una ricca componente faunistica con numerose specie caratteristiche degli ambienti boscati e con alcune specie di interesse comunitario, anche attraverso la successiva predisposizione di uno specifico Piano di Gestione da parte dell'Ente Gestore.

Art. 61 - P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI MILANO

Il P.G.T. recepisce l'azzoneamento del P.T.C.P. di Milano in Lazzate, con le prescrizioni generali e particolari delle sue N.d.A.

Tutti gli interventi da attuarsi all'interno del territorio comunale devono essere conformi al P.T.C.P.

Art. 29 *Unità paesistico - territoriali*

1. Il PTCP, in attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, definisce quali Unità paesistico - territoriali, gli ambiti territoriali omogenei sotto l'aspetto paesaggistico - ambientale con riferimento alle principali conformazioni geomorfologiche, alla copertura vegetazionale, ai tipi di uso del suolo e alle forme dell'insediamento, da assumere come specifico riferimento nel processo di interpretazione del paesaggio e di gestione della pianificazione territoriale e urbanistica.
2. Il PTCP individua alla Tavola 6 e ne descrive le relative peculiarità alla Relazione generale, le unità paesistico - territoriali che definiscono la struttura del territorio provinciale.
Le azioni strategiche di livello provinciale che concorrono a qualificare e valorizzare il paesaggio sono contenute al successivo Capo IV e articolate, in riferimento alle diverse Unità, nella Relazione generale
3. Politiche, strategie, strumenti ed interventi di gestione del territorio dovranno riferirsi in maniera unitaria e coordinata alle peculiarità delle Unità paesistico territoriali. Tali Unità costituiscono per i Comuni riferimento essenziale per lo sviluppo dei contenuti paesistici degli strumenti urbanistici comunali. In particolare gli strumenti di pianificazione comunale possono individuare unità paesistico - territoriali di rango locale e dettare disposizioni per la piena valorizzazione delle relative componenti costitutive. Tali specificazioni concorrono alla determinazione della valenza paesistica dello strumento urbanistico comunale, di cui all'art. 25.

Art. 31 *Ambiti di rilevanza paesistica*

1. Gli Ambiti di rilevanza paesistica, proposti in via preliminare alla Tavola 3 e la cui individuazione assume efficacia di prescrizione diretta solo nei casi di cui al comma 5 dell'art. 4, sono le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico - architettonici e culturali. Sono altresì comprese le aree che necessitano di una riqualificazione dal punto di vista paesistico. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione.
2. Gli indirizzi del PTCP per la valorizzazione di tali ambiti, mirano alla tutela e al potenziamento degli elementi e delle unità ecosistemiche che li caratterizzano oltre che allo sviluppo di attività ricreative e culturali purché compatibili con l'assetto paesistico e, in riferimento alle aree fluviali, purché non in contrasto con le esigenze di tutela naturalistica e nel pieno rispetto della funzionalità ecologica di tali ambiti. E' da perseguire la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.
In particolare per quanto riguarda le aree fluviali gli indirizzi del PTCP mirano:
 - a) alla valorizzazione e salvaguardia nel tempo della qualità del patrimonio idrico superficiale e del suo contesto naturalistico;
 - b) allo sviluppo degli ecosistemi in funzione del potenziamento del corridoio ecologico naturale principale.
3. Negli ambiti di rilevanza paesistica, ai sensi dell'art. 4, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno di cui all'art. 51, fatti salvi gli interventi ammessi dal Piano Provinciale delle Cave;
 - b) nelle fasce di rilevanza paesistico - fluviale di cui alla Tavola 2, non sono consentite di norma le attività estrattive né la localizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti di cui all'art. 7 del D.lgs. 22/97. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, al di fuori di tali ambiti, la realizzazione dei suddetti impianti deve essere assoggettata a misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientale;
 - c) le nuove espansioni edilizie andranno previste a completamento del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando la formazione di nuovi sistemi insediativi sconnessi dai nuclei stessi. La progettazione degli interventi, in particolare per

quelli direttamente prospicienti i corsi d'acqua e i Navigli storici, dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale. Il recupero e l'ampliamento degli edifici situati in tali aree avverrà nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali storici locali;

- d) dovrà essere evitata la realizzazione di manufatti nei punti di confluenza fra corsi d'acqua;
 - e) non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
 - f) ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento;
 - g) negli ambiti di rilevanza paesistica lungo i Navigli storici non devono essere alterati gli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente. Le opere di manutenzione e restauro degli specifici manufatti afferenti ai Navigli (strade, alzaie, sponde, chiuse e canali) andranno effettuate nel rispetto delle originarie tecniche costruttive. Gli elementi storici compresi in tali ambiti tutelati andranno valorizzati come elementi significativi di un più vasto sistema turistico e fruitivo;
 - h) gli interventi di riqualificazione territoriale d'iniziativa pubblica o privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e nuove espansioni edilizie debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela previsti dal PTCP per gli ambiti di cui al presente articolo e debbono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico-ambientali del contesto in cui si inseriscono.
4. La Provincia assume gli ambiti di rilevanza paesistica come zone prioritarie per orientare contributi e finanziamenti derivanti dalle normative europee, nazionali e regionali di settore, in riferimento alle funzioni amministrative trasferite e delegate di competenza. La Provincia promuove altresì programmi e progetti strategici, ai fini della loro valorizzazione.
- Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP, verifica e individua a scala di maggior dettaglio tali ambiti e specifica eventuali ulteriori tenitori che presentano caratteri di elevata potenzialità paesistica, rispetto ai quali la normativa comunale deve prevedere efficaci strumenti di controllo delle trasformazioni. Il Comune può adottare piani del colore, di arredo urbano per le aree urbanizzate in ambiti di rilevanza paesistica e in particolare lungo i Navigli storici.
5. La Provincia integra e modifica le proposte di ambito di cui al presente articolo in seguito alle verifiche di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali ed in coerenza con i contenuti delle intese di cui al Titolo III della Parte I della presente normativa.

Art. 32 Ambiti di rilevanza naturalistica

1. Gli ambiti di rilevanza naturalistica, individuati alla Tavola 3 e la cui individuazione assume efficacia di prescrizione diretta solo nei casi di cui al comma 5 dell'art. 4, sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro. Tali ambiti comprendono le aree di naturalità individuate dai vigenti piani territoriali dei Parchi Regionali nonché quelle proposte in via preliminare dal PTCP. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione.
2. Gli indirizzi del PTCP per la tutela di tali ambiti sono:
 - a) favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
 - b) valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppando il ruolo di presidio ambientale e paesistico attraverso il potenziamento dei suoi elementi strutturanti;
 - c) sostenere e conservare l'identità del territorio, promuovere la diversificazione delle attività agricole anche attraverso tecniche culturali ecocompatibili.
3. Negli ambiti di rilevanza naturalistica, ai sensi dell'art. 4, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave. E' consentita la prosecuzione delle attività estrattive in essere come previste dal Piano Cave. Il ripristino ambientale delle aree di cava dovrà integrarsi con il progetto di rete ecologica provinciale nel rispetto degli aspetti ecosistemici;
 - b) non è consentita di norma la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti di cui all'art. 7 del D.lgs. 22/97, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, deve essere assoggettata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
 - c) nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'eventuale insediamento di nuovi complessi agricolo - zootecnici, ove ammessi, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico;
 - d) gli interventi di espansione edilizia dovranno evitare la frammentazione del territorio e la compromissione della funzionalità ecologica di tali ambiti;
 - e) non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
 - f) ai fini della valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del D.P.R. 12 Aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento.
4. La Provincia promuove programmi e progetti strategici, ai fini della valorizzazione di tali ambiti. Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP, verifica e individua a scala di maggior dettaglio tali ambiti, ovvero quei territori che presentano caratteri di elevata potenzialità naturalistica, rispetto ai quali la normativa comunale prevede efficaci strumenti di controllo delle trasformazioni.
5. La Provincia integra e modifica le proposte di ambito di cui al presente articolo in seguito alle verifiche di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali ed in coerenza con i contenuti delle intese di cui al Titolo III della Parte I della

presente normativa.

Art. 33 Ambiti agricoli

1. Gli ambiti agricoli, individuati negli strumenti urbanistici comunali, sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile, anche per la collettività. Tali ambiti, specificatamente definiti nella Relazione generale, sono stati differenziati in base alla gradualità delle relazioni esistenti fra i diversi elementi componenti il paesaggio agrario. In particolare sono stati definiti gli ambiti agricoli di qualificazione paesistica maggiormente strutturati, gli ambiti agricoli di qualificazione paesistica, gli ambiti agricoli caratterizzati dalla presenza di elementi di qualità paesistica e gli ambiti agricoli a prevalente funzione ecologico - ambientale.
2. I seguenti indirizzi mirano a sostenere e conservare il ruolo di presidio ambientale del territorio rurale, salvaguardando i fattori produttivi del suolo, la vitalità economica e la diversificazione delle attività agricole, attraverso:
 - a) la diversificazione delle produzioni agricole nonché il mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico - paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale;
 - b) l'incentivazione dell'agricoltura biologica, ivi comprese la coltivazione di prodotti tipici della tradizione locale;
 - c) la riconversione, tramite i contributi della Comunità Europea, delle colture agricole intensive e ad alto impatto ambientale con colture agroambientali compatibili;
 - d) l'utilizzo di idonee pratiche agricole e manutentive che non alterino l'assetto del paesaggio agrario e la funzionalità dei suoi elementi costitutivi;
 - e) interventi per la riqualificazione diffusa dell'agroecosistema mediante incrementi arboreo - arbusti vi dell'equipaggiamento di campagna;
 - f) il contenimento delle trasformazioni ed i consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane;
 - g) il mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato, di cui all'art. 34;
 - h) il potenziamento della fruibilità degli spazi rurali per usi sociali e culturali compatibili;
 - i) il ricorso agli strumenti di programmazione e alle risorse finanziarie di settore derivanti da regolamenti comunitari, disposizioni nazionali, regionali e provinciali.
3. In coerenza con i fini perseguiti dai regolamenti comunitari e dagli strumenti di pianificazione di settore, quali il Piano di sviluppo agricolo provinciale e dalla L.R. 93/1980 e successive modifiche, negli ambiti agricoli si applicano le seguenti direttive:
 - a) deve essere conservata la compattezza delle aree agricole evitando che interventi per nuove infrastrutture o impianti tecnologici comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
 - b) deve essere garantita la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua valorizzandola attraverso opere di ingegneria naturalistica, anche con riferimento agli esempi del Repertorio B;
 - c) nelle aree agricole adiacenti alle frange ed alle periferie urbane e metropolitane, le espansioni e trasformazioni urbane dovranno configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti e delle frange urbane, di cui all'art. 42, anche tramite il riequipaggiamento arboreo ed arbustivo del territorio. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
 - d) le attrezzature, i servizi e le opere di urbanizzazione secondaria ammesse dalla pianificazione comunale o sovracomunale devono essere caratterizzate da bassi rapporti di copertura delle superfici territoriali. In queste aree risulta prioritaria l'attivazione di progetti di rete ecologica di cui all'art. 56.
4. La Provincia si coordina con i soggetti pubblici e privati interessati, incentiva progetti di consolidamento ecologico e di miglioramento fruitivo e culturale del paesaggio agrario. Il Comune, in fase di adeguamento alle indicazioni del PTCP, provvede a tradurre nei propri strumenti le disposizioni dei precedenti commi, adattandole alle situazioni territoriali locali. In particolare individua a scala locale gli ambiti agricoli sui quali attivare progetti di valorizzazione paesistica o progetti di consolidamento ecologico.

Art. 35 Parchi urbani e aree per la fruizione

1. Il PTCP individua, in via preliminare alla Tavola 3, i parchi urbani esistenti e previsti dalla pianificazione comunale i quali, per dimensione e bacino di utenza, hanno valenza a scala provinciale. Il PTCP individua, inoltre, aree private di fruizione a livello provinciale, prevalentemente destinate all'esercizio di attività sportive.
2. Gli indirizzi del PTCP per tali ambiti mirano alla creazione di un sistema di connessioni, attraverso percorsi ciclopedonali ed equestri, corridoi ecologici ed interventi paesistici lungo i corsi d'acqua che mettano in relazione tali aree con il sistema dei Parchi Regionali, i PLIS e i luoghi di interesse storico architettonico.
3. Eventuali nuove aree per la fruizione ricreativa e sportiva dovranno preferibilmente essere localizzate in ambiti di trasformazione, quali frange urbane, cave cessate ed aree degradate.
4. La Provincia nell'ambito delle proprie competenze:
 - a) individua le aree di maggiore interesse sulle quali promuovere manifestazioni culturali ed attività di fruizione ricreativa;
 - b) promuove specifici Programmi di Azione Paesistica, di cui all'art. 70 per la realizzazione di connessioni tra tali aree.

Il Comune promuove l'adozione di Piani del Verde al fine di incrementare la realizzazione di sistemi di connessione del verde pubblico e di gestire correttamente il patrimonio vegetale.

Art. 36 Centri storici e nuclei di antica formazione

1. Il PTCP individua, in via preliminare alla Tavola 3, quali centri storici, le aree urbanizzate di più antico insediamento, corrispondenti ai centri urbani storici di maggior livello gerarchico per la presenza di sedi amministrative, religiose, di mercato, dotati di impianto urbanistico complesso, con diffuse presenze di edifici monumentali o elementi architettonici di pregio.

Il PTCP individua altresì, quali nuclei di antica formazione, i nuclei originari dei centri urbani dotati di ruolo territoriale e di capacità di attrazione più limitata rispetto ai centri storici, caratterizzati da struttura urbana non particolarmente complessa e ricca di funzioni civili e religiose, ancorché dotata di cortine edilizie antiche, continue e riconoscibili. Sono da considerare parte integrante dei centri e nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico. Detta individuazione assume efficacia di prescrizione diretta solo nei casi di cui al comma 5 dell'art. 4. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione.

La perimetrazione delle aree, in riferimento all'art. 19 del PTPR, si basa sul rilevamento IGM, prima levata del 1888.

2. Gli indirizzi del PTCP per tali ambiti mirano:

- a) alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
- b) alla tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc., da inquadrarsi in appositi studi di indirizzo a cura dei Comuni.

3. Entro il perimetro del centro storico e dei nuclei di antica formazione si applicano le norme e le procedure urbanistiche definite dalle norme regionali e, ai sensi dell'art. 4, le seguenti disposizioni:

- a) le norme edilizie sono integrate da specificazioni per il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale, quali componenti architettoniche, materiali di finitura, colori, pavimentazioni esterne;
- b) sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura;
- c) gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico - funzionali, che per quelli architettonico - espressivi;
- d) la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico;
- e) gli assi stradali che hanno determinato l'impianto originario devono essere evidenziati.

4. La Provincia nell'ambito delle proprie manifestazioni culturali, individua i poli di maggiore interesse al fine di valorizzare l'identità e la storia locale. Sviluppa in coerenza con il PTPR attività di promozione e fruizione turistica.

Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico comunale alle indicazioni del PTCP oltre a quanto prescritto dal primo comma dell'art. 17 della L.R. 51/1975 e successive modifiche, verifica i perimetri dei centri e nuclei storici, ai sensi dell'art. 19 del PTPR, "specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia del PTCP. Gli ambiti rappresentati in tale cartografia rappresentano la base tecnica di riferimento per la definizione delle zone A, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444".

Art. 37 Comparti storici al 1930

1. Il PTCP individua, in via preliminare alla Tavola 3, i comparti urbanistici alla soglia storica del 1930, che possono comprendere architetture, insediamenti e complessi urbanistici, di progettazione qualificata e significativa nella storia dell'arte e della cultura, costituenti un ambiente progettato unitariamente, con caratteri stilistici omogenei, di interesse storico. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione.

2. Gli indirizzi del PTCP sono finalizzati alla conservazione e tutela dell'impianto urbanistico e dei suoi elementi tipologici e stilistici che presentano caratteri originari di unitarietà.

3. In base alla rilevanza architettonica degli edifici e del comparto urbanistico, gli interventi saranno disciplinati dalle norme urbanistiche comunali, in coerenza con le finalità sopra descritte.

4. Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP:

- a) completa l'individuazione e la normazione di tali beni;
- b) elenca gli edifici pubblici che hanno più di cinquant'anni (D.lgs. 490/1999);
- c) individua le architetture moderne e contemporanee di interesse storico - tipologico.

Art. 38 Insediamenti rurali di interesse storico

1. Il PTCP individua, in via preliminare alla Tavola 3, i nuclei e le aggregazioni insediative di origine e tipologia rurale, di antica formazione, sorte lungo la rete irrigua storica o lungo i percorsi storici, in organico rapporto con il paesaggio agrario circostante.

Tali nuclei e aggregazioni insediative sono caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, sono costituiti da edifici e complessi produttivi agricoli (cascine) comprendenti strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative, produttive agricole e zootecniche, anche con presenza di edifici religiosi e abitazioni padronali. Detta individuazione assume efficacia di prescrizione diretta solo

nei casi di cui al comma 5 dell'art. 4. I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti sono afferenti al sistema della valorizzazione di cui all'art. 27.

2. Gli indirizzi del PTCP per tali ambiti sono:
 - a) valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive edificate e nei rapporti con il contesto: l'unità aziendale, la rete irrigua, le alberature, le strade agrarie;
 - b) recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso modalità di intervento edilizio (organizzazione dei nuovi volumi edilizi, forme, materiali) nonché adozione di tecniche produttive che permettano lo sviluppo della agricoltura e della zootecnia nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.
3. Agli insediamenti rurali di interesse storico, ai sensi dell'art. 4, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi di recupero dei manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo;
 - b) gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico - espressivi;
 - c) i mutamenti della destinazione agricola originaria degli edifici eventualmente dismessi, sono consentiti qualora non pregiudichino la prosecuzione dell'attività agricola o non alterino i caratteri e gli elementi del contesto territoriale, quali i tracciati stradali poderali ed interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione, le siepi, i filari alberati, gli elementi storico - testimoniali riconducibili alla originaria partizione agraria.
4. La Provincia promuove attraverso strumenti informativi, la conoscenza e la fruizione turistica degli insediamenti individuati all'interno di percorsi di interesse paesistico, di cui all'art. 40.
Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP:
 - a) definisce su planimetria in scala adeguata il perimetro dell'insediamento rurale di interesse storico, integrandolo con le aree di pertinenza visiva o funzionale disposte ai margini, ai fini di completare il repertorio delle conoscenze dei beni presenti sul territorio provinciale;
 - b) integra le norme dello strumento urbanistici con quanto definito al precedente comma 3.

Art. 39 Elementi storico - architettonici

1. Il PTCP individua, in via preliminare alla Tavola 3, gli elementi storico architettonici quali: edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.
Gli elementi storico - architettonici comprendono, altresì, le emergenze paesistiche complesse, caratterizzate dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio. Detta individuazione assume efficacia di prescrizione diretta solo nei casi di cui al comma 5 dell'art. 4. I criteri e le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.
2. Il PTCP individua i seguenti indirizzi:
 - a) la tutela conservativa dei beni in oggetto, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza e al mantenimento dell'integrità e della significatività, anche estetico - visuale del contesto paesistico - ambientale connesso;
 - b) la promozione di riutilizzi e recuperi, volti anche alla conservazione dei significati degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
 - c) la valorizzazione anche dei siti storici di non particolare emergenza architettonica o paesistica, ma che rappresentano un valore diffuso e capillare, capace di attribuire identità storica e culturale ai luoghi nonché di assumere il ruolo di punti di appoggio per il progetto di rete ecologica provinciale o per la strutturazione di percorsi turistico ricreativi.
3. Gli elementi individuati comprendono sia i beni vincolati ai sensi del D.lgs. 490/1999, per i quali sono fatti salvi i poteri dell'autorità statale in materia, sia beni ritenuti di valore storico - architettonico e individuati in via preliminare dal PTCP. Tali beni saranno puntualmente riportati negli elaborati degli strumenti urbanistici comunali. Agli elementi storico - architettonici, ai sensi dell'art. 4, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di risanamento conservativo e di restauro, devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici o dei manufatti di interesse storico architettonico;
 - b) gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che consideri tutte le sue componenti, architettoniche, materiche e vegetali;
 - c) eventuali modifiche alla destinazione d'uso vanno finalizzate alla loro valorizzazione, attraverso un'attenta valutazione della compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
 - d) gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.Ai fini della valorizzazione dovrà essere favorita la funzione sociale connessa all'accessibilità, alla conoscenza e, ove possibile, alla fruizione dei luoghi e dei beni.

4. La Provincia promuove la divulgazione e la conoscenza di tali emergenze al fine di una loro valorizzazione culturale e turistico - fruitiva. A tal fine la Provincia mette a disposizione, per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, quale misure di conoscenza il Repertorio degli elementi storici, paesistici e ambientali. La Provincia inoltre promuove quale azione di valorizzazione turistica la creazione di parchi culturali.

Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP:

- a) verifica alla scala di maggior dettaglio i dati conoscitivi presenti nel Repertorio A ed individuati alla Tavola 5 in funzione dell'importanza storica, delle attuali caratteristiche e dell'attuale funzione svolta dai diversi elementi;
- b) verifica e individua alla scala di maggior dettaglio i dati conoscitivi individuati in via preliminare alla Tavola 3;
- c) individua eventuali altre emergenze, singole o complesse, da sottoporre ad azioni di tutela;
- d) definisce planimetricamente e catastalmente gli oggetti e le relative aree di protezione e determina gli interventi ammessi e le destinazioni d'uso compatibili, secondo le direttive di cui al precedente comma 3;
- e) promuove l'adozione di Piani del Verde al fine di tutelare e gestire correttamente il patrimonio vegetale di interesse storico, anche attraverso programmi di manutenzione a breve, medio e lungo termine, nonché di incrementare la realizzazione di sistemi di connessione del verde pubblico.

Art. 40 Percorsi di interesse paesistico

1. Il PTCP individua, in via preliminare alla Tavola 3, i percorsi (strade, ferrovie e canali) che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore.

Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia storica della prima levata I.G.M. del 1888. Detta individuazione assume efficacia di prescrizione diretta solo nei casi di cui al comma 5 dell'art. 4. I criteri e le modalità di intervento ammesse, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.

2. Il PTCP individua i seguenti indirizzi:

- a) valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e di specificità, anche funzionale, del percorso;
- b) mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici;
- c) incentivazione dei riusi finalizzati alla realizzazione di una rete di percorsi ciclopedonali.

3. Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico, ai sensi dell'art. 4, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
- b) non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada;
- c) vanno tutelati e valorizzati gli elementi significativi che arricchiscono i percorsi di interesse paesistico ed ambientale.

4. La Provincia promuove la fruizione di tali percorsi attraverso iniziative culturali ed incentiva la realizzazione di percorsi ciclabili protetti.

Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP:

- a) identifica e classifica i diversi tipi di percorso e le direttrici visive di maggiore sensibilità, presenti lungo i percorsi o nei punti panoramici, cioè quelle che offrono una "veduta" su luoghi di particolare interesse paesistico, quali le emergenze geomorfologiche, vegetazionali e storico - culturali, o viste di particolare profondità e ampiezza;
- b) può individuare nuovi elementi da sottoporre a progetti di valorizzazione paesistica, in base a quanto specificato nel precedente comma 3;
- c) integra le norme del proprio strumento urbanistico con specifiche indicazioni di salvaguardia della panoramicità e della fruibilità paesistica dei percorsi individuati;
- d) attua azioni finalizzate ad evitare ogni compromissione delle condizioni di visibilità dai punti e dai percorsi panoramici, al fine di garantire la libera fruizione visiva dei paesaggi e degli orizzonti circostanti. Lungo tali direttrici e nell'immediato intorno, le trasformazioni sono soggette alle disposizioni di cui al precedente comma 3;
- e) propone fasce di rispetto, distinte da quelle di rispetto stradale, all'interno delle quali applicare indirizzi di valorizzazione paesistica, relativamente sia alla tipologia degli insediamenti previsti, che alla limitazione della cartellonistica;
- f) incentiva tutte le opere necessarie al miglioramento delle condizioni di fruizione visiva (piazzole, punti di sosta, aree attrezzate).

Art. 45 Ambiti a rischio idrogeologico

1. Si intendono a rischio idrogeologico gli ambiti in cui si possa verificare un dissesto idrogeologico, causando danni a persone, cose e patrimonio ambientale in base al grado di vulnerabilità del territorio e alla probabilità che tale evento accada. Detta individuazione assume efficacia di prescrizione diretta solo nei casi di cui al comma 5 dell'art. 4 e, per le verifiche a scala di maggior dettaglio operate dal PTCP, a seguito del perfezionamento delle intese di cui al precedente art. 16, comma 2.

2. Gli indirizzi del PTCP mirano alla prevenzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico attraverso una pianificazione orientata al ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, al recupero degli ambiti fluviali, alla programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, alla stabilizzazione e consolidamento dei terreni.
 3. Il PTCP recepisce le disposizioni del PAI, relativamente alla prevenzione del rischio idrogeologico. Alla Tavola 5 sono individuate le fasce e le aree del PAI vigente su cui si applicano le disposizioni sottoelencate. Alla Tavola 2 sono invece individuate le fasce e le aree sulle quali le disposizioni stesse si applicano con efficacia diretta, ai sensi dell'art. 4, solo in seguito del perfezionamento delle intese di cui al precedente art. 16, comma 2:
 - a) *Fasce e aree a rischio idrogeologico molto elevato*
 - a.1 *Fasce a rischio molto elevato*, che comprendono:
 - fascia A del PAI di deflusso della piena, verificata dal presente PTCP rispetto agli elementi fisici rilevati a scala di maggior dettaglio, ai sensi dell'art. 27 comma 3 del PAI;
 - fascia di rispetto di 10 m lungo i corsi d'acqua di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904.
 A queste fasce vengono applicate le disposizioni, di cui al comma 2 art. 29 del PAI.
 - a.2 *Aree a rischio molto elevato di tipo 1*, che comprende:
 - Zona I del PAI, sono aree potenzialmente interessate da inondazioni;
 - Aree di esondazione fluviale, documentate a livello comunale.
 A queste aree si applicano le disposizioni del comma 3, art. 51 del PAI.
 - a.3 *Aree a rischio molto elevato di tipo 2*, che comprende:
 - Zona B-Pr del PAI, sono aree potenzialmente interessate da inondazioni collocate in corrispondenza delle fasce B di progetto del PAI. A queste aree si applicano le disposizioni dell'art. 51 del PAI.
 - b) *Fasce a rischio idrogeologico elevato* che coincide con:
 - fascia B del PAI di esondazione, verificata dal presente PTCP rispetto agli elementi fisici e paesistici rilevati a scala di maggior dettaglio, ai sensi dell'art. 27 comma 3 del PAI.
 A queste fasce vengono applicate le disposizioni di cui all'Art 30 comma 2 del PAI.
 - c) *Fasce a rischio moderato* che coincide con:
 - fascia C del PAI di inondazione per piena catastrofica, verificata dal presente PTCP rispetto agli elementi fisici e paesistici rilevati a scala di maggior dettaglio ai sensi dell'art. 27 comma 3 del PAI; a questa fascia si applicano le norme contenute nel precedente art. 31 limitatamente ai tratti in cui la fascia C si sovrappone alle aree di rilevanza paesistica.
 - a) *Fasce di rilevanza paesistico - fluviale* in cui è presente un potenziale rischio idrogeologico, individuate sulla base dei caratteri geomorfologici e paesistico ambientali; a queste fasce si applicano le norme contenute nel precedente art. 31 integrato per la fascia di rispetto di mt. 10 dalle norme di cui al punto a.1.
 - b) *Aree a vincolo idrogeologico* definite ai sensi del R.D. 3267/1923 e della L.R.33/1988. In tali aree, qualora le stesse si sovrappongano con le fasce e le aree di cui alle precedenti lettere, andranno mantenuti i boschi presenti e indirizzati interventi di forestazione nel rispetto delle Norme di Attuazione del PAI. Ai fini del mantenimento della stabilità dei terreni si rimanda al precedente art. 44, comma 3.
4. La Provincia fornisce supporto tecnico ai Comuni relativamente agli adempimenti previsti alla D.G.R. 25 Gennaio 2002, n. VII/7868 ossia per la definizione del reticolo idrografico minore e per le attività di polizia idraulica. La Provincia promuove la realizzazione di un piano di settore specifico per la ridefinizione delle aree a vincolo idrogeologico, ai sensi della L.R. 33/1988. Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP:
 - a) coerentemente ai contenuti della L.R. 41/97, nello studio geologico definisce in modo particolare il grado di rischio idrogeologico in corrispondenza del reticolo idrografico minore interessato dalle fasce di rilevanza paesistico-fluviale. Tale analisi è eseguita anche nei tratti di attraversamento delle aree urbanizzate in cui la fascia suddetta appare interrotta. Dove sussistono gravi condizioni di dissesto potenziale o in atto devono essere fissati vincoli di inedificabilità;
 - b) predisporre e aggiornare idonea documentazione con delimitazione cartografica su CTR scala 1: 10.000, di ogni evento calamitoso occorso, legato sia alle dinamiche fluviali sia a quelle di tipo geomorfologico (smottamenti, etc);
 - c) individua le infrastrutture e i manufatti ricadenti in aree soggette a rischio idrogeologico elevato o che costituiscano elemento di rischio. Nelle more dell'attuazione dell'art. 1 comma 5 della L. 267/1998 e ai sensi dell'art. 18 bis del PAI, previa intesa con gli Enti sovraordinati, ne promuovono la delocalizzazione.

Art. 47 Ciclo delle acque

1. Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.
2. Le componenti di tale sistema, interagendo dinamicamente, costituiscono un ciclo idrologico la cui gestione deve avvenire in modo unitario, sia in termini qualitativi che quantitativi. A tal fine il PTCP individua i seguenti indirizzi:
 - a) tutela delle risorse idriche al fine di impedire ogni forma impropria di utilizzo e trasformazione;
 - b) prevenzione e riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici;
 - c) valorizzazione e salvaguardia nel tempo della qualità e quantità del patrimonio idrico per usi sostenibili;
 - d) ripristino e mantenimento della capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici.
3. In relazione agli indirizzi sopra definiti, per la valorizzazione di tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a) gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del recettore;
 - b) deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche, come indicato all'art. 12 del PAI;
 - c) le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
 - d) per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;
 - e) nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.
4. La Provincia, al fine di una corretta gestione delle risorse idriche sotterranee, prevede uno specifico Piano di Settore che persegue i seguenti obiettivi:
- a) valutare la vulnerabilità intrinseca degli acquiferi a cui sovrapporre gli elementi di potenziale pericolo di contaminazione;
 - b) perimetrare le aree di ricarica delle falde profonde;
 - c) eseguire un'analisi storica delle oscillazioni piezometriche di almeno 50 anni;
 - d) fornire indirizzi e prescrizioni alle scelte urbanistiche al fine di tutelare gli aspetti qualitativi e quantitativi delle risorse idropotabili. In particolare tali indirizzi riguarderanno la disciplina degli usi del suolo all'interno della zona di rispetto delle opere di captazione a scopo potabile ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 152/1999 e successive modifiche;
 - e) diversificare gli usi delle acque sotterranee e ridurre l'eccessivo sfruttamento delle falde profonde, attraverso il contenimento dei consumi di acqua potabile, la riduzione dei prelievi industriali e le perdite dalla rete acquedottistica, ai sensi del D.lgs. 152/1999 e della L. 36/1994 e relative norme regionali attuative. In particolare le acque pregiate dovranno essere destinate a scopo unicamente potabile.

La Provincia orienta i controlli ambientali di propria competenza al fine di:

- a) contenere gli scarichi abusivi;
- b) monitorare le portate dei corpi idrici, anche tramite il coinvolgimento dei comuni rivieraschi;
- c) individuare le cause della contaminazione dei corpi idrici (L.R. 32/1980);
- d) individuare le fonti di contaminazione della falda (L.R. 62/1985).

La Provincia promuove:

- il risanamento delle reti acquedottistiche e fognarie obsolete e della posa di doppia rete acquedottistica;
- la messa in opera di pozzi per pompe di calore al fine di contenere la risalita della falda;
- la realizzazione di impianti per il riciclo delle acque nei processi produttivi, la captazione di acque da falde superficiali maggiormente esposte al degrado e poco sfruttabili per usi potabili o l'utilizzo di acque superficiali nelle situazioni consentite.

I Comuni, in sede di revisione dello strumento urbanistico, relativamente alle opere di captazione a scopo potabile, indicate in Tavola 2 come pozzi pubblici, recepiscono l'estensione della zona di rispetto come indicata negli atti autorizzativi (D.G.R. 27 Giugno 1996, n. 15137) e disciplinano gli usi del suolo al suo interno ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 152/1999 e successive modifiche, evidenziando in particolare gli insediamenti e/o le attività già in essere che risultano incompatibili.

I Comuni ai sensi della L.R. 41/1997 devono predisporre uno studio geologico a supporto della pianificazione comunale. Lo studio geologico in coerenza con quanto previsto dal Regolamento Regionale di cui alla D.G.R. 29 Ottobre 2001, n. VII/6645 conterrà in via indicativa e anche sulla base dei dati forniti dalla Provincia e delle indicazioni dello specifico piano di settore di cui ai commi precedenti i seguenti approfondimenti:

- a) analisi storica delle oscillazioni piezometriche, al fine di stabilire l'entità delle escursioni minime e massime stagionali della falda;
- b) analisi dello stato qualitativo delle falde sotterranee, soprattutto di quelle da destinare alle reti di distribuzione di acque di alto e basso livello qualitativo;
- c) analisi delle aree a maggiore vulnerabilità della falda acquifera e dei più rilevanti potenziali centri di pericolo per l'inquinamento della falda stessa.

Art. 56 Rete ecologica

1. La rete ecologica, riportata alla Tavola 4, è un sistema polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambienti agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone periurbane ed extraurbane. La matrice naturale primaria risulta completamente compresa nell'ambito territoriale del Parco Regionale della Valle del Ticino e pertanto normata dal Piano Territoriale di Coordinamento dello stesso all'interno della area a parco naturale.

Per ecosistemi si intende l'insieme degli elementi fisico - biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide. I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione.

2. La rete ecologica costituisce progetto strategico paesistico - territoriale di livello sovracomunale. Gli indirizzi del PTCP per la sua realizzazione sono i seguenti:
 - a) riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
 - b) riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento delle capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
 - c) miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
 - d) miglioramento della qualità paesistica.
3. Per la realizzazione della rete ecologica, di cui alla Tavola 4, si applicano le seguenti direttive:
 - a) i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale indicativamente contenute nel Repertorio B, in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
 - b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.
4. La Provincia, con gli Enti Parco e i Comuni, promuove azioni per la riqualificazione del territorio e la realizzazione della rete ecologica provinciale.
Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP:
 - a) recepisce e dettaglia i contenuti del progetto di rete ecologica;
 - b) individua specifici interventi di riqualificazione ecologica delle campagne, in particolare nelle aree individuate dal PTCP come essenziali per la funzionalità della rete ecologica.

Art. 57 Gangli primari e secondari

1. Il PTCP individua, in via preliminare alla Tavola 4, i gangli primari, ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali.
I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione.
Sono altresì individuati alla Tavola 4, i gangli secondari, ovvero zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione.
2. Indirizzi del PTCP sono:
 - a) mantenere i gangli primari in quanto in grado di autosostenere gli ecosistemi ospitati. Essi costituiranno anche le mete degli spostamenti di animali provenienti dalla matrice naturale primaria;
 - b) migliorare dal punto di vista ecologico i gangli secondari, al fine di supportare i gangli primari, ospitando una stabile e diversificata vita selvatica.
3. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
 - a) si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
 - b) i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie dovranno limitare l'interferenza con i gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.
4. La Provincia, in accordo con i soggetti pubblici e privati, promuove l'ampliamento e la creazione di aree di ripopolamento, cattura, ambientamento e rifugio della fauna, nonché l'intensificazione degli interventi di miglioramento ambientale. Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP:
 - a) individua a scala di maggior dettaglio i gangli primari e secondari;
 - b) definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica di cui al precedente comma 2.

Art. 58 Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

1. Il PTCP individua, in via preliminare alla Tavola 4, quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.
I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione.
Il PTCP individua inoltre le direttrici di permeabilità verso i territori esterni, ovvero zone poste al confine amministrativo della Provincia che, in funzione della distribuzione topografica degli ambienti naturali esterni ed interni, rappresentano punti di continuità ecologica. Individua altresì corridoi ecologici fluviali, costituiti dai corsi d'acqua e relative fasce riparie che possono svolgere, se opportunamente valorizzati, una funzione particolarmente importante di connessione ecologica.
2. Gli indirizzi del PTCP mirano a favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.
3. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio

stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio B.

4. In relazione alla promozione di una rete ecologica di scala regionale, la Provincia concorderà azioni con le Provincie confinanti ai fini di individuare connessioni ecologiche fra i diversi tenitori amministrativi. Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico, alle indicazioni del PTCP:
 - a) individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
 - b) definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica di cui ai precedenti commi;
 - c) individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

Art. 61 Zone perturbane ed extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico

1. Il PTCP, in via di proposta preliminare, individua alla Tavola 4 le aree che sulla base della presenza di unità ecosistemiche corrispondono alle seguenti definizioni:
 - a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
 - b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali aree rispondono al principio della riqualificazione. Indirizzo strategico del PTCP è quello di individuare ambiti di territorio potenzialmente caratterizzabili da nuovi elementi ecosistemici di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.
3. In tali zone si applicano le disposizioni di cui agli artt. 33 e 42.
4. La Provincia, in collaborazione con i comuni interessati, attiva azioni di assetto fruitivo e consolidamento ecologico, attraverso progetti di riqualificazione paesistica e di potenziamento.

Art. 62 Siti di importanza comunitaria

1. I Siti di importanza comunitaria (SIC) sono "regioni biogeografiche in uno stato di conservazione soddisfacente che concorrono in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat naturale, contribuendo al mantenimento della diversità biologica dell'ambiente in cui sono situati" (Direttiva 92/43/CEE), essi riguardano le riserve e i monumenti naturali regionali. Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione.
2. Gli indirizzi mirano a salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.
3. I SIC sono regolati dalla normativa di gestione delle riserve o dei parchi in cui ricadono.
4. Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP, individua idonei ambiti di rispetto a tutela dei SIC.

Art. 63 Aree boscate

1. Il PTCP individua, alle Tavole 3 e 4, i boschi definiti ai sensi dell'art. 1 ter della L.R. 8/1976 e successive modifiche nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico. Detta individuazione assume efficacia di prescrizione diretta solo nel caso di cui al comma 5 dell'art. 4. Gli interventi ammessi in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione.
2. Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico. Il PTCP, al fine della loro conservazione, ha come obiettivo l'incremento delle superfici boschive e la loro buona gestione forestale, attraverso forme di governo della vegetazione arborea e arbusti va che favorisca l'affermarsi della vegetazione autoctona.
3. Gli indirizzi per la gestione dei boschi sono contenuti nella L.R. 8/1976 e successive modifiche, nonché nel relativo Regolamento 1/1993 "Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale". Al fine di regolamentare gli interventi sulle aree boscate, il PTCP individua nel Piano di indirizzo forestale lo strumento idoneo per la pianificazione e la gestione di tali aree e l'individuazione di nuove aree da sottoporre a rimboschimento. Le aree boscate che presentino caratteristiche tipiche del climax della Pianura Padana devono essere preservate.
4. La Provincia, su proposta dei Comuni, individua alla Tavola 3 le aree da rimboschire, in coerenza con il progetto Regione Lombardia delle "dieci grandi foreste di pianura". Il Comune in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP:
 - a) verifica i dati conoscitivi presenti alla Tavola 3;
 - b) individua eventuali nuove aree boscate da sottoporre ad azioni di tutela.

Art. 64 Arbusteti, Siepi, Filari

1. Le unità ecosistemiche costituenti la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica, sono:
 - a) arbusteti;
 - b) siepi;
 - c) filari.Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.
2. Gli indirizzi del PTCP mirano a renderne la presenza sul territorio più diffusa ed omogenea.

3. La Provincia promuove interventi per il potenziamento vegetazionale del territorio, da realizzare attraverso la messa a dimora di nuove piante o orientando lo sviluppo della vegetazione arbustiva esistente, anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio B.
4. Il Comune, in fase di adeguamento dello strumento urbanistico alle indicazioni del PTCP, può individuare specifici elementi da sottoporre a azioni di tutela o controllo sulla base di quanto specificato nel precedente comma 3.

Art. 67 Parchi Regionali

1. Il PTCP recepisce alla Tavola 3 i perimetri dei Parchi Regionali e integra le prescrizioni contenute nei relativi Piani Territoriali, in funzione dei propri obiettivi strategici, ai sensi delle lettere a) e b) del comma 29 dell'art. 3 della L.R. 1/2000.
2. Il PTCP promuove in accordo con i Parchi Regionali:
 - a) la realizzazione di un sistema a rete che connetta il sistema dei parchi con le strutture ecologiche fondamentali e secondarie, al fine di incrementare le funzioni ecologiche delle singole aree e del sistema fisico - naturale;
 - b) l'attuazione, anche attraverso piani e progetti tematici e di settore, di un sistema a rete di itinerari turistici che valorizzino le aree tutelate, gli elementi di interesse storico, le strutture ricettive e le forme di turismo compatibile.
3. Gli interventi e le iniziative d'interesse sovracomunale previste dal PTCP e ricadenti nel perimetro dei Piani Territoriali dei Parchi Regionali integrano questi ultimi a seguito del perfezionamento delle intese ex art. 57 del D.Lgs. 112/1998.

Art. 75 Condizioni di mobilità nella pianificazione comunale

1. Al fine di garantire l'attuazione degli indirizzi di cui al precedente art. 74, i Comuni, nella redazione degli strumenti urbanistici, predispongono idonea documentazione conoscitiva delle condizioni di mobilità, esistenti e di progetto.
2. Sulla base della documentazione conoscitiva di cui al comma precedente, i Comuni valutano la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete della mobilità. A tal fine operano una verifica della capacità delle reti di mobilità esistenti e di progetto rispetto ai flussi di traffico esistenti, incrementati dalla stima di quelli derivanti dalla capacità insediativa aggiuntiva di piano, valutata nel suo complesso come sommatoria degli effetti di tutti gli interventi previsti, anche con riferimento all'ambito gravitazionale degli interventi stessi.
- 2.bis I comuni, attraverso la normativa degli strumenti urbanistici, subordinano altresì l'attuazione degli interventi di significativa entità ricadenti in aree di espansione o trasformazione urbanistica, alla verifica, a carico del proponente, delle ricadute sul sistema della mobilità. Sono considerati di significativa entità gli interventi con superficie territoriale superiore a 5 ettari o volume edificabile pari ad almeno 200.000 mc. o che comportino la realizzazione di spazi a parcheggio in misura superiore a 10.000 mq.
 In relazione alla definizione di dette soglie, il Comune può, motivatamente ed in rapporto alle proprie specificità territoriali, introdurre nella normativa degli strumenti urbanistici valori di riferimento diversi.
 Il presente comma non si applica agli interventi già oggetto di verifica e valutazione di impatto ambientale di cui al D.P.R. 12 aprile 1996, nonché alle Grandi Strutture di Vendita di cui alla L.R. 14/1999 e successive modifiche in quanto già disciplinate da specifica normativa.
3. Gli interventi di cui alla Tabella 2 allegata alle presenti norme, qualora previsti dagli strumenti urbanistici comunali ovvero disposti con procedure di cui al comma 2 dell'articolo 81, devono verificare i requisiti di accessibilità indicati alla Tabella 1.
4. Qualora sia accertato, in sede di procedura di valutazione di compatibilità di cui all'art. 22, che la sostenibilità delle previsioni urbanistiche sia condizionata alla preventiva realizzazione o al potenziamento di determinate infrastrutture programmate dai piani regionali, provinciali o comunali, tali condizioni di subordine temporale devono essere disciplinate nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici comunali, anche prevedendo le tempistiche di realizzazione dei connessi interventi infrastrutturali necessari.
5. A supporto delle valutazioni di cui ai commi 2 e 2bis l'Amministrazione provinciale definisce entro dodici mesi dall'approvazione del PTCP apposite linee guida sui contenuti della documentazione che i Comuni dovranno richiedere ai proponenti degli interventi di cui sopra.

Art. 79 Mobilità ciclabile

1. La Provincia di Milano incentiva, anche attraverso la promozione di accordi con gli enti gestori del trasporto pubblico, lo sviluppo della rete dei percorsi ciclabili di livello sovracomunale tali da garantire l'accessibilità:
 - a) ai servizi pubblici di livello sovracomunale ovvero alle attività ad alta concentrazione di presenze;
 - b) agli interscambi con le reti ferroviarie e metropolitane.
2. La rete dei percorsi ciclabili, sia in sede propria che promiscua, è altresì finalizzata alla valorizzazione dei percorsi storici, individuati alla Tavola 3, nonché al miglioramento della fruibilità dei luoghi con elevate qualità paesistico - ambientali e dei Parchi, rispetto ai quali il PTCP promuove la realizzazione di una integrazione delle reti ciclabili esistenti e previste.
3. I Comuni dotati di stazione ferroviaria o fermate di linea metropolitana prevedono la realizzazione di un sistema di percorsi ciclabili di connessione con la stazione medesima, nonché la predisposizione di adeguate attrezzature di deposito/parcheggio.

TITOLO XI – URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 62 - ATTIVITA' COMMERCIALI

In attuazione di quanto disposto dal D.L. n°. 114 del 31.12.1998 e dalla L.R. n°. 14 del 23.07.1999 dalla D.C.R. 8/215 del 21.10.2006 e dalle sue modalità applicative D.G.R. 8/5054 del 4.07.2007 s.m.i. e D.G.R. 8/6024 del 5.12.2007 s.m.i., il P.G.T. individua le aree da destinare all'insediamento di grandi e medie strutture di vendita (CS) di generi non alimentari e le aree (B/SU) da destinare all'insediamento di medie strutture di vendita commerciale e di esercizi di vicinato, ad integrazione degli esercizi di vicinato presenti e previsti nelle zone A,B e C.

Il P.G.T. individua anche l'area (CS ②) per l'insediamento di un'attività commerciale all'ingrosso di cui al D.L. 114/98 e di medie e grandi strutture di vendita commerciale di generi non alimentari.

Il rilascio delle autorizzazioni Amministrative Commerciali per le medie strutture di vendita e la comunicazione di apertura di esercizi di vicinato deve essere contestuale con il rilascio dei correlati permessi di costruire o con l'approvazione dei Piani Attuativi.

Analogamente la D.I.A. deve essere presentata successivamente al rilascio della autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato.

L'insediamento delle medie strutture di vendita deve favorire l'integrazione ed il collegamento con le altre funzioni di servizio di cui alle zone B/SU e CS ed alle relative prescrizioni particolari.

Art. 63 - COSTRUZIONE A CARATTERE COMMERCIALE: STANDARD E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AGGIUNTIVA

COSTRUZIONI A CARATTERE COMMERCIALE

La tipologia e la dimensione dei locali o dei complessi edilizi a destinazione commerciale al dettaglio, debbono rispettare le norme nazionali e regionali, di cui al precedente art. 62 e dalle presenti norme: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e centri commerciali.

Sul territorio comunale di Lazzate è ammessa per trasferimento dal T.U.C. una sola grande struttura di vendita di generi non alimentari, con Sv superiore a 1.500 mq., nella zona CS ② opportunamente azionata.

Negli ambiti urbani opportunamente individuati come zone B/SU è ammesso l'insediamento "ex novo" di medie strutture di vendita e l'ampliamento di quelle esistenti.

Nella stessa zona CS ② il P.G.T. ammette l'insediamento di un'attività commerciale all'ingrosso di cui al D.L.114/98.

Nella zona B/SU e in tutte le altre zone sono ammessi esercizi commerciali di vicinato.

Fatto salvo quanto previsto all'art. 14 delle presenti norme relativamente agli esercizi commerciali che effettuano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, gli esercizi di

vicinato hanno una Sv massima sino a 150 mq., le medie strutture di vendita una Sv da 150 a 1500 mq., mentre le grandi strutture di vendita hanno una Sv superiore a 1500 mq.

La localizzazione di medie strutture di vendita superiore a 600 mq. devono trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico, con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

STANDARD

La dotazione minima di aree a standard per nuovi insediamenti commerciali

- in zona residenziale e nelle zone B/SU del tessuto urbano consolidato, è pari a 0,80 mq. per ogni mq. di S.l.p.;
- è pari a 1,00 mq. per ogni mq. di S.l.p. all'esterno del tessuto urbano consolidato;
- è pari a 1,5 mq. (dei quali almeno la metà destinata a parcheggi) per ogni mq. di S.l.p. destinata ad insediamenti commerciali di media struttura con superficie di vendita superiore a 600 mq. all'interno ed all'esterno del tessuto urbano consolidato

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AGGIUNTIVA

Oltre la S.l.p. di pavimento quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone, il P.G.T. , al fine di promuovere la riqualificazione delle attività commerciali insediate, rende disponibile, oltre gli indici di zona B e C, all'esterno dei P.A., se già esauriti, una S.l.p. così come previsto dall'art. 38 delle presenti norme, da utilizzare per l'ampliamento delle attività commerciale già insediate al 2008 e regolarmente autorizzate, fino ad un massimo del 10% della S.l.p. esistente e comunque non superiore a 150 mq. di Sv per attività insediata, con contestuale adeguamento dei parcheggi pertinenti e dello standard.

Nelle zone A tale incremento sarà possibile mediante apposito Piano di Recupero, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle specifiche norme di zona (Art. 44 e art. 31.1 delle presenti norme).

TITOLO XII- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE

Art. 64- EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL P.G.T. - VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI - DEROGHE - COSTRUZIONI ABUSIVE

EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL P.G.T.

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Lo stato di fatto è quello illustrato dall'Allegato A al Documento n°. 1, integrato in recepimento di tutte le costruzioni preesistenti (così come definite dall'art. 14).

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del P.G.T. risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché tali costruzioni non siano abusive.

VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI

La violazione delle disposizioni di cui alle presenti norme, ove il fatto non costituisca un reato più grave, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dei titoli abilitativi (art. 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977 n°. 10 così come sostituite dal Capo I della L. 47/85; artt. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 del T.U.).

La vigilanza sul territorio è esercitata dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico ai sensi dell'art. 32 L.U. n°. 1150/42 e successive modificazioni e degli artt. 27 -28-29 del Testo Unico ed in attuazione degli artt. dal 30 al 37 del Testo Unico per le sanzioni.

DEROGHE

Il Comune si riserva la facoltà, nei limiti e nelle forme stabilite dall'art. 41 quater della legge 17.08.1942 n°. 1150 e dalle Leggi 21.12.1955 n°. 1357 e 06.08.1967 n°. 765, di concedere deroghe alle disposizioni e prescrizioni fissate nelle presenti norme per edifici ed impianti di interesse pubblico, e comunque di interesse generale.

COSTRUZIONI ABUSIVE

In sede di rilascio del permesso di costruire o del titolo abilitativo richiesto, il Richiedente deve certificare che gli edifici interessati dalla richiesta non siano abusivi. In caso contrario occorrerà procedere alla loro demolizione, con il ripristino dei luoghi alla situazione originaria, o alla loro sanatoria secondo le procedure di legge.

TITOLO XIII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 65 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate e se più restrittive.

Le eventuali disposizioni, contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da quest'ultime se non risultano più restrittive.

I permessi di costruire per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono risultare dagli atti comunali.

Specifico riferimento dovrà risultare anche sul relativo permesso o D.I.A..

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge urbanistica 17.08.1942 n° 1150, L.R. 15.04.1975 n° 51 e successive modifiche e integrazioni.

**COMUNE DI LAZZATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

DOC. N° 1 e 3

C e B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

**- ALLEGATO N° 1: A - REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI
B- PIANO DEL COLORE**

ADOZIONE	N° DEL		
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI		N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE		N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

**COMUNE DI LAZZATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

DOC. N° 1 e 3

C e B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

- ALLEGATO N° 1: A - REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ADOZIONE	N° DEL		
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI		N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE		N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

A - REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

(N°. 1 dell'All. n°. 1 alle N.T.A. del Doc. n°. 3)

Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i disposti delle singole Zone di appartenenza, così come descritti nelle N.T.A.

In particolare gli interventi edilizi nelle zone di recupero, devono rispettare le modalità di intervento di cui all'art. 28 delle N.T.A.

Per quanto attiene agli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali, gli stessi interventi edilizi dovranno uniformarsi anche ai disposti fissati nel seguente repertorio: obbligatoriamente nei casi previsti, preferibilmente negli altri casi.

Norme e disposti delle N.T.A. e del repertorio sono riferiti all'intero edificio: gli interventi edilizi sulle singole unità immobiliari, non potranno pertanto variare gli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali dell'edificio di appartenenza.

Eventuali difformità con il repertorio in oggetto, escluse quelle strutturali, andranno rimosse in coincidenza degli interventi edilizi interessanti le difformità stesse.

Per la sostituzione dei manti di copertura in eternit è ammesso per una sola volta entro i due anni dall'approvazione del P.G.T., l'utilizzo della stessa struttura portante del tetto per la posa di un nuovo manto di copertura, con l'esclusione delle sole lamiere in acciaio naturale, zincato e inox.

Mentre è comunque prescritta la conservazione degli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali che costituiscono una qualche significativa testimonianza del periodo antecedente il 1940, anche se non recepite dal repertorio, sono in ogni caso vietate soluzioni in contrasto con i suoi disposti di seguito esplicitati.

Ogni progetto o Piano attuativo dovrà essere accompagnato da una relazione e da eventuali elaborati grafici di attuazione dei disposti del repertorio e/o di eventuali sue integrazioni, in relazione allo stato di fatto interessato dall'intervento edilizio.

Tali integrazioni dovranno essere appositamente approvate.

Analogamente il repertorio potrà essere integrato, ampliato e modificato dall'Amministrazione Comunale in coincidenza dei più significativi interventi edilizi, pubblici e privati.

ASPETTI EDILIZI

1) COPERTURA

Tetti a falde, obbligatoriamente e con una quota massima di copertura piana praticabile in tutte le zone, esclusa la zona A, pari al 30% della superficie coperta dell'edificio.

2) STRUTTURA

Logge, portici ed aperture in genere, in muratura e maglia di pilastri o colonne e di travi o archi a tutto sesto o scemi o policentrici ribassati.

3) SOLAI

In legno se già esistenti e da conservare negli edifici da restaurare.

4) SPORTI

Ballatoi di forma e materiali originari, se preesistenti o eventualmente da ampliare sui fronti degli edifici prospettanti sugli stessi spazi comuni.

5) AMPLIAMENTI

- Chiusura di corpi rustici in conformità agli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali degli altri

edifici esistenti nelle zone di recupero e prospettanti sui medesimi spazi comuni;

- chiusura di logge e porticati preesistenti nelle zone di recupero, non a piano terra o nel sottotetto, mediante pareti arretrate di almeno cm. 150 per camminamenti o mediante pareti a filo esterno, con la formazione di scuretti o altro per evidenziare la maglia originaria (pilastri o colonne e travi od archi) nel rispetto di quanto stabilito dal R.L.I. per il ricalcolo del rapporto aeroilluminante (r.a.i.) per gli eventuali vani retrostanti abitabili o agibili.

ASPETTI MORFOLOGICI

1) COPERTURA

- manto di copertura in laterizio nelle zone A, ed E ed in generale nelle zone di recupero di P.G.T., in coppi, per quanto possibile recuperati e manto di copertura in altri materiali, con esclusione di acciaio inox, alluminio naturale, ardesia, fibrocemento, pietre naturali e materiali plastici anche nelle altre zone;
- comignoli nei materiali e nelle forme tradizionali nelle zone A ed E : in muratura e laterizio anche intonacati, di sezione quadrata o rettangolare (ad esclusione dei soli esalatori), di dimensioni e di altezza conformi alle normative di sicurezza;
- canali di gronda e pluviali, quest'ultimi esterni almeno fino a 3 metri da terra, di sagoma rotonda ed in lamiera zincata verniciata o in rame;
- gronde in legno, se già esistenti e nelle zone di recupero;

2) FACCIATA

- aperture coordinate per proporzioni e ritmi, con possibilità di formazione di nuove aperture anche non allineate alle preesistenti per esigenze funzionali ed igienico - sanitarie;
- aperture per la formazione delle autorimesse e dei negozi, di forma e dimensione libere anche nelle zone di recupero, allineate in orizzontale tra di loro e coordinate in verticale, per quanto possibile, con i ritmi compositivi della facciata;
- grigliati se già esistenti e/o riproposti, con eventuali aperture retrostanti, di forma e dimensioni libere.
- serramenti a vetro esterni, in legno o metallo (esclusi l'acciaio inox, il ferro zincato e l'alluminio naturale o anodizzato bronzo) o misti, con gelosie aperte o cieche in legno nelle zone di recupero;
- soglie e davanzali in pietra grigia (beola, serizzo, ghiandone o altro se preesistente), di spessore minimo pari rispettivamente a cm. 3 ed a cm. 6 nelle zone di recupero;
- riquadrature, in materiali originari se preesistenti;
- zoccolature in lastre di beola, serizzo, ghiandone, ceppo o altro se preesistenti e nelle zone di recupero, non lucide ma levigate o bocciardate o sabbiate, o in cemento stollato, non più alte di cm. 100;
- ringhiere di ballatoi e balconi, in tondini di ferro verticali con piatto superiore di collegamento, se preesistenti e nelle zone di recupero, di altezza non inferiore a cm. 110;
- intonaco tradizionale frattazzato fine o intonaco rustico con soprastante intonaco fine o stabilitura, colorato con materiali naturali (calce, silicati, silossani) da preferire a prodotti di sintesi (plastici, granigliati) nelle zone A ed E.
 - I P.A. e gli interventi nel Centro Storico saranno assoggettati ad apposito Piano del Colore;
- in muratura faccia vista in mattoni ad evidenziare le parti strutturali e gli elementi decorativi (riquadrate, comignoli, ecc.), per una superficie complessiva non superiore al 50% delle facciate.

ASPETTI AMBIENTALI

1) FACCIATA

- aperture di negozi coordinate per edifici e/o tratti viari;
- serramenti e gelosie verniciati anche nei colori naturali: in colori scuri se in metallo;
- ringhiere e griglie verniciate in R.A.L. scuro;
- intonaci di facciata, con riquadrature e marcapiani, colorati in pasta o verniciati con colori della tradizione locale, con riferimento alle terre naturali e derivati;
- tende non sporgenti dai balconi e di sezione curva;
- cavi o tubi o contatori o caldaie o condizionatori posizionati in apposite nicchie o cunicoli, chiusi e aperti solo se richiesto dalle vigenti norme di sicurezza; se aperti verso l'esterno, le nicchie o i cunicoli saranno posizionati su pareti rientranti;
- parabole vietate in facciata o sui balconi prospettanti sugli spazi pubblici.

ASPETTI TIPOLOGICI

1) Uso del suolo

Al fine di perseguire il miglior inserimento urbanistico e architettonico degli edifici residenziali i volumi tecnici quali le cantine, le centrali termiche, cisterne recupero delle acque piovane e le autorimesse pertinenziali devono essere posti, salvo impedimenti, nel sottosuolo o al piano terra del fabbricato. Le parti interrato esterne alla sagoma del fabbricato dovranno comunque essere adeguatamente ricoperte da terreno di coltura e piantumate.

In caso sia prevista la realizzazione di locali nel sottosuolo i muri perimetrali devono essere costruiti con materiali impermeabili o estremamente impermeabilizzati. In ogni caso il rivestimento impermeabilizzante richiede una protezione contro l'azione meccanica del terreno.

Al fine di abbattere la concentrazione di gas radon nei locali interrati devono essere previsti appositi condotti di aerazione passiva collegati con l'esterno in aria libera, oppure altri accorgimenti in modo di perseguire la medesima finalità.

2) Coperture e sottotetti

Le coperture oltre a proteggere l'edificio dalle precipitazioni atmosferiche, deve impedire un eccessivo assorbimento o dispersione del calore a seconda degli eventi termici giornalieri o stagionali mediante opportuna coibentazione. Particolare attenzione richiede la costruzione di tetti piani o inerti.

Il tetto deve essere progettato con forme semplici, una o due falde, con una inclinazione temperata con le esigenze di installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici e la possibile utilizzo per fini accessori del sottotetto.

ASPETTI ESTETICI

Allo scopo di conseguire un positivo risultato visivo ed estetico negli edifici in progetto, l'installazione di impianti di ricezione satellitare deve essere realizzato con sistemi centralizzati a livello condominiale, posizionati sulla copertura, con assoluto divieto di installazione su balconi, terrazzi o in facciata.

In ragione delle prevalenti esigenze di carattere estetico, l'installazione di impianti di condizionamento non può comportare l'installazione in facciata o in altre parti comuni dell'edificio, di macchinari e/o parti di impianto di condizionamento. E' altresì obbligatorio prevedere sia in sede di progetto preventivo e operativo spazi privati all'uopo destinati, con preferenza di balconi e terrazzi purché non visibili dall'esterno dell'edificio.

**COMUNE DI LAZZATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

DOC. N° 1 e 3

C e B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

- ALLEGATO N° 1: B- PIANO DEL COLORE

ADOZIONE	N° DEL		
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI		N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE		N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

B- PIANO DEL COLORE

DESCRIZIONE

Gli ambiti territoriali corrispondono ai centri storici di cui alla zona A ed ai comparti dei singoli Piani Attuativi.

I Piani del Colore possono essere anche di iniziativa pubblica..

OBIETTIVO

Il Piano del Colore intende garantire un'immagine unitaria e di qualità dei singoli insediamenti ed in particolare del Centro Storico, coordinando anche le scelte cromatiche dei Cittadini che intendono ridipingere gli edifici in attuazione di quanto disposto dal Regolamento Edilizio (art. 101 e All. n°. 3).

STRUMENTI

Il Piano del Colore sarà di norma composto da:

- 1 - Rilievi grafici e fotografici
- 2 - Proposte di progetto con relativa tabella cromatica
- 3 - Norme di Attuazione attraverso Schede di progetto.

I Rilievi grafici e fotografici sono operazioni indispensabili alla conoscenza dei manufatti in oggetto e alle formulazioni di progetto successive.

Le Proposte di progetto sono finalizzate all'individuazione dei colori delle parti costitutive i singoli edifici, in relazione ad un più generale equilibrio cromatico tra i fabbricati confinanti.

L' Attuazione delle proposte progettuali si articolerà in alcune schede di progetto e si fonderà in prima istanza sul confronto con i Cittadini proprietari dei singoli edifici, anche per recepire eventuali modifiche comunque rispettose del generale equilibrio cromatico dell'intorno e dei criteri fondativi del Piano.

MATERIALI

Al fine di ottenere un buon risultato ambientale nell'applicazione del Piano del Colore, assumono importanza, oltre ai colori definiti dal Piano, i materiali impiegati nella colorazione degli edifici interessati.

Il Piano del Colore pur non applicando vincoli e restrizioni nelle scelte dei prodotti di finitura, individuerà alcuni materiali (calce, silicati, silossani) il cui utilizzo appare preferibile ad altri, prodotti di sintesi (plastici, granigliati), la cui resa appare inadeguata dal punto di vista estetico e prestazionale (cattiva traspirabilità, sfogliazione).

**COMUNE DI LAZZATE
(PROVINCIA DI MONZA BRIANZA)**



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N° 12/2005

DOC. N° 3 - PIANO DELLE REGOLE B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

- ALLEGATO N° 2: Dimensionamento ed attuazione del P.G.T.

ADOZIONE	N° DEL		
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE		IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI		N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE		N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

DIMENSIONAMENTO

La capacità insediativa è stata computata così come previsto dall'art. 6 della ex L.R. n°. 1/2001.

Tale computo è descritto dagli allegati n°. 2a e 2b - Individuazione zone omogenee e calcolo capacità insediativa - scala 1:4000 del Doc. n°. 3 "Piano delle Regole - Azzonamento".

(In sede di attuazione del P.G.T., la nuova volumetria autorizzata verrà contabilizzata in appositi registri, globalmente e per capitoli, in riferimento agli articoli delle presenti norme ed alle singole zone, in funzione della loro capacità edificatoria quale risulterà dalle superfici catastali effettivamente azzonate come ancora edificabili.

ATTUAZIONE

L'art. 28.d – Programmazione degli interventi “al fine di una corretta e graduale attuazione del P.G.T.” prevede l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per quote annuali e/o pluriennali fino all'esaurimento prioritariamente di una prima quota del 3% di incremento del territorio urbanizzato e di un'ulteriore quota del 3% al verificarsi delle condizioni di cui ai meccanismi premiali utilizzati per attuarla.

Alla decadenza del Documento di Piano, dopo cinque anni dalla sua approvazione, il Consiglio Comunale verificherà lo stato di attuazione dello stesso Documento ed assumerà i provvedimenti conseguenti anche sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio dell'attuazione del P.G.T. di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.G.T.

In ogni caso ad esaurimento della capacità insediativa globale e per capitoli del P.G.T. e/o al raggiungimento del numero di abitanti residenti dichiarati e/o ad esaurimento dell'incremento previsto del territorio urbanizzato, l'Amministrazione Comunale provvederà ad una specifica variante per l'eventuale copertura delle volumetrie non ancora autorizzate e consentite dal P.G.T. stesso, fermo restando la necessità di una verifica contestuale dello standard di legge.