

**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**

CONTRODEDEOTTE 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
rettificato ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis L.R. n° 12/2005
integrato ai sensi degli artt. 2 - 8 delle N.T.A.
NTA per adozione – 03 novembre 2017
NTA acontrodeditte in accoglimento delle osservazioni – 20 aprile 2018

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	- Contenuti del Piano delle regole		pag. 17
	1 c	- Varianti P.G.T.		pag. 19
TITOLO	II	- ATTUAZIONE DEL P.G.T.		pag. 20
	Art. 2	- Strumenti di programmazione del P.G.T.		pag. 20
		- Azzonamento		pag. 20
		- Piano dei Servizi		pag. 20
		- Documenti di Inquadramento		pag. 20
		- Piani di Settore		pag. 20
	Art. 3	- Strumenti di attuazione del P.G.T.		pag. 21
	Art. 4	- Permesso di costruire semplice e convenzionato		pag. 21
		- Permesso di Costruire semplice (PC)		pag. 21
		- Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) e Permesso di Costruire Convenzionato on Deroga (PCCD)		pag. 22
	Art. 5 a	- Piani attuativi (P.A.)		pag. 23
	5 b	- Piani Attuativi vigenti		pag. 25
TITOLO	III	- OPERE DI URBANIZZAZIONE		pag. 27
	Art. 6	- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria		pag. 27
		- Urbanizzazioni di pertinenza		pag. 27
		- Comparti di urbanizzazione		pag. 27
	6 a	- Urbanizzazione primaria (U1)		pag. 28
	6 b	- Urbanizzazione secondaria (U2)		pag. 30
	6 c	- Opere di urbanizzazione per allacciare gli insediamenti ai pubblici servizi		pag. 31
	6 d	- Urbanizzazione primarie e secondarie		pag. 31
	7	- Aree per parcheggio privato		pag. 31
		- Autorimesse		pag. 32
TITOLO	IV	- DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI		pag. 34
	Art. 8	- Destinazione d'uso		pag. 34
		a) Residenza(R)		pag. 34
		b) Industria (D)		pag. 35
		c) Servizi (S) - Servizi urbani (Su)		pag. 36
		d) Agricoltura (A)		pag. 36
	Art. 9	- Variazioni d'uso		pag. 37
	Art. 10	- Prescrizioni particolari: perimetro del centro edificato e autocertificazione per insediamenti produttivi		pag. 37
	Art. 11	- Fasce di salvaguardia ambientale (1), aree di compensazione ambientale (2) e clima acustico (3) e prevenzione all'esposizione del gas radon (4)		pag. 38
	Art. 12	- Aree dismesse e siti inquinanti		pag. 40

TITOLO V - INDICI URBANISTICI - EDILIZI - AMBIENTALI			pag. 41
Art. 13	-	Indici urbanistici - edilizi - ambientali	pag. 41
Art. 14	-	Calcolo del volume - recupero dei sottotetti esistenti - volume e slp degli edifici esistenti - altezza delle costruzioni - sistemazione del terreno	pag. 45
Art. 15	-	Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	pag. 48
Art. 16	-	Arretramenti minimi	pag. 49
16 a	-	dagli spazi pubblici - Ds	pag. 49
16 b	-	distanza delle fronti degli edifici dai confini privati - Dc	pag. 50
16 c	-	distanza fra le fronti degli edifici - De	pag. 51
16 d	-	distanze fra le fronti degli edifici negli ambiti "A"	pag. 52
Art. 17 a1	-	Definizione degli interventi edilizi	pag. 52
a-		Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 53
		Interventi di manutenzione straordinaria di cui alla L.164/2014	pag. 53
b-		Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 53
c-		Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 53
d-		Interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopralzo	pag. 53
e-		Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 54
f-			pag. 54
Art. 17 a2	-	Definizione di altri interventi	pag. 54
a-		Interventi di demolizione	pag. 54
b-		Interventi relativi a pertinenze	pag. 54
c-		Interventi relativi ad aree scoperte	pag. 54
d-		Interventi per manufatti provvisori	pag. 55
e-		Opere pubbliche comunali	pag. 55
f-		Altri interventi	pag. 55
g-		Interventi urgenti	pag. 56
h-		Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 56
i-		Interventi di bonifica e smaltimento	pag. 56
l-		Interventi su edifici esistenti	pag. 57
m-		Interventi edilizia a carico dei privati	pag. 57
Art. 17 a3	-	Interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo	pag. 57
Art. 18	-	Tipologie edilizie	pag. 58
18 a	-	Repertorio degli Interventi edilizi tipo	pag. 58
18 b	-	Unità edilizia	pag. 58
TITOLO VI - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI			pag. 59
Art. 19	-	Strade private e accessi carrai	pag. 59
Art. 19 a	-	Strade private	pag. 59
Art. 19 b	-	Accessi carrai	pag. 59
Art. 20	-	Cortili	pag. 60
Art. 21	-	Recinzioni	pag. 61
Art. 22	-	Costruzioni accessorie	pag. 61
TITOLO VII - TUTELA PAESISTICA, QUALITA' AMBIENTALE, TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE			pag. 63
Art. 23	-	Tutela paesistica e qualità ambientale	pag. 63
Art. 24	-	Tutela geologica, idrogeologica e sismica	pag. 64
Art. 25	-	Tutela e sviluppo del verde	pag. 74

LEGENDA:

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

Art. 26	- Finalità e contenuti del Documento di Piano (D.d.P.)	pag. 76
Art. 27	- Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, direttive, indirizzi	pag. 78
Art. 28	- Attuazione del Documento di Piano	pag. 78
Art. 29	- Individuazione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di riqualificazione	pag. 79
Art. 30	Ambiti di Trasformazione	pag. 81
	- AT:C per residenza,C/S-B/SU per servizi,D produttivi	pag. 81
	- Ambiti di Trasformazione interni agli AIP	pag. 81
	AIP 1	pag. 82
	- C per residenza	pag. 82
	- C/S per servizi	pag. 82
	- D per insediamenti produttivi	pag. 82
	AIP 2	pag. 83
	- C per residenza	pag. 83
	AIP 3	pag. 83
	- C per residenza	pag. 83
	- Ambiti di Trasformazione esterni agli AIP	pag. 83
	- C per residenza	pag. 83
	- B/SU per servizi	pag. 84
	- C/S per servizi	pag. 84
	- A	pag. 85
	- B	pag. 85
	- B/SU	pag. 85
	- B/DR	pag. 85
Art. 31	- Modalità d'intervento negli Ambiti di riqualificazione (A.R.):n°.	pag. 85
	1) Il Borgo di Lazzate	pag. 85
	Norme di riqualificazione	pag. 85
	comma 1 - Ambito di applicazione	pag. 86
	comma 2 - Allegati	pag. 86
	comma 3 - Livelli e modalità di intervento	pag. 87
	comma 4 - Volumetria e dati di progetto	pag. 87
	comma 5 - Individuazione degli interventi	pag. 88
	comma 6 - Tipologie edilizie del Borgo di Lazzate: indirizzi di progetto	pag. 88
	comma 7 - Standards e parcheggi privati	pag. 92
	comma 8 - Materiali ed elementi costruttivi	pag. 92
	comma 9 - Prescrizioni particolari per box, servizi e spazi esterni	pag. 100
	comma 10 - Prescrizioni particolari per le cortine	pag. 100
	comma 11 - Prescrizioni particolari	pag. 100
	comma 12 - Documentazione dei progetti	pag. 101
	comma 13 - Contenuti per la convenzione	pag. 102
	comma 14 - Albo dei progettisti e dei costruttori	pag. 102
	2) Paesaggio e Rete ecologica	pag. 102
	3) Boschi della Battù	pag. 104
	4) Sistema delle attrezzature sportive, di tempo libero e scolastiche, pubbliche e private	pag. 104
	5) Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali	pag. 105

		6) Il Parco delle Groane	pag.	107
		7) Quartiere giardino	pag.	108
		8) Parco tecnologico	pag.	109
		9) Nuovi centri urbani	pag.	111
		10) Coni ottici e/o orizzonti visuali	pag.	111
Art.	32	- Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	pag.	111
		A - Perequazione	pag.	111
		B - Compensazione	pag.	112
		C - Incentivazioni urbanistiche	pag.	115
		Meccanismi premiali	pag.	118
Art.	33	- Indici di fabbricabilità	pag.	118
		1 - Residenza	pag.	119
		2 - Servizi	pag.	120
		3 - Industria	pag.	121
Art.	34	- Indici urbanistici	pag.	121
		1 - Ambiti di Trasformazione	pag.	121
		2 - Ambiti di riqualificazione	pag.	123
Art.	35	- Indici ambientali e di salute dei cittadini	pag.	123
		A - Qualità del suolo	pag.	124
		B - Qualità ambientale	pag.	124
		C - Qualità urbana	pag.	125
		D - Qualità paesistica	pag.	125
		E - Salute dei cittadini	pag.	125
Art.	36	- Piani attuativi	pag.	125
		1 - Contenuti	pag.	125
		2 - Standard ed opere di urbanizzazione	pag.	128
		3 - Standard qualitativo	pag.	129
		4 - Contributo sul costo di costruzione	pag.	130
		5 - Fondo aree verdi	pag.	130
Art.	37	- Piano dei servizi	pag.	130
Art.	38	- Norme per il Piano delle Regole e per il Regolamento Edilizio	pag.	131
Art.	39	- Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio	pag.	132
II. A		Schede degli Ambiti di Trasformazione (art.30 – NTA DP)	pag.	134

LEGENDA:**N.T.A. P.d.R.**

Art. 40	- Contenuti del Piano delle Regole	pag. 155
---------	------------------------------------	----------

TITOLO VII - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO		pag. 157
--	--	-----------------

Art. 41	- Territorio Comunale: tessuto urbano consolidato	pag. 157
41 a	- Pianificazione comunale	pag. 157
41 b	- Pianificazione provinciale Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) di Monza e Brianza	pag. 157
41 c	- Pianificazione sovracomunale: P.T.C. del Parco Regionale delle Groane	pag. 157
41 d	- Pianificazione di settore: Classi di fattibilità geologica	pag. 158
41 e	- Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	pag. 158

TITOLO VIII - NORME		pag. 159
----------------------------	--	-----------------

Art. 42	- Zone di recupero (art. 27 L. 457/78) e norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	pag. 159
Art. 43	- Azionamento	pag. 159
Art. 44	Il Borgo di Lazzate	Pag. 159
Art. 44	- A - Centro storico e nuclei di antica formazione	pag. 159
	1 - Descrizione	pag. 159
	2 - Edificazione e modalità d'intervento	pag. 160
	3 - Densità edilizia	pag. 161
	4 - Altezze	pag. 162
	5 - Distanze	pag. 162
	6 - Destinazione d'uso	pag. 163
	7 - Classi d'intervento	pag. 163
	8 - Definizioni	pag. 167
	9 - Standard	pag. 167
	10 - Allegati	pag. 167
	11 - Prescrizioni	pag. 168
Art. 44	- A1 – Insediamenti circostanti il centro storico ed i nuclei di antica formazione, di interesse storico-tipologico	pag. 168
	1 - Descrizione	pag. 168
	2 - Edificazione e modalità d'intervento	pag. 169
	3 - Densità edilizia	pag. 170
	4 - Altezze	pag. 171
	5 - Distanze	pag. 171
	6 - Destinazioni d'uso	pag. 171
	7 - Classi di intervento	pag. 171
	8 - Definizioni	pag. 173
	9 - Standard	pag. 173
	10 - Allegati	pag. 173
	11 - Prescrizioni	pag. 173

Art. 45	- B - Residenziale di completamento	pag. 174
	1 - Descrizione	pag. 174
	2 - Destinazione d'uso	pag. 174
	3 - Densità edilizia	pag. 174
	4 - Modalità di intervento	pag. 175
	5 - Altezza degli edifici	pag. 176
	6 - Distanze tra i fabbricati	pag. 176
	7 - Permeabilità dei suoli urbani	pag. 176
	8 - Standard	pag. 176
	9 - Norme particolari	pag. 176
Art. 46	- BV - Residenziale di completamento e di verde privato	pag. 177
	1 - Descrizione	pag. 177
	2 - Destinazione d'uso	pag. 177
	3 - Parametri edilizi	pag. 178
	4 - Altezza degli edifici	pag. 178
	5 - Distanze tra i fabbricati	pag. 178
	6 - Modalità d'intervento	pag. 178
	7 - Standard	pag. 179
	8 - Prescrizioni particolari	pag. 179
Art. 47	- BC - Residenziale di completamento per Piani Attuativi vigenti	pag. 179
	1 - Descrizione	pag. 179
	2 - Modalità di intervento	pag. 179
	3 - Destinazione	pag. 180
	4 - Parametri edilizi	pag. 180
	5 - Prescrizioni particolari	pag. 180
Art. 48	- BD - Produttivo di completamento e di ristrutturazione	pag. 180
	1 - Descrizione	pag. 180
	2 - Destinazione d'uso	pag. 180
	3 - Parametri edilizi	pag. 180
	4 - Modalità d'intervento	pag. 181
	5 - Standard	pag. 182
	6 - Prescrizioni particolari	pag. 182
Art. 49	- Ambiti di Rigenerazione e Riqualificazione urbana	pag. 182
Art. 49	- B/SU per servizi urbani	pag. 182
	1 - Descrizione	pag. 182
	2 - Parametri edilizi	pag. 183
	3 - Modalità d'intervento	pag. 183
	4 - Destinazione	pag. 183
	5 - Tipologie edilizie	pag. 184
	6 - Standard	pag. 184
Art. 49	- BD/R insediamenti produttivi in ambiti prevalentemente residenziali	
	1 - Descrizione	pag. 184
	2 - Edificazione	pag. 184
	3 - Modalità d'intervento	pag. 185
	4 - Destinazioni d'uso	pag. 185
	5 - Standard	pag. 185
	6 - SIp di trasferimento	pag. 185
Art. 50	- Integrazioni volumetriche negli ambiti A e B (tessuto urbano consolidato)	pag. 186
	1 - Ambiti residenziali	pag. 186
	2 - Ambiti produttivi	pag. 189
	3 - Ambiti per servizi	pag. 189

TITOLO	IX	AREE AGRICOLE INTERNE ED ESTERNE AGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO DEL P.T.C.P.	pag.	191
Art.	51	- E1 - Insediamenti agricoli	pag.	191
		1 - Descrizione	pag.	191
		2 - Edificazione	pag.	191
		3 - Destinazione	pag.	191
		4 - Edificabilità	pag.	191
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	193
		6 - Modalità d'intervento	pag.	193
		7 - Recinzioni	pag.	193
		8 - Tipologie edilizie	pag.	194
		9 - Norme speciali	pag.	194
		10 - Prescrizioni	pag.	194
Art.	52	- E2 tutela ambientale	pag.	194
		1 - Descrizione	pag.	194
		2 - Destinazione	pag.	194
		3 - Norme speciali	pag.	195
		4 - Recinzioni	pag.	195
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	195
		6 - Disposizioni generali	pag.	195
Art.	53	- E3 boschi	pag.	197
		1 - Descrizione	pag.	197
		2 - Edificazione	pag.	198
		3 - Destinazione	pag.	198
		4 - Norme speciali	pag.	198
		5 - Recinzioni	pag.	199
Art.	54	- orti e giardini	pag.	199
		1 - Descrizione	pag.	199
		2 - Modalità d'intervento	pag.	199
		3 - Edificazione	pag.	199
		4 - Recinzioni	pag.	199
		5 - Prescrizioni particolari	pag.	200
		6 - AIP	pag.	200
Art.	55	- F pubblico interesse (standard)	pag.	200
		1 - Definizione	pag.	200
		2 - Destinazione	pag.	200
		3 - Dotazione	pag.	201
		4 - Tipo di intervento	pag.	202
		5 - Prescrizioni particolari per gli ambiti contrassegnati con simbolo Cr	pag.	202
		6 - Modalità d'intervento	pag.	203
		7 - Rilocalizzazione	pag.	203
		8 - Boschi della Battù	pag.	203
		9 - Attuazione degli standard	pag.	203
		10 - Prescrizioni	pag.	203
		11 - Varianti	pag.	204
		12 - Azzonamento	pag.	204
		13 - Cimitero (Ci)	pag.	204
Art.	56	- F1 Servizi di interesse generale	pag.	204
		1 - Forme d'intervento	pag.	204
		2 - Descrizione	pag.	205
		3 - Indici urbanistici	pag.	205
		4 - Prescrizioni particolari	pag.	205

	- F1 per impianti fissi di radiotelefonìa e televisione (It)	pag.	205
	- F1 per cabine dell'acquedotto e di trasformazione dell'energia elettrica e del gas (Ct)	pag.	207
	- F1 per elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 130 KW	pag.	207
	- F1 per impianti ecologici (Ie)	pag.	208
	- F1 per deposito di materiale edilizio e/o di recupero (De)	pag.	208
	- F1 per attrezzature sportive e di tempo libero di iniziativa privata	pag.	208
Art. 57	- F2 stazioni di servizio	pag.	209
	1 - Descrizione	pag.	209
	2 - Modalità d'intervento	pag.	209
	3 - Destinazioni d'uso	pag.	209
	4 - Prescrizioni particolari	pag.	209
Art. 58	- R rispetto	pag.	210
	R1 di rispetto cimiteriale e stradale e delle reti tecnologiche	pag.	210
	1 - Descrizione, destinazione e prescrizioni	pag.	211
	2 - zona di rispetto cimiteriale	pag.	211
	3 - Fasce di rispetto stradale	pag.	212
	4 - Fasce di rispetto di :	pag.	213
	A – Pozzi ad uso pubblico	pag.	213
	B – Di polizia idraulica ai sensi della D.G.R. 7/13950/2003	pag.	213
	5 - Fasce di rispetto delle reti tecnologiche	pag.	213
	R3 a vincolo idrogeologico	pag.	213
Art. 59	- V – Infrastrutture per la mobilità	pag.	214
	1 - Aree per la viabilità	pag.	214
	A - Infrastrutture stradali	pag.	214
	1 - Caratteristiche generali	pag.	214
	2 - Caratteristiche delle strade	pag.	214
	3 - Norme generali	pag.	216
	4 - Arretramenti degli edifici	pag.	216
	5 - Aree e viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta	pag.	217
	Percorsi di interesse paesaggistico e storico	pag.	217
	6 - Percorsi pedonali e ciclabili	pag.	217
	7 - Strade rurali e sentieri	pag.	218
	8 - Attraversamenti protetti	pag.	218
	9 - Viabilità nel Parco Regionale delle Groane	pag.	218
	10 -	pag.	218
	B - Riduzione dell'inquinamento	pag.	218
	C - Competenze	pag.	218
	D - Rete di trasporto pubblico locale	pag.	218

TITOLO X - PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E PROVINCIALE pag. **219**

Art. 60	- Parco delle Groane	pag. 219
	- Perimetro del Parco delle Groane	pag. 219
	- Zonizzazione	pag. 219
	- Sito di importanza comunitaria S.I.C. IT 2050002 – Boschi delle Groane	pag. 226
Art. 61	- P.T.C.P. della Provincia di Monza e Brianza	pag. 226

TITOLO XI - URBANISTICA COMMERCIALE pag. **232**

Art. 62	- Attività commerciali	pag. 232
Art. 63	- Costruzione a carattere commerciale: standard e superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag. 232
	- Costruzioni a carattere commerciale	pag. 232
	- Standard	pag. 232
	- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag. 233
	- Riqualificazione	pag. 233

TITOLO XII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE pag. **234**

Art. 64	- Edificazione esistente - difformità dal P.G.T.	
	Vigilanza, controlli e sanzioni - deroghe – costruzioni abusive	pag. 234
	- Edificazione esistente - difformità dal P.G.T.	pag. 234
	- Vigilanza, controlli e sanzioni	pag. 234
	- Deroghe	pag. 234
	- Costruzioni abusive	pag. 234

TITOLO XIII - DISPOSIZIONI FINALI pag. **235**

Art. 65	- Norme finali	pag. 235
ALLEGATI	- ALLEGATO N°. 1	A - Elementi costitutivi: pag. 237
		a Elementi costitutivi del paesaggio naturale pag. 238
		b Elementi costitutivi del settore antropico pag. 238
		c Repertorio degli interventi edilizi pag. 240
	- ALLEGATO N°. 1	B - a Piano del colore pag. 243
		Descrizione pag. 243
		Obiettivo pag. 243
		Strumenti pag. 243
		Materiali pag. 243
		- b Coordinamento cromatico pag. 243
	- ALLEGATO N°. 2	- Dimensionamento del P.G.T. pag. 245
		Dimensionamento pag. 246

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



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LR. 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
All.	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
E.E.P.	EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE
P.d.c.	PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE
P.d.c.c.	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
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

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



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LR. 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 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, nei singoli ambiti 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. di cui hanno la medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Il P.G.T. e' compatibile e coerente con il Piano Paesaggistico Regionale (P. P.R.) della Regione Lombardia, con il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Monza e Brianza 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 ambito, 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 ambito 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 Paesaggistico Regionale (P.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.

Si precisa che gli strumenti di pianificazione sovracomunali vigenti regionali e provinciali per il territorio di Lazzate sono: il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e Brianza efficace dal 23.10.2013 le cui previsioni prevalgono sugli strumenti infracitati, e il P.T.C. del Parco Regionale delle Groane che prevale sul P.T.C.P..

Il P.G.T. è costituito da (in rosso gli elaborati nuovi e/o in sostituzione rispetto al PGT vigente):

Doc. n°. 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO e PGT VIGENTE

All. A	- CS01 Carta degli usi attuali del suolo – Stato di fatto DUSAF 5.0	scala 1:5000
All. B	- CS02 Stima della possibilità di variazione degli usi del suolo	scala 1:4000
All. C	- CS03 Carta delle previsioni del Nuovo Piano	scala 1:4000
All. D	- Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo)	scala 1:4000
All. E	- Individuazione delle Istanze sul P.G.T. vigente	scala 1:4000

- B - PROGETTO

Tav. 1	- Previsioni di Piano	scala 1:4000
All.n°.1	- Corografia-Inquadramento territoriale	scala 1:20000
All.n°.2	- Viabilità (con viabilità storico-paesaggistica di cui alla tav.6b del PTCP)	scala 1:4000
All.n°.3	- Sistema Distributivo Commerciale	scala 1:4000
All.n°.4a	- Carta dei beni paesaggistici (DGR IX/2727/2011) e della sensibilità paesaggistica	scala 1:5000
All.n°.4b	- Carta della Rete Ecologica Comunale	scala 1:5000
All.n°.5	- Ambiti di Riqualificazione	scala 1:5000

- 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 di antica formazione	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 degli edifici	scala 1:1000
All. n°2d2	- Epoca di costruzione degli edifici	scala 1:1000
All. n°2e2	-Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi – ambiti A e A1	scala 1:1000
All. n°2f2	- Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n°2g2	- Sistema connettivo degli spazi aperti	scala 1:1000
All. n°2h2	- Documentazione fotografica - Centro storico e nuclei sparsi	

- D – RELAZIONE

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.

- D1 – RELAZIONE DEL PGT

- D2 – RELAZIONE DEL DdP

- 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 - Rapporto ambientale

All.1c - Valutazione di incidenza sul S.I.C. "Boschi delle Groane"

All.1d - Vincoli esistenti sul territorio comunale

scala 1:4000

NB: Il Rapporto ambientale fa riferimento all'All. 1C – Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale, del Doc.1G del DdP vigente

Doc. n° 2 – PIANO DEI SERVIZI

Relazione 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 (ambito 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 1:4000

All. n° 1a - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e di completamento

scala 1:4000

All. n° 1b - Calcolo della capacità insediativa

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

All. n° 1 - A – Elementi costitutivi:

a - del paesaggio naturale

b - del settore antropico

c - Repertorio degli interventi edilizi

B - Piano del colore

All. n° 2 - Dimensionamento ed attuazione del P.G.T.

- C - RELAZIONE DEL PdR

Difformità regolamentari

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

Le presenti norme, in quanto prescrittive prevalgono sugli altri elaborati del P.G.T. 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.

L'All. n°2 - Viabilità risulta prescrittivo per quanto riguarda la classificazione delle strade rappresentate mentre la loro consistenza è definita dall'art. 59 e l'eventuale potenzialità edificatoria dell'area a favore della proprietà rimane salvaguardata dall'art. 13.

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 e/o precedenti al 1 settembre 1967.

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.

Efficacia delle norme del PGT

Tutte le disposizioni contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme del Piano delle Regole del P.G.T. sono di carattere prescrittivo: sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per gli ambiti rappresentati a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio.

Se più norme trattano il medesimo argomento, prevale quella più restrittiva.

Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga delle distanze previste dalle presenti norme in applicazione degli art.78 e79 del DPR 380/2001 (testo unico sull'edilizia).

Normativa per il risparmio energetico

Ai fini di agevolare gli interventi di risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici si recepiscono le deroghe in materia di volume, distanze e altezze relative ai maggiori spessori per le coibentazioni nel rispetto delle indicazioni e delle modalità fissate dalla legislazione vigente. Tale normativa trova applicazione in tutte gli ambiti omogenei ad esclusione dell'ambito "A" dove tali interventi saranno assoggettati a verifica paesistica del progetto e sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio.

Art. 1b – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

A - 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 ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
 - h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
 - i) Requisiti 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.
- 4) Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 5) Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.”

B - 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 degli ambiti 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 agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

- 1) le modalità di intervento negli ambiti 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 gli ambiti per insediamenti al servizio dell'agricoltura (E1) e gli ambiti di tutela ambientale e boschiva (E2 e E3) 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 gli ambiti E2 come aree agricole marginali destinate alla formazione di orti e giardini.

C – Gli elaborati del Piano delle Regole sono quelli elencati nel precedente art.1a - Doc. n°.3.

Art. 1c – 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..

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 degli insediamenti;
- 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.
- le modifiche di cui ai successivi artt.2.5a,6,TITOLO VI, 30, 44, 46.7, 55 e di cui agli altri articoli che lo dichiarano espressamente.

Non costituirà Variante del P.G.T. di cui al punto A, l'eventuale eliminazione di articoli delle presenti Norme da trasferire in uno dei Piani di Settore di cui al successivo art. 2 o nel Regolamento edilizio.

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 (= Ambiti di Riqualficazione) 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..

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 riqualficazione 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).

Per il Comune di Lazzate non sono obbligatori il Piano Energetico Comunale, il Piano Urbano del Traffico ed il P.R.U.S.S.T.

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 (P.C.) e convenzionati (P.C.c.) anche per il completamento delle urbanizzazioni, in aree ed opere.
- 9) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui alla legge n°122/2010 e Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) di cui alla legge n°73/2010.
- 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 e allorquando si imponga il reperimento di dotazioni essenziali ai detti fini, anche in ambiti consolidati, conformemente alle disposizioni di cui alle presenti norme.

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 ambito , 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 (P.C.)

Il rilascio del Permesso di Costruire semplice e/o di altro titolo abilitativo corrispondente è previsto:

- sino al concorrere del volume e/o della SLP esistente
- per gli interventi conservativi
- per gli interventi di ristrutturazione, senza demolizione e ricostruzione, in ambito TUC.
- per gli interventi ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001 riferiti alla singola unità immobiliare o part di essa.
- nei casi previsti dalle specifiche norme d'ambito.
- Interventi comportanti l'utilizzo di aree non edificate, non pertinenziali di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, sino al concorrere dell'indice minimo fissato per ogni ambito del TUC

Il rilascio dei Permessi di Costruire semplici (capo II – L.R. n°12/2005) che comportano volumi insediativi sia residenziali sia produttivi e per servizi, è in generale previsto quando è solo da pagare il contributo di cui all'art. 44 della L.R. n°12/2005 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la quota del costo di costruzione o di smaltimento dei rifiuti, determinati sulla base dell'art. 48 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
- D.M. 03 ottobre 1975

con eventuali successive modifiche e integrazioni.

Il P.C. è previsto anche in presenza di vincolo di pertinenza delle urbanizzazioni richieste in sede di P.C. di cui al successivo art.6a e/o di vincolo di pertinenza di aree di cui al successivo art.15, a condizione che tali vincoli siano registrati nell'apposito registro comunale.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (P.C.C.) e PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO in DEROGA (P.C.C.D.)

P.C.C.

Il Permesso di Costruire Convenzionato è previsto:

- nelle fattispecie di cui al P.C., relative a soluzioni plano-volumetriche qualora l'intervento si discosti dalle indicazioni morfologiche definite dalla cartografia del PdR e non configuri nessuna delle fattispecie di cui ai Piani attuativi.
- per gli interventi eccedenti il risanamento conservativo negli ambiti A e negli ambiti A1 di cui all'art. 44, relativi a unità edilizie (corte, isolato, cortina, complesso edilizio, edificio).
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e/o per cambio di destinazione tra attività ammesse dalla normativa d'ambito attraverso interventi di ristrutturazione edilizia.
- per il cambio di destinazione da attività produttive e artigianali in atto o dismesse, a destinazione residenziale e/o a destinazione ad essa complementare all'interno del Borgo di Lazzate.
- per gli interventi ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001 eccedenti la singola UI, che modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti.
- nel caso di integrazione della Slp di cui all'art.50 delle presenti norme ovvero di Slp per premialità in ambito TUC.
- Interventi comportanti l'utilizzo di aree non edificate, non pertinenziali di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, ovvero sino al concorrere dell'indice fissato per ogni ambito del TUC.
- per la definizione delle caratteristiche morfologiche degli interventi (L. n°.164/2014- art.28 bis-DPR n.380/2001);
- per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale da concedere in locazione (L. n°. 164/2014- DPR n.380/2001),
- nei casi previsti dalle specifiche norme d'ambito.

Il Permesso di Costruire convenzionato è in generale lo strumento previsto nel Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.C. quando vengono realizzate opere di urbanizzazione a scomputo dei contributi concessori e/o quando vengono cedute aree o asseverate all'uso pubblico 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. 42 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 e quando il permesso di costruire convenzionato è previsto dalle norme di ambito.

Nella richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale in attuazione di uno schema di convenzione deliberato dal Consiglio 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, 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 Convenzionato deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio anche per stralci funzionali, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo formulato secondo l'apposita delibera comunale.

Il progetto esecutivo dovrà essere approvato con specifico atto amministrativo in conformità alla normativa vigente.

In sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato 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.

P.C.C.D.

Il Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga (P.C.C.D.) ai sensi dell'art.40 – l.r. n°12/2005 e di cui all'art.17 della L. n°164/2014 è lo strumento previsto dalle presenti norme per il cambio di destinazione d'uso fra destinazioni principali e complementari d'ambito (residenza, terziario-direzionale, produttivo) e destinazioni di pubblico interesse di cui all'art.37 delle presenti norme, che il Comune rinuncia a svolgere direttamente, così come definito da apposita convenzione approvata dal C.C.di cui all'art.37 delle presenti norme.

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

I Piani Attuativi comunque configurati ovvero interventi di programmazione negoziata, di iniziativa pubblica, privata o mista di cui di seguito, sono previsti qualora il progetto contempli:

- Interventi di ristrutturazione urbanistica con modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale.
- interventi ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001 eccedenti i limiti della fattispecie di cui al P.C.C..

Negli ambiti 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.

Per i Piani Attuativi previsti dalle presenti norme, la soglia individuata per la volumetria o S.I.p., è quella di progetto 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 e di cui al successivo art.12.

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 esser 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, dal Regolamento Edilizio e dall'art. 36 delle presenti norme e dall'art. 55 per l'applicazione dello standard.

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. negli ambiti interni al T.U.C. quando non previsti dal P.G.T., l'indice di densità fondiaria (If) e l'indice di utilizzazione fondiaria Isf delle norme, si assumono rispettivamente come indici It e Ist e si applicano anche alle aree di proprietà previste da cedere dal P.G.T. per la formazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Per la presentazione del P.A. valgono le procedure di cui all'art. 12.4 della L.R. n° 12/2005.

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 ambiti 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).

La mancata adesione dei proprietari di tali aree inedificabili (E2, E3, E4 del P.G.T.) al P.A., fa decadere il perimetro di compensazione di cui al successivo art.32.B.a c.7 limitando il P.A. stesso alle sole aree che concorrono a definire la sua St.

Viceversa il perimetro del P.A. può essere esteso a comprendere le aree U1 e U2 già cedute a richiesta dell'A.C., per usufruire degli indici di compensazione di cui al successivo art.32.B.1 non ancora utilizzati.

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

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 ambito indicate nella tavola del P.G.T. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascun ambito 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 1/200, in attuazione del P.G.T. o di Accordi di Programma o di altre procedure previste dalle leggi regionali e nazionali.

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 sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale (Art. 14 – 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.

Per i P.A. vigenti ma non individuati dal P.G.T., l'operatore ne dovrà dichiarare l'eventuale vigenza in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

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, purchè siano state realizzate le parti pubbliche (U1 e U2), ferma restando la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati, quale risulta dal P.A. stesso, 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 corrispondente, nonché per gli eventuali interventi di nuova edificazione dei lotti - edificabili a norma del Piano Attuativo – ma non ancora utilizzati, gli indici sono pari a quelli definiti dal Piano Attuativo e se non sono stati definiti, gli indici sono pari alla media dei medesimi indici in concreto utilizzati dal Piano Attuativo.

Per i lotti compresi in ambito BC ma esclusi dai P.A. vigenti, si potrà procedere con un P.A. o Permesso di Costruire Convenzionato relativamente al lotto escluso, in attuazione degli indici del P.A. vigente. Le prescrizioni relative ai P.A. vigenti si applicano anche ai Permessi di Costruire convenzionati nelle diverse tipologie e fattispecie;

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, nel rispetto dei vincoli preesistenti e/o nel frattempo sopravvenuti, restando confermati, in assenza di indici di ambito, 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.

Di un Piano Attuativo si può modificare l'assetto planivolumetrico previsto senza che questa modifica costituisca variante urbanistica al P.A.

L'attuazione dei P.A. è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate della convenzione di cui all'art. 36 delle N.T.A - D.d.P..

Ai singoli P.A. sarà accompagnato uno specifico Piano del Colore di cui all'allegato n°. 2 alle presenti norme.

I Piani attuativi possono essere estesi a comprendere aree inedificabili del P.G.T. Tali aree sono escluse dal calcolo della Superficie territoriale così come previsto al successivo art. 14 ma comprese nel perimetro del P.A. al solo fine compensativo (perimetro di P.A. e/o di compensazione).

Per gli interventi da attuare a P.A., negli ambiti interni al T.U.C. quando non previsti nel P.G.T., l'indice di densità fondiaria (If) e l'indice di utilizzazione fondiario (Isf) delle norme, si assumono rispettivamente come indici IFT e Ist e si applicano anche alle aree di proprietà previste da cedere dal P.G.T. per la formazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

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.

Per i Piani Attuativi la cui istruttoria sia iniziata e non conclusa con l'adozione del P.A. stesso prima dell'adozione del P.G.T. valgono le prescrizioni di cui agli artt. 32 e 33.

In caso di mancata sottoscrizione della convenzione il P.A. decade ed i relativi contenuti e indici potranno essere ripristinati in variante al Documento di Piano secondo le procedure di cui al precedente comma c ed agli artt. 32 e 33, fermo restando che l'indice di perequazione sarà pari a 0,15 mc./mq.

Il P.A. in quanto in variante al Documento di Piano sarà sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica.

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.

Negli ambiti 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. o S.C.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 dell'ambito 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. o S.C.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.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria compresi i parcheggi anche se non individuati e le aree per opere di urbanizzazione secondaria se individuate dal P.G.T., sono cedute gratuitamente mentre le aree per urbanizzazione secondaria non individuate dal P.G.T. potranno essere cedute gratuitamente e/o monetizzate a richiesta dell'A.C.

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'Azionamento, 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. 15 delle presenti norme, se non perfezionato con regolare convenzionamento entro il quinquennio, dura con il durare degli insediamenti di riferimento.

Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico può essere utilizzato in sostituzione della cessione delle rispettive aree, per la formazione di parcheggi e di spazi di verde di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 6a rispettivamente per un massimo di quattro posti macchina e di cinquanta metriquadrati. Tale vincolo di pertinenza e di uso pubblico sarà garantito da un atto unilaterale di cui al Registro dei Diritti Edificatori (art. 11.4, L.R. n°. 12/2005).

COMPARTI DI URBANIZZAZIONE

Sono gli ambiti interni e/o esterni al Tessuto Urbano Consolidato i cui lotti, parzialmente edificati e/o liberi necessitano delle medesime opere di urbanizzazione (U1 + U2) per poter essere completati e/o edificati.

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. ogni 120 o 80 mc. (in funzione del taglio degli alloggi (art.55.3)) di volume residenziale e di un posto auto per ogni alloggio;
- di 0,50 mq. ogni 10 mq. di S.I.p. per le unità produttive;
- di 0,40 mq. per ogni mq. di S.I.p. per attività commerciali interne al T.U.C. e per le altre attività di servizio di cui all'art. 8c e comunque con un minimo del 50% dello standard di cui al successivo art. 63 per attività commerciali esterne al T.U.C. 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 richiesto il Permesso di Costruire e/o altro titolo abilitativo corrispondente, è sempre dovuta in caso di una nuova costruzione, esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti fino al raddoppio del loro volume e le ristrutturazioni edilizie senza aumento delle unità abitative, a necessario corredo dell'urbanizzazione primaria del lotto e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni e le ristrutturazioni edilizie di cui sopra, per gli spazi di sosta e di parcheggio e per il verde attrezzato, si procederà alla monetizzazione alle condizioni di cui di seguito.

Per la cessione e/o il convenzionamento si può operare esclusivamente a Permesso di Costruire convenzionato o con vincolo di pertinenza di cui al precedente art. 4.

La cessione preventiva e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree per la formazione delle opere di urbanizzazione primaria b) e g), negli ambiti A e per i lotti interclusi e non prospicienti su spazi pubblici negli ambiti B, può essere sostituita dalla monetizzazione delle aree di mancata cessione e dal costo di realizzazione delle opere a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad attuare le aree di parcheggio appositamente individuate dal P.G.T. al servizio di tali ambiti, entro una fascia di mt. 300 dall'area dell'intervento, utilizzando le risorse introitate.

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.

I P.A. adempiono all'obbligo di urbanizzazione primaria per parcheggi e verde attrezzato (U1) e di urbanizzazione secondaria (U2) nelle quantità complessive di cui al successivo art.55.

Prescrizioni particolari

Parcheggi

I parcheggi avranno una dimensione minima di mt. 5,50 x 2,20 se paralleli alla strada, di mt. 5,00 x 2,50 se perpendicolari alla strada, di 4,80 x 2,50 se inclinati a 45°, come da D.M. 5 novembre 2001.

Nei P.A. i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a, saranno organizzati in:

- 1) parcheggi di superficie e sotterranei di quartiere (P);
- 2) parcheggi di corona (Pc).

Fognatura

Negli ambiti attualmente sprovvisti 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;
- realizzazione di adeguate opere fognarie;
- le acque di rifiuto e meteoriche dovranno avere recapito compatibile a quanto previsto dalla normativa statale, regionale e locale vigente.

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

L'Ente Gestore dell'acquedotto dovrà certificare la possibilità di reperimento o disponibilità di tale fabbisogno idrico, nonché l'adeguatezza delle reti costituenti l'acquedotto stesso.

Impianti elettrici

Per quanto riguarda gli impianti elettrici da realizzarsi all'interno di Piani Attuativi, ci si dovrà attenere a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Generale. Urb. Del 13 gennaio 1970 n. 227.

In particolare si dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione. Per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'ambito del Piano Attuativo.

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).

PUGSS

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate con le modalità progettuali/costruttive contenute nel "Manuale per la posa razionale delle reti tecnologiche nel sottosuolo urbano" e dovranno essere rispettati gli indirizzi per l'uso e la manomissione del sottosuolo, ai sensi del D.Lgs 19 luglio 2011, n°. 6630 e di cui al P.U.G.S.S.

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 dalla L.R. n°12/2005 e di cui al Piano dei Servizi:

- 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)
 - cimiteri (Ci)
- C - Parco - gioco - sport
 - aree verdi di quartiere (V)
 - parchi (Pp)
 - impianti sportivi (Cs)
 - isole pedonali e piazze (Pz)
- D - Edilizia Residenziale Pubblica

Il Piano dei Servizi comprende gli insediamenti E.R.P. e l'area del Cimitero di cui all'art. 55 delle presenti norme, tra le U2 di interesse generale di cui alla L.R. n°. 12/2005.

Nelle aree verdi di quartiere sono compresi i percorsi ciclopedonali 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 presente articolo, quando prevista dalle singole norme di ambito 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. 55 delle presenti norme.

Nei P.A. vanno reperite le aree di urbanizzazione secondaria (U2) e di parcheggio e di verde attrezzato di urbanizzazione primaria (U1) nelle quantità di cui al successivo art.55 pari a $(20,50 \text{ mq/ab.}(U2) + 3,0\text{mq/ab.} + 3,0\text{mq/ab.}(U1)) = 26,50 \text{ mq/ab.}$

Art. 6c - OPERE DI URBANIZZAZIONE PER ALLACCIARE GLI INSEDIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

In base ai disposti del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6.9.1967 n° 765 le opere necessarie per allacciare gli insediamenti ai pubblici servizi sono:

- la rete viaria o porzione di essa prevista dal Piano di Governo del Territorio e le relative aree di servizio ed opere esterne agli ambiti di P.A;
- le reti principali o porzioni dei servizi tecnologici (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, parcheggio e verde), esterne al perimetro di P.A. o loro potenziamento.

Art. 6d - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Al fine del computo delle opere di urbanizzazione, gli "spazi di verde attrezzato" di cui alle opere di urbanizzazione primaria (U1) non sono comprese nelle "aree verdi di quartiere" di cui alle opere di urbanizzazione secondaria (U2), essendo le prime aree di prossimità dei singoli edifici e le seconde aree di servizio del quartiere di appartenenza.

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 antistanti gli stessi parcheggi in ragione di 10 mq./100 mc., calcolando la volumetria moltiplicando la Slp per l'altezza virtuale di 3,00 ml per la residenza e per i servizi e di 3,30 ml. per gli edifici produttivi e con un minimo di:

- min. 2 posti macchina per alloggio per residenza (R e dcR) da verificare anche sommando ai parcheggi privati i parcheggi di U1 di cui al precedente art. 7a se ed in quanto realizzati.
- min. 1 posto macchina ogni 2 posti letto/due coperti (6,00 mq.) per attrezzature ricettive di servizio (S e B/SU e dcS)
- min. 1 posto macchina ogni 20,00 mq. per uffici (S e dcS)
- min. 1 posto macchina rispettivamente ogni 4 o 2 dipendenti per l'industria e l'artigianato (D. e dcD)
- min. 1 posto macchina ogni 30,00 mq. per superficie esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita con Sv inferiore a 600 mq.
- min. 1 posto macchina ogni 15,00 mq. per superficie medie strutture di vendita con Sv da 600 a 1.500 mq.
- min. 1 posto macchina ogni 2 posti a sedere ((1,00 x 2) mq.) per teatri, circoli, cinema e simili da verificare anche sommando ai parcheggi privati, i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a se ed in quanto realizzati.

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, fermo restando la verifica finale della dotazione minima complessiva di cui sopra.

In caso di suddivisione di una unità immobiliare in più unità immobiliari, ottenuta anche senza incremento volumetrico, dovranno essere reperiti gli appositi spazi a parcheggio per le unità immobiliari in più.

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 ad una distanza stradale di 300 ml. dal perimetro dell'area oggetto dell'intervento;
- non risultino compresi in ambiti soggetti 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.

Negli ambiti 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 negli stessi ambiti A e B.

Pertanto quando non fosse possibile reperire i parcheggi e gli spazi pertinenziali negli ambiti A e B, l'operatore può chiedere di monetizzare le aree. L'A.C. è tenuta a destinare dette somme alla realizzazione di nuovi parcheggi da destinarsi a pertinenza delle singole unità immobiliari, in attuazione di quanto disposto dall'art. 32 delle presenti norme.

L'impegno dell'Amministrazione Comunale dovrà essere finalizzato ad attrezzare le aree a parcheggio: sia quelle già previste dal P.G.T. sia altre aree che si renderanno idonee a tale scopo.

Per il recupero di fabbricati rurali anche al di fuori del centro storico dovranno essere reperiti idonei spazi a parcheggio privato di cui all'art. 7, fatte salve le procedure sostitutive di cui allo stesso articolo.

Per gli edifici di nuova costruzione a destinazione residenziale e non, e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascun spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali e non, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel Regolamento Edilizio.

AUTORIMESSE

Le autorimesse costituenti corpo edilizio autonomo, completamente interrato su tre lati (il cui lato fuori terra non sia quello a confine della strada) e aventi altezze nette interne non superiore a m 2.50 dovranno essere poste ad una distanza di m 3,00 dal ciglio stradale di cui al D.M. 01-04-1968.

Per autorimesse completamente interrate si intendono quelle la cui copertura abbia l'estradosso ad una quota inferiore o uguale a quella della strada. Nel caso di strade in pendenza la quota di riferimento sarà quella più bassa.

Le autorimesse interrate a confine della strada dovranno essere autorizzate e comportano la stipula di una convenzione tra il Comune e il privato che dovrà contenere:

- 1 - l'obbligo a realizzare la soletta di copertura con una struttura tale da poter sopportare i carichi stradali;
- 2 - l'assunzione da parte del privato dell'onere di manutenzione qualunque sia la causa dell'eventuale danno ad esso arrecato.

Le autorimesse fuori terra di altezza netta interna non superiore a m 2.50 dovranno rispettare la distanza minima di 5 m dagli edifici esistenti circostanti compresi quelli oltre il confine (escluse le autorimesse già esistenti a confine alle quali si potrà costruire in aderenza).

Non potranno essere realizzate autorimesse fuori terra poste sul confine (tra due proprietà) costituito da un muro di sottoscarpa nell'appezzamento dominante, se non con un arretramento di almeno 5.00 m. (fatto salvo convenzione per edificazione a confine). Il Responsabile del Procedimento ha facoltà, previo parere della Commissione Paesaggio di concedere deroghe relative sia alla distanza dalla strada, sia alla realizzazione di autorimesse con facciata filo strada per particolari situazioni di carattere ambientale, di sicurezza, di decoro e/o in presenza di strade di carattere secondario o private; il progetto che si intende realizzare dovrà essere corredato da fotografie dei luoghi, disegni, planimetrie e descrizioni che illustrino compiutamente la soluzione di autorimessa che si intende adottare.

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 nei singoli ambiti omogenei.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per i singoli ambiti 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.l.p. complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per i singoli ambiti, 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 degli ambiti 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 nei singoli ambiti.

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., con esclusione di quelle nocive ed inquinanti.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, purché non normate da specifici articoli, quali le attività culturali e/o religiose e le loro attrezzature di interesse comune (F - art. 55), sono ammesse anche in forma non connessa alla destinazione principale, oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Analogamente la percentuale del 30% può essere superata in attuazione di quanto previsto dal successivo art.9 per il cambio da destinazione d'uso principale e compatibile a destinazioni d'uso di pubblico interesse.

Il limite del 30% della S.l.p. complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, a condizione che vengano reperiti in loco o monetizzati per le sole attività insediate, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

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 dell'ambito. 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.), gli impianti fissi di radiotelefonica e televisione.

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

Sono inoltre esclusi dal Borgo di Lazzate (A e A) le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium, le sale giochi, i Phone Center i "Kebab o simili". Queste ultime destinazioni saranno eventualmente ammesse negli altri ambiti 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.l.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.l.p., per un minimo di 75 mq di Slp abitativa e per un massimo di 200 mq di Slp abitativa per ogni unità produttiva.

Le destinazioni d'uso compatibili con l'industria, esclusa la residenza ed escluse le attività commerciali dichiarate non ammissibili, sono ammesse anche in forma non connessa con l'industria, oltre la percentuale del 40%, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Analogamente la percentuale del 40% può essere superata in attuazione di quanto previsto dal successivo art.9 per il cambio da destinazione d'uso principale e compatibile a destinazioni d'uso di pubblico interesse.

Gli spazi destinati ad ufficio con i relativi vani accessori seguono lo stesso regime di onerosità degli edifici produttivi se:

- hanno consistenza massima di m² 60,00 e fanno parte di edifici produttivi con Slp di m² 500,00, onnicomprensivo, nel rispetto del 60% massimo della Slp produttiva stessa;
- presentano una Slp pari al 10% per unità produttive di Slp superiore a 500 m², fino ad un massimo di 200,00 m².

Destinazioni d'uso non ammissibili

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

Sono pure escluse le attività che sono normate da altri articoli quale l'attività culturale e/o religiosa e le loro attrezzature di interesse comune (art. 55) e le eventuali altre attività dichiarate non ammissibili nei singoli ambiti produttivi.

Per le attività commerciali sono escluse le attrezzature commerciali di vicinato e quelle per la grande e media struttura di vendita, comprese quelle organizzate in forma unitaria.

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) con zone di impatto a rischio di lesioni, esterne agli insediamenti.

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 nei singoli ambiti.

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 dell'ambito, 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 ai singoli ambiti, 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 unità di servizio e/o per ogni titolare dell'attività, così come individuati all'interno dei singoli comparti di Azzonamento.

Negli ambiti 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. 11.

Analogamente il vincolo di pertinenza tra residenza di servizio e attività produttiva originariamente insediata, decade negli ambiti B/SU in assenza di attività produttive insalubri di prima classe (salvo quanto prescritto dall'art. 10 per le attività insediate) all'interno ed al confine del comparto o in presenza di una fascia di salvaguardia di cui al successivo art. 11.

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.LL.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, comprese quelle organizzate in forma unitaria, le attrezzature religiose in quanto già normate da altri articoli e gli impianti fissi di radiotelefonìa e televisione negli insediamenti con presenza di residenza superiore a quella compatibile perché di servizio.

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 ai singoli ambiti, 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.I.p. complessiva della d.c.A. è definita per i singoli ambiti.

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 dell'ambito 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 ambito, 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 nei singoli ambiti di P.G.T. secondo le presenti norme e modalità di attuazione e secondo ogni norma del R.C.I. e del Regolamento Edilizio.

All'interno di ciascun ambito, 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 fra quelle principali e compatibili ammesse nei singoli ambiti, 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.

E' sempre possibile il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili di residenza (art. 8a), di industria (8b) e di servizi (art. 8c) con le destinazioni di pubblico interesse (art. 55-F) alle condizioni di cui agli artt. 13.Slp e 33.B.b.2 rispettivamente se in forma definitiva o con permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 – L.R. n°. 12/2005 se in forma provvisoria.

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

Centro edificato

Gli ambiti residenziali 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, negli ambiti 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 di altro titolo abilitativo corrispondente, 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 purché esterne al perimetro del Centro Edificato di cui al presente articolo.

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 S.C.I.A. o all'atto di richiesta di variazione d'uso e/o prima dell'inizio delle attività.

Art. 11 - FASCE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (1), AREE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE (2) E CLIMA ACUSTICO (3) E PREVENZIONE DELL'ESPOSIZIONE AL GAS RADON (4)

1 a - Qualora lotti a destinazione residenziale siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti produttivi e/o insediamenti agricoli per allevamenti intensivi, negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzate idonei ambiti 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 ad ambiti di servizio urbano (B/SU), ambiti di servizio (S) o ambiti standard (F) 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'Azionamento. La fascia dovrà prevedere sul lotto di pertinenza dell'intervento, una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente.

1 b - 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, quali barriere tecnico – ambientali, approvate dalle competenti autorità sanitarie e dalla Commissione Paesaggio.

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.

1 c - Nel caso in cui la contiguità tra lotti a destinazione residenziale e aree destinate a insediamenti produttivi o agricoli (E1) sia introdotta dal P.G.T. la zona a filtro dovrà essere realizzata mediante interposizione di una

zona non edificata di larghezza non inferiore a 40 m, e comprendente una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente. Nel caso di lotti non edificati, l'ubicazione della fascia, equamente ripartita tra i due lotti, è definita in sede di approvazione del P.G.T. Nel caso di lotti con insediamenti produttivi o agricoli già esistenti, le zone non edificate occupate da attrezzature con destinazione d'uso compatibile con l'industria (D) di cui all'art. 9.1.b, o agricoltura (A) di cui all'art. 9.1.d poste a confine con le nuove aree destinate a residenza, possono contribuire alla funzione di fascia di filtro, per un'ampiezza massima di 20 m.

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.

- 2 - Qualora i lotti edificabili siano localizzati a confine di zone e/o ambiti agricoli, il P.G.T. individua o va individuata in sede di P.A. o Permesso di Costruire una fascia di proprietà privata da mantenere in condizioni di decoro a cura e spese dei proprietari, inserita nell'ambito dell'intervento. Essa è destinata alla realizzazione di spazi verdi con possibilità di frazionamenti.

In essa è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione, fatta eccezione per depositi di ricovero di attrezzi della dimensione (Sc, H) di cui all'art. 52, da realizzarsi in legno o muratura e con copertura in tegole.

A confine di tali aree di compensazione, la cui localizzazione all'interno dei Piani Attuativi è vincolante, è possibile costruire gli edifici dei Piani Attuativi stessi.

Nel caso dell'esistenza di strutture provvisorie o definitive che non siano conformi, in termini di materiali e dimensioni, con quanto descritto nel Piano Attuativo cui l'area si riferisce, si dovrà provvedere all'adeguamento, alla sostituzione o alla demolizione di tali strutture.

Il progetto planivolumetrico del Piano Attuativo dovrà indicare le opere di sistemazione ed adeguamento di tali aree comprese le piantumazioni.

Gli impegni di cui ai precedenti punti saranno trascritti nelle Convenzioni con definizione dei tempi di esecuzione di tali lavori coordinati con quelli della realizzazione degli edifici dei Piani Attuativi stessi.

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.

- 3 - 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 di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 5 della L.R. 13/2001 per i progetti relativi a e per gli insediamenti residenziali in prossimità di:

- 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, in particolare

per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione ricompresi nei casi sopraccitati per i soli aspetti planivolumetrici.

4 – Prevenzione dell'esposizione al gas radon negli ambienti confinati

Ai fini della riduzione degli effetti dell'esposizione al gas radon, in tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione dei piani terra o dei relativi pavimenti, dovranno essere adottate soluzioni costruttive e/o impiantistiche per ridurre l'esposizione al gas radon negli ambienti confinati secondo le Linee Guida Regionali.

In particolare nei nuovi edifici deve essere garantita la ventilazione uniforme del piano confinato o del vespaio aerato. Per i locali interrati o seminterrati si devono adottare accorgimenti costruttivi per impedire il passaggio del gas agli ambienti soprastanti (vespaio aerato, barriere antiradon, intercapedini ventilate, ecc.).

Delle soluzioni costruttive che verranno adottate deve essere fornita evidenza scritta all'interno della documentazione delle richieste dei titoli abilitativi edilizi.

Art. 12 – AREE DISMESSE E SITI INQUINATI

Nel caso di insediamenti produttivi (industriali, agricoli, ecc..), di impianti tecnologici, ecc .. dismessi o in via di dismissione dovrà essere predisposto ed attuato da parte della proprietà un piano di indagine ambientale 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 e dalla D.G.R. n°6/17252 del 01.08.1996. Il piano d'indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti.

Per il recupero delle aree industriali dismesse occorrerà rispettare i criteri previsti dall'art.7 della L.R. n°1 del 02.02.2007.

Il piano d'indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti ed eseguito stoo il controllo degli stessi.

In caso di presenza di contaminazioni con limiti inferiori alle destinazioni d'uso delle aree, dovrà essere predisposto un Piano degli Scavi ai sensi del Documento 10.08.2012 n°. 161, 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 nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n°. 1 del 2 febbraio 2007 e saranno di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei suoli.

Per il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, occorre attuare le procedure e le prescrizioni previste dal Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.).

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 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'Azionamento 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 azionati 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 azionamento 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 azionati come edificabili,
- le aree comprese in altri ambiti inedificabili del P.G.T., di cui all'art. 32.B.a c.7
- le aree destinate a fascia di rispetto (stradale – cimiteriale, ecc...) 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, non sporgente dalla quota del marciapiede stradale di riferimento (+/- 0,00) o dalla quota del terreno naturale se superiore e se mantenuto a giardino e/o a "tetto verde" per almeno il 50% della propria superficie.

Al fine dell'applicazione delle specifiche norme di ambito A e B, 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.

Fanno superficie coperta gli impianti solari e/o fotovoltaici posati a terra e isolati in ambiti E2 e E3.

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 la Slp 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 dal computo della Slp:

- 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 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.l.p.

Oltre le esclusioni di cui sopra e quelle specifiche di legge, al fine di consentire ulteriori migliori condizioni di isolamento acustico e termico da documentare con appositi certificati di cui alla L.R. n°. 33/2007 e di cui alla documentazione di previsione di clima acustico di cui al precedente art. 11, dal calcolo della Slp sono escluse anche le superfici in pianta delle murature perimetrali e di divisione tra alloggi.

Sono inoltre da escludere dal calcolo della Slp la superficie degli eventuali servizi pubblici e privati se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali (vedi art. 32.B.b)2).

Negli ambiti produttivi, artigianali, commerciali, terziari:

La Slp è la somma delle superfici lorde dei vari piani adibiti alle attività previste nei singoli ambiti.

Sono escluse dal computo della Slp, le parti interrate o seminterrate (massimo mt. 1.00 estradosso fuori terra) purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2.60. Sono pure esclusi i soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a mt. 2.60.

Sono altresì escluse dal computo della Slp le superfici destinate ai servizi tecnici definiti come al precedente paragrafo a.3, compresi i depuratori delle acque di lavorazione e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e le superfici destinate ai servizi per la sicurezza, comprese le vasche di accumulo al fine delle prevenzioni di incendi.

Sono inoltre da escludere dal calcolo della SIp la superficie degli eventuali servizi pubblici e privati se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali (vedi art. 32.B.b)2).

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, atrii 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 ciascun ambito 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 gli ambiti di completamento produttivi B/D e terziari B/SU;
 - al 30% per gli Ambiti di Trasformazione e per gli ambiti di completamento residenziale (B, BV);
 - al 40% per gli Ambiti di Trasformazione (espansione (C)) residenziale;
Nel caso di nuovi edifici la SI in nessun ambito 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 (mobilitici, 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 nei singoli ambiti a condizione che vengano versati gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sulla volumetria massima consentita.

L'utilizzo totale degli indici di edificabilità fondiaria (if) o territoriale (it) previsti dal Piano di Governo del Territorio per una determinata area, esclude ogni richiesta successiva di ulteriore edificazione, salvo che questa sia conseguente a demolizione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Il proprietario dell'immobile, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A., deve presentare un'impegnativa di asservimento volumetrico di cui al successivo art. 15.

Contestualmente alla richiesta di abitabilità o agibilità deve essere prodotto il relativo atto notarile di asservimento debitamente registrato e trascritto.

Nel caso in cui la domanda di concessione riguardi mappali su cui già insistano o siano state autorizzate altre costruzioni, all'area utilizzabile ai fini della volumetria o della superficie edificabile deve essere sottratta l'area impegnata volumetricamente dalle altre costruzioni esistenti o previste con riferimento agli indici stabiliti dal presente strumento urbanistico generale.

L'area di pertinenza delle costruzioni esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. è costituita dai mappali sui quali insistono dette costruzioni, con esclusione dei mappali ceduti o acquisiti successivamente alla loro realizzazione o risultanti da frazionamenti approvati prima della data sopracitata, salvo l'esistenza di atti di vincolo volumetrico.

Art. 14 - CALCOLO DEL VOLUME RECUPERO DEI SOTTOTETTI ESISTENTI – VOLUME E SLP DEGLI EDIFICI ESISTENTI – ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI – SISTEMAZIONE DEL TERRENO

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 i singoli ambiti 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 residenziali e accessori con altezza media interna superiore a ml. 3,80 verrà computato per l'altezza effettiva di ogni singolo locale (non ai fini igienico – sanitari dove verrà calcolato un volume pari ad un'altezza massima di ml. 3,00).

Nel solo caso di realizzazione di spazi soppalcati nel volume dei locali, ai sensi dell'art. 3.6.1 del vigente Regolamento Locale di Igiene, il volume di questi ultimi, purché aventi un'altezza totale massima (H inferiore + soletta + H soppalco) uguale o inferiore a ml. 5,10, con altezza massima del soppalco uguale a ml. 2,40 e altezza massima della porzione sottostante di ml. 2,40, verrà calcolato senza computare l'altezza effettiva ma calcolando il volume come prodotto della superficie inferiore del locale per l'altezza virtuale di 2,70. In caso contrario (altezza totale massima >5,10) il volume del locale verrà computato come prodotto della superficie inferiore del locale per l'altezza reale del locale (non ai fini igienico – sanitari, dove verrà calcolato un volume pari ad un'altezza massima di m 3,00).

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 dei requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano definiti dalle presenti norme (allegati) e dal Regolamento Edilizio.

Sono inoltre volumi tecnici:

- a) le serre e le logge utilizzate come sistemi di sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio nel rispetto del Regolamento Regionale e del Regolamento Energetico Comunale vigenti purchè:
 - siano separati dagli ambienti abitati da una porzione opaca o trasparente eventualmente apribile;
 - non siano riscaldati né predisposti per il riscaldamento;
 - l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di $\pm 30^\circ$;
 - non abbiano una Slp maggiore di 1/5 delle stanze che vi si affacciano;
 - siano dotate di superfici apribili per la ventilazione estiva non inferiore al 25% della Slp;
 - abbiano una massa termica per mq di pavimento uguale o superiore a 100 W mq °C;
 - siano dotate di sistemi esterni di schermatura fissi e/o mobili per intercettare la radiazione solare diretta nel periodo estivo;
 - sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
- b) i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio quali: muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, ecc. purchè:
 - l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di $\pm 30^\circ$;
 - sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
 - siano dotata di adeguata superficie apribile per la ventilazione estiva.

I volumi tecnici devono comunque rispettare gli altri indici urbanistici di ambito contenuti nelle presenti N.T.A.

RECUPERO DEI SOTTOTETTI

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 nello specifico ambito omogeneo, purché gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie di cui all'art.6a ed a condizione che vengano mantenute e/o adeguate in modo coerente con il suo contesto, le caratteristiche tipologiche, morfologiche e materiche dell'edificio.

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

Sono esclusi dal recupero dei sottotetti esistenti all'interno del Borgo di Lazzate, gli edifici di classe "A" degli ambiti A di cui al successivo art. 44.A.7.

Per gli altri edifici (classi B, C ed E) degli ambiti A di cui al successivo art. 44.A.7, il recupero del sottotetto è consentito congiuntamente per l'intero edificio di appartenenza dell'unità immobiliare interessata dal recupero ed alle condizioni di cui al successivo art. 50.1 - Prescrizioni e nel rispetto dell'altezza dell'edificio confinante più alto.

Per gli edifici prospettanti direttamente sugli spazi pubblici, il recupero dei sottotetti è subordinato allo studio dell'intera facciata dell'edificio anche in riferimento allo spazio pubblico stesso.

Recupero programmato dei sottotetti

In tutti gli A.T. e in tutti gli ambiti del T.U.C. edificabili a P.A. e/o P.C.C., il recupero dei sottotetti dei nuovi edifici progettati a prevalente destinazione residenziale, può essere anticipato utilizzando il volume corrispondente al recupero dei loro sottotetti, in aggiunta al volume di progetto originario, a condizione che venga reperito dal P.A. e/o dal P.C.C., lo standard corrispondente al Volume del recupero programmato dei sottotetti ed a condizione che l'ultimo piano abitabile dell'edificio così ampliato, abbia una copertura strutturale inclinata ed un'altezza media ponderale di ml 2,70.

VOLUME E SLP DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Per edifici esistenti si intendono gli edifici materialmente presenti e inseriti catastalmente o documentati da atti notarili od altro, se precedenti al 1967, o autorizzati e/o dichiarati agibili.

Il volume o la Slp degli edifici esistenti sono calcolati come da progetto autorizzato mentre il volume o la S.l.p. degli edifici precedenti al 1967 di cui sopra, sono calcolati come quelli di progetto di cui alle presenti norme.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione e ricostruzione, ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 42, 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 perimetrali.

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 qualora non già ricostruiti utilizzando il loro volume e il volume degli edifici demoliti da parte del proprietario poiché pericolanti e per i quali è stata allegata alla pratica di demolizione perizia giurata del calcolo della volumetria esistente, 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 ambito attraverso permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo o trasferiti quando previsto dalle presenti norme e nei limiti di ciascun ambito.

All'interno degli ambiti A, la ricostruzione è subordinata in particolare al rispetto della normativa di cui all'art. 44 e dovrà essere riferita all'originaria tipologia edilizia di appartenenza, aggiornando gli Allegati di cui all'art. 31.1 N.T.A..

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.

Nel caso di edifici preesistenti con altezze di interpiano inferiori a quella virtuale di 2,70 mt., verranno computate le altezze reali, quando in possesso dei requisiti igienico – sanitari di legge.

Per gli edifici industriali e commerciali, il volume di riferimento per il calcolo della S.l.p. esistente, è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano rispettivamente di ml. 4,30 (industriali) e di ml.3,80 (commerciali) se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,30 o a 3,80 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,30 o a ml.3,80.

Superfetazioni

Per superfetazione si intende ogni elemento spurio dell'unità edilizia, aggiunto in epoca successiva a quella dell'edificazione dell'organismo architettonico o delle sue organiche trasformazioni e completamente "estrane" ed incongruenti ad esso.

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI – H

L'altezza massima di un fabbricato si calcola:

- 1) dalla quota dello spiccato del marciapiede previsto o esistente o carreggiata stradale (pubblici) prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione, alla quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile, 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 abitabile 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 singolo ambito previsto dal P.G.T. è fissato un limite di altezza massima (H) che viene misurato in metri o in numeri piani fuori terra.

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.

Nel caso in cui la quota del terreno non sia facilmente individuabile o presentasse quote diverse, la quota 0,00 di riferimento dovrà essere preventivamente richiesta al Servizio Tecnico Comunale.

SISTEMAZIONE DEL TERRENO

La sistemazione del terreno non dovrà comportare la creazione di "collina artificiale" e, verso i confini, si dovrà sistemare il terreno in cui avviene l'intervento in modo tale che rimanga la situazione "de quo" ed ancora il raccordo tra il terreno sistemato ed il terreno confinante avvenga ad una distanza minima di ml. 1,50 da quest'ultimo.

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 nei singoli ambiti, 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 nel Registro Comunale dei vincoli, 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 ambito.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte nel Registro Comunale dei vincoli, 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 allo stesso ambito omogeneo, 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 fondiaria 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 fondiaria indicati nelle norme di ambito previgenti.

E' ammessa la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte nel Registro Comunale dei vincoli, nel quale possono essere sottoposte a "servitù non aedificandi" le aree fondiarie 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 E2 e boschive E3, private dei diritti edificatori di cui agli artt. 56.3 e 57.2 delle presenti norme.

Per le aree di pertinenza soggette a vincolo volumetrico prodotto da precedenti strumenti urbanistici generali, tale vincolo viene soddisfatto dalle presenti norme acquisendo il volume esistente in modo da permettere l'edificazione dei lotti interni all'area di pertinenza, eventualmente liberi e già frazionati alla data di adozione del presente P.G.T., per una Sf minima di 400 mq. ed una volumetria massima di 300 mc., eventualmente integrabile in attuazione di un indice di 0,2 mc./mq. da applicare alla SF del lotto per un massimo di altri 300 mc.

Analogo vincolo "non aedificandi" è previsto per le aree di verde privato vincolato E4 di cui all'art.54 c.6.

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.

Sono fatte salve in ogni caso le prescrizioni di cui al Nuovo Codice della Strada.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per l'ambito "A" e per l'ambito "E1" dove si applica la specifica normativa di ambito riferita ai disposti del D.M. 01.04.1968.

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.

Qualora le distanze computate come sopra, tra fabbricati fronteggianti e prospettanti spazi pubblici, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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 oltre tale confine per la realizzazione dei parcheggi e del verde di urbanizzazione primaria, che concorrono quindi alla verifica delle distanze minime di cui sopra.

Negli ambiti urbanistici di completamento, qualora esistano allineamenti precostituiti, è possibile allineare ad essi la nuova edificazione.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti, non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sugli allineamenti prescritti) 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.

Negli ambiti "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 questi ambiti gli arretramenti della viabilità, 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.

Nel caso di arretramento dell'edificazione lungo spazi destinati all'uso pubblico (strade, piazze, ecc.) l'onere di manutenzione delle aree di risulta sarà a carico dell'Amministrazione Comunale salvo diverse disposizioni di un'apposita convenzione.

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.

In caso di demolizioni di fabbricati posti al limite del ciglio stradale o ricadenti sul sedime stradale, può essere imposto l'arretramento degli stessi per il rispetto dell'allineamento stradale. L'eventuale volume demolito a seguito dell'arretramento imposto potrà essere recuperato con una nuova edificazione con modalità da concordare con l'Amministrazione Comunale in attuazione 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 ambito 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 tutti gli ambiti 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 ambito.

Per la costruzione su fondi di cui una o più lati costituiscono delimitazione tra ambiti Omogenei in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e ambiti Omogenei in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per i relativi ambiti, 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.

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.

Nel caso di aree destinate a viabilità privata e nel caso in cui dette aree risultino comprese nelle proprietà adiacenti, dovranno essere rispettate solo le distanze previste dalla normativa di piano dai confini privati.

Per gli aspetti connessi all'aereoilluminazione degli edifici, riferiti in particolare agli ostacoli che si possono frapporre, vale quanto riportato dall'art. 3.10.4 del R.L.I. e dal Regolamento Edilizio.

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, qualora gli edifici (degli Ambiti di Trasformazione C) si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00. In caso contrario tale norma non si applica.

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 dal confine prevista dal Codice Civile.

In caso di edifici posti dal confine a distanza minore di mt. 5,00, si potrà edificare in sopralzo sul sedime del fabbricato previo sottoscrizione di convenzione notarile con la proprietà confinante, nel rispetto inderogabile di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronteggianti.

Le distanze minime di mt. 10,00 tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di ambito, 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 ambito A e l'arretramento stradale minimo di 5 metri per lotti già frazionati alla data di adozione del P.G.T..

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 NEGLI AMBITI “A”

Negli ambiti "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.

Per gli aspetti connessi all'areoilluminazione degli edifici, riferiti in particolare agli ostacoli che si possono frapporre, vale quanto riportato (per gli edifici dall'art. 3.0.0. per gli edifici esistenti) del R.C.I. e dal Regolamento Edilizio.

Art. 17a.1 - 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 Regolamento Edilizio e dai presenti articoli.

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, quand'anche non fossero esplicitamente richiesti dalla normativa di ambito.

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 di cui alla L. 164/2014

“Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.”

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 con la stessa volumetria di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.”

Recupero dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l.r. n°. 12/2005, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come attività di ristrutturazione edilizia, che non richiede la preventiva approvazione di strumenti attuativi ed è consentita anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti pianificatori comunali vigenti e adottati ma sempre con salvezza dei limiti enunciati dalla legge regionale.

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)
- 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, qualificano 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.
- 7 bis) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito

f - 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.”

Frazionamenti dei terreni

Ai sensi dell'art. 30, comma 1 D. Lgs. 380/2001 sono interventi di ristrutturazione urbanistica anche i frazionamenti e la vendita di terreni in lotti che denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio in relazione alla natura del terreno ed alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del Territorio se non è allegata copia del tipo, dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune (comma 5, art. 30 D.P.R. n°. 380/2001 e s.m.i.).

Art. 17a.2 - DEFINIZIONE DI ALTRI INTERVENTI

Altri interventi ed in particolare gli interventi relativi ad aree scoperte, quelli per manufatti provvisori, per opere pubbliche, gli interventi urgenti, gli interventi di variazione di destinazione d'uso e di bonifica e smaltimento in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle disposizioni di cui al precedente art. 18a.1 e dalla normativa vigente, sono definiti dal presente articolo.

a - 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.

b - 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 sopralzo, 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.

c - 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.

d - 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 titolo abilitativo 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 fideiussione 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.

e - 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.

f - 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.

g - 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.

h - 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 (principale, compatibile e non ammissibile) ammesse al P.G.T. sono precisate, per ogni ambito, nelle N.T.A. del P.G.T..

La destinazione d'uso di un immobile o di un'unità immobiliare viene definita come quella che è prevalente in termini di S.I.p.

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.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali. 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. o S.C.I.A. gli eventuali standards aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

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).

i - 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.

I - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

m - INTERVENTI EDILIZI A CARICO DEI PRIVATI

Il Sindaco, per motivi di decoro ambientale o per evitare danni ad opere e impianti, potrà ingiungere al proprietario di eseguire i lavori necessari entro un congruo termine con la procedura di cui all'art. 20 della Legge 1150/42.

Art. 17a.3 - INTERVENTI ESEGUITI SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO

In attuazione di quanto disposto dall'art. 6 della D.R.P. 380/2001, sostituito dall'art. 5 della L.R. 73/2010, così come aggiornato dal D.P.R. n° 151/2011.

- “1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, Igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 20 gennaio 2004, n. 42,”
gli interventi che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ma comunque tramite Comunicazione di Inizio Lavori (C.I.L.), sono:
- “a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
 - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
 - e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma comunque tramite C.I.L.A. (C.I.L. Asseverata), i seguenti interventi:
- a) interventi di manutenzione straordinaria (di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) – D.P.R. n°. 380/2001) così come modificati dalla L. 164/2014: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico. (L. n°164/2014)
 - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 90 giorni;
 - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
 - d) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dell'ambito A) di cui al Decreto del Ministro per i Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n°. 1444;
 - e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

e bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa. La C.I.L. o C.I.L.A. viene estesa alle procedure di aggiornamento catastale degli immobili oggetto degli interventi di Edilizia libera.

Art. 18- TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie in riferimento alla D.G.R. IX 2727/2011, di cui all'allegato n°1 alle presenti norme 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 o in linea: 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.

Le tipologie edilizie in ambito A e A1 sono definite dagli Allegati di cui all'art. 31.1.6 in riferimento all'All. 1A alle NTA-PdR.

Art. 18a - REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO

Al fine di meglio orientare gli interventi edilizi nella costruzione di un'immagine unitaria di Lazzate, valgono gli indirizzi di cui all'allegato n°. 1A alle presenti norme (Elementi costitutivi a - del paesaggio naturale, b - del paesaggio antropico, c - Repertorio degli interventi edilizi tipo).

Art. 18b - UNITÀ EDILIZIA

Per unità edilizia si intende un'unità organica costituita da un edificio, quale oggetto dominante nonché dalla sua "area di pertinenza" di cui al precedente art. 16 e dalle eventuali altre pertinenze. L'area di pertinenza può anche essere limitata al solo sedime, in tal caso l'unità edilizia coincide con l'edificio.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Le disposizioni di cui al presente Titolo potranno essere modificate/integrate dal Regolamento Edilizio.

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. o S.C.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 nuove 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 dell'ambito, 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 nell'ambito.

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, oppure possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli e delle serrande che delimitano gli accessi. 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;
- gli ingressi carrai possono essere realizzati a meno di mt. 5,00 dalla carreggiata stradale relativamente al traffico e al pericolo che il mancato arretramento può determinare per i cittadini, previo automatizzazione del cancello e parere favorevole del Servizio di Polizia Locale;
- nei Piani Attuativi, e per le strade ritenute di scorrimento, può essere stabilito che l'accesso carraio ai lotti debba avvenire unicamente da viabilità interna.

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.

Fermo restando le disposizioni di cui al presente articolo, il Regolamento Edilizio potrà eventualmente prevedere nuove soluzioni per passi carrai in riferimento in particolare alla tipologia (sezione, senso di marcia, ecc.) della loro strada di disimpegno.

Non sono consentiti nuovi accessi, diramazioni, innesti oppure trasformazione di quelli esistenti o la variazione d'uso degli stessi, quando non già previsti dal PGT e/o dallo specifico regolamento in merito eventualmente redatto dal Comune e ogniqualvolta possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione, in particolare in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, quando a giudizio insindacabile dell'Ente gestore dell'infrastruttura stradale, non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per le intersezioni di cui agli artt. 16 e 18 del Codice della Strada di cui al D. Lgs. 285/1992.

Art. 20 – CORTILI

Negli ambiti 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 ambito, saranno considerati dell'altezza ammessa nell'ambito, 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 nell'ambito, 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.

Nei progetti di formazione di nuovi cortili o di riqualificazione di quelli esistenti, occorrerà valutare la possibilità di posizionare rastrelliere per bici.

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.

Le modalità di realizzazione delle recinzioni nelle aree di norma non edificabili, salvo specifica normativa, sono riportate in modo puntuale nei singoli ambiti di riferimento: E 1 Insediamenti Agricoli - E2 Orti e Giardini- E3- Agricola di tutela ambientale- E4-Agricola a Boschi-F- di pubblico interesse (standard)- F1 A -Servizi di interesse generale-F1 B-Servizi Sportivi (F1/s)- F2 Stazione di Servizio- R- Rispetto Stradale.

Negli Ambiti di Trasformazione C e D, compresi in Piani Attuativi in attesa di formazione non è consentita la realizzazione di alcun tipo di recinzione permanente.

Per motivate esigenze è consentita unicamente la posa di recinzioni avente carattere provvisorio aventi altezza massima di mt. 1,8 costituite da rete metallica plastificata di colore verde ancorata a pali di legno o ferro anch'essi dipinti o plastificati dello stesso colore e semplicemente infissi al suolo senza formazioni di plinti o altri manufatti cementizi.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito quanto proposto dal successivo art. 58.A.3.

Non sono ammesse pensiline sugli edifici non arretrati rispetto al ciglio stradale sia esistente che di progetto.

Per le recinzioni in altre aree (agricole, ecc.) si rinvia alle specifiche norme di ambito.

Art. 22 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc. e box nei limiti di cui sotto quando provvisti di copertura stabile, senza i limiti di superficie coperta di cui sotto quando coperti solamente da telo oscurante o tenda. Quest'ultima tipologia di costruzione accessoria potrà essere autorizzata anche nei parcheggi pubblici o privati.

Salvo particolari norme previste per singoli ambiti, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

a - essere aderenti agli edifici principali e/o accessori o avere da questi distanza non inferiore a ml. 3,00. Distare almeno m. 5,00 dagli edifici principali posti oltre il confine di proprietà.

Non sono stabilite distanze minime dai confini nel rispetto dei disposti del Codice Civile;

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 devono superare l'altezza massima di ml. 2,50 misurata 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 - per le costruzioni accessorie esistenti e autorizzate con altezze maggiori e oggetto di ristrutturazione si impone ai fini dell'esclusione dal calcolo della Slp una soletta alla quota di m.2,50. Nel caso di preesistenza di

un frontespizio nudo a confine l'altezza di m. 2,50 può essere superata con la costruzione di accessori a falde dell' altezza massima a confine di m. 3,00, senza superare l'altezza del frontespizio stesso e di m. 2,50 per l'altro lato. In entrambi i casi l'altezza va riferita all'estradosso della costruzione.

e - avere superficie di pavimento nei limiti di cui all'art. 13. e nel caso di soli box non superiore a 10 mq/100 mc, calcolando la volumetria così come previsto dal precedente art. 14.

Al numero di box così risultante, si può aggiungere il numero di box trasferiti dal piano interrato o seminterrato se esistenti in quantità eccedenti di cui all'art. 14, a condizione che dal calcolo vengano eliminati gli spazi di manovra.

f - Le costruzioni accessorie, di cui ai precedenti punti, possono essere realizzate a confine solo previa sottoscrizione di un accordo con la proprietà confinante tramite scrittura privata debitamente registrata a meno di una preesistenza per pari frontespizio.

I barbecue ad uso privato possono essere posizionati alla distanza di mt. 1,50, dal confine, se contenuti in un'altezza massima di mt. 2,00 e nel limite della recinzione esistente, nel rispetto di quanto disposto dai Regolamenti Comunali.

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.

Negli ambiti "A" non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

Negli ambiti A1, le costruzioni accessorie devono essere aderenti agli edifici principali e/o accessori esistenti o avere da questi distanza non inferiore a ml. 3,00 e distanza non inferiore a ml. 5,00 dagli edifici principali posti oltre il confine di proprietà.

In presenza di costruzioni accessorie e di box, soprattutto se multipli, di cui al presente articolo, occorre rispettare quanto disposto dall'art. 3.2.3 del R.C.I. o, comunque, mai peggiorare la superficie drenante esistente negli edifici esistenti, se inferiore al suddetto valore, ai sensi dell'art. 3.0.0. del R.C.I.

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. 32 delle N.T.A. del P.P.R., del Capo I delle N.d.A. del P.T.C.P., 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 E AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Ai sensi dell'art. 8 e della parte IV – Esame Paesistico dei progetti della normativa del P.P.R., gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n° 42/2004 di cui all'All. n° 1 al Doc. 1D - Relazione e di cui all'All. n° 4 del Doc. n° 1B, sono assoggettati alla procedura di autorizzazione paesaggistica mentre i progetti degli interventi sulle aree non interessate dai vincoli di cui al D.Lgs n° 42/2004, di cui all'All. n° 4 del Doc. n° 1 – B, sono soggetti all'esame paesistico.

La tutela e la qualificazione dell'ambiente si dovrà esprimere mediante la verifica dei caratteri della trasformazione proposta in relazione al grado di sensibilità dei siti: occorre cioè determinare la compatibilità tra le risorse naturalistico/ambientali e/o di pregio storico/artistico con la trasformazione proposta.

L'Autorizzazione paesaggistica e l'esame paesistico sono per il resto normati dalla legislazione 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 ambiti soggetti 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, all'interno dell'area di influenza del SIC di cui al successivo art. 60, di 200 m di profondità.

In particolare la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per il corretto inserimento dei nuovi interventi in relazione ai caratteri paesistico – ambientali del contesto locale ed alla presenza di ricorrenze ordinatrici del paesaggio.

COERENZA DEL P.G.T. CON IL P.T.R.

Così come indicato dall'art. 32 del P.T.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all'All.n° 4 - Doc.1B (Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. n° IX/2727/2011), della Rete Ecologica Comunale) e di cui all'All.n° 1 - Carta del Paesaggio del Doc.n° 1D.

Il P.G.T. si propone quindi come "atto a maggiore definizione" rispetto al P.T.P.R. ed al P.T.C.P. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell'intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all'intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D. Lgs 42/2004.

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

...

Si è pertanto provveduto ad integrare ed aggiornare gli studi geologici sopra citati relativamente ai seguenti aspetti:

- *Revisione della Carta della Pericolosità sismica Locale (scala 1:5.000) ai sensi della D.g.r. IX/2616/2011;*
- *Redazione della Carta PAI-PGRA (scala 1:5.000).*
- *Redazione della Carta di fattibilità delle azioni di piano (scala 1:5.000) in cui si riportano per ciascun ambito omogeneo caratterizzato da una pericolosità geologica e geotecnica e da una vulnerabilità idraulica e idrogeologica, una determinata classe di fattibilità con le relative norme geologiche di attuazione (prescrizioni ed approfondimenti da effettuare) fornendo indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio;*

Per quanto riguarda le caratteristiche climatiche, geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geotecniche generali del territorio comunale di Lazzate si rimanda a quanto riportato nello studio geologico redatto a supporto del P.R.G.

...

2. ANALISI DEL RISCHIO SISMICO

In seguito alla pubblicazione della D.g.r. n. X/2129 del 11 luglio 2014 "Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia", il comune di Lazzate è rimasto nella zona sismica 4

...

Di conseguenza è stata rieditata la Carta della Pericolosità sismica locale in scala 1:5.000 (Tavola 1) che prevede per il territorio di Lazzate la presenza di due scenari di PSL:

- Lo scenario di PSL del tipo Z2a, "zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, depositi altamente compressibili, ecc...)" che comprende l'area interessata da attività estrattiva (zona ex-cava);

- Lo scenario di PSL del tipo Z4a, "zone di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi" che comprende la quasi totalità del territorio comunale.

Nello studio geologico precedente ([Ref.2]) era stata effettuata l'analisi sismica di 2° livello presso un'area campione, appartenente allo scenario di PSL di tipo Z4a, situata in prossimità del confine comunale meridionale. Da tale analisi è emerso che il fattore di sito (FAC) risulta superiore al Fattore di soglia comunale (FAS) per l'intervallo di periodo compreso tra 0.1 e 0.5 s mentre è inferiore (FAC<FAS) per l'intervallo di periodo compreso tra 0.5 e 1.5 s.

2.1 Indicazioni normative relative alla componente sismica

Di seguito si forniscono le prescrizioni che integrano, per gli aspetti sismici, le norme geologiche di attuazione previste per le classi di fattibilità geologica (cfr capitolo 4).

- *Zone di PSL Z4a: nel caso di progetti di opere classificate come strategiche o rilevanti secondo il D.d.u.o n. 19904/03 della Regione Lombardia, dovranno essere analizzati gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale secondo quanto riportato nell'allegato 5 della D.G.R. n. IX/2616, attraverso l'attuazione del 2° livello di*

approfondimento. (L.R. 33/2015 e d.g.r. X/5001/2016). Tale analisi dovrà essere basata su apposite indagini geofisiche, riferite all'area ed all'intervento specifico, in grado di ricostruire il profilo Vs-profondità secondo quanto stabilito dal D.M. 17.01.2018. Qualora risulti che il fattore F_a di sito sia maggiore di quello di soglia, in fase di presentazione degli elaborati progettuali si dovrà allegare apposita relazione che definisca l'azione sismica di progetto, applicando l'analisi sismica di 3° livello o lo spettro di norma sufficiente ($FAC \leq FAS$);

- Zone di PSL Z2a: per qualsiasi trasformazione d'uso del suolo, nuova edificazione o ristrutturazione di edifici/strutture si dovrà effettuare una valutazione della pericolosità sismica locale secondo quanto riportato nell'allegato 5 della D.g.r. IX/2616/2011, attraverso l'attuazione del 3° livello di approfondimento (o Risposta Sismica Locale ai sensi delle NTC18). Tale analisi dovrà essere basata su apposite indagini geotecniche e geofisiche sito-specifiche secondo quanto stabilito dal D.M. 17.01.2018.

3. IL PIANO DI GESTIONE DEI RISCHI DI ALLUVIONE – CARTA DEL PAI-PGRA

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) è stato adottato con deliberazione n.4 nella seduta del 17 dicembre 2015 ed approvato con deliberazione n.2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni è lo strumento operativo previsto dal d.lgs. 49/2010, in attuazione alla Direttiva Europea 2007/60/CE, per individuare e programmare le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali. Successivamente, con D.g.r. 6738 del 19/06/2017, la Regione Lombardia ha approvato le Disposizioni concernenti l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza, definendo la normativa che i Comuni devono applicare nella fase transitoria, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Il territorio di Lazzate è interessato solamente da "aree allagabili in ambito di Reticolo secondario di pianura naturale e artificiale (RSP)" che corrispondono all'area situata nel settore orientale del territorio comunale, così come mostrato in figura 3, desunta dal viewer geografico del Geoportale della Regione Lombardia (Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - revisione 2015). Di seguito si riporta un estratto della normativa contenuta nelle disposizioni di attuazione del P.G.R.A. per gli ambiti di RSP (D.G.R. 6738/2017).

...

La Carta PAI-PGRA (Tavola 2 – scala 1:5.000) di nuova redazione riporta essenzialmente i tematismi del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) legati alle aree allagabili in ambito territoriale di RSP.

4. CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

La suddivisione del territorio comunale di Lazzate in classi di fattibilità geologica è stata attuata attraverso la valutazione incrociata degli elementi contenuti nella cartografia analitica redatta nello studio del 2009 (Carta di Sintesi e Carta dei Vincoli) riportante i fattori ambientali, territoriali ed antropici propri del territorio in esame (tali aspetti non sono variati rispetto allo studio precedente).

La carta di fattibilità costituisce dunque l'elaborato finale del percorso conoscitivo in grado di fornire un quadro analitico e sintetico sullo stato del territorio con lo scopo di favorirne l'utilizzo ottimale segnalando le problematiche da affrontare allorché si renda necessario modificare la destinazione d'uso di una data area.

In tal senso, pertanto, individuare aree caratterizzate da fattibilità con limitazioni di vario grado, significa stabilire che ogni cambiamento alle destinazioni d'uso previste potrà eventualmente essere effettuato solo dopo aver debitamente preso in considerazione l'entità delle limitazioni che caratterizzano quella determinata zona, in stretta connessione con la tipologia di opera prevista.

Di seguito si riassumono i vincoli geologici (1-2) e le aree di pericolosità/vulnerabilità (3-4) presenti sul territorio comunale di Lazzate:

1. **Vincoli di polizia idraulica** (R.D. n. 523/1904; D.G.R. 7868/2002; D.G.R. 13950/2004; D.G.R. 8127/2008): è riportato il corso d'acqua appartenente al reticolo idrico minore e la relativa fascia di rispetto pari a 10 m dalle sponde. Il corso d'acqua scorre in prossimità del confine comunale settentrionale;
2. **Vincoli di tutela dei pozzi ad uso potabile-acquedottistico** (D.Lgs. 152/06 e D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693): rientrano la zona di tutela assoluta (Z.A.) definita secondo il criterio geometrico (raggio di 10 m) e la zona di rispetto (Z.R.) anch'essa definita con criterio geometrico (raggio di 200 m dalla testa del pozzo);

CODICE SIF	UBICAZIONE	STATO	ANNO DI COSTRUZIONE	PROFONFITA' FILTRI (m da p.c.)
151170003	Via f.lli Rosselli	attivo	1993	92-95/117-139
151170008	s.p. n. 133	attivo	1998	94-96/116-170

CODICE SIF	UBICAZIONE	STATO	ANNO DI COSTRUZIONE	PROFONFITA' FILTRI (m da p.c.)
151170002	Via Roma	attivo	1965	69-70/84-88 90-100/103-108,5
151170001	Piazza della Chiesa	piezometro	prima del 1940	63-76
151170007	Via San Lorenzo	attivo ma non in uso	1967	70/90

3. **Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico**: sono costituite dalle aree potenzialmente allagabili/inondabili e ricomprese nell'ambito di RSP del PGRA con pericolosità elevata (H); tale area, situata nel settore sud/sud-est è stata definita con criteri geomorfologici;

4. **Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche**: comprende la porzione S-E del territorio comunale all'interno della quale ricade circa il 50% dell'area urbanizzata; tale zona risulta costituita da terreni fluvio-glaciali di età mindelliana con caratteristiche mediocri/scadenti nei primi metri per la presenza di un orizzonte limoso-argilloso alterato. Rientra in questa classe anche l'area dell'ex-cava ubicata nella zona N-NW del territorio comunale.

Non vi sono per il territorio in esame vincoli derivanti dalla pianificazione di bacino ai sensi della L. 183/89 (quadro del dissesto PAI e delimitazione delle fasce fluviali) mentre vi è una sola area individuata dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del bacino del PO (Capitolo precedente).

Alla luce dei molteplici aspetti che caratterizzano il territorio comunale di Lazzate sono state individuate aree appartenenti a tutte le classi di fattibilità eccezion fatta per la Classe 1 (fattibilità senza particolari limitazioni). Il territorio risulta quindi suddiviso fra le seguenti classi: Classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni), Classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e Classe 4 (fattibilità con gravi limitazioni).

Esse, riportate nella **Tavola 3 – Carta della Fattibilità geologica**, sono state ulteriormente suddivise in sottoclassi, come peraltro espressamente previsto dalla normativa vigente, per evidenziare meglio le loro caratteristiche geologiche e/o le loro problematiche progettuali.

In questo modo si sono potute dettagliare meglio le diverse situazioni presenti.

Infine per una corretta lettura della carta di fattibilità vanno tenuti in considerazione i seguenti aspetti:

- una suddivisione in quattro classi di fattibilità è necessariamente schematica e può essere considerata come una segnalazione preliminare delle maggiori o minori difficoltà nell'utilizzare il territorio;
- nella determinazione delle classi per i vari settori del territorio è stato dato il massimo risalto alle situazioni più delicate: questo implica che nel caso di incerta attribuzione fra due classi di fattibilità si è preferito assegnare graficamente la particella in esame alla classe più sfavorevole;
- analogamente, a causa delle particolari caratteristiche della materia in oggetto non sempre è possibile definire univocamente i limiti fra le varie classi di fattibilità. Pertanto alcune situazioni all'intorno del limite fra due classi vanno considerate con una certa elasticità e valutate come situazioni di passaggio.

4.1 Classi di fattibilità geologica e norme geologiche di piano

Di seguito si riporta la suddivisione in classi/sottoclassi di fattibilità geologica del territorio comunale, illustrando la motivazione dell'attribuzione di una certa area ad una determinata classe/sottoclasse e le eventuali limitazioni che tale attribuzione comporta.

Inoltre per ciascuna sottoclasse vengono riportate le prescrizioni con indicazioni delle indagini approfondimento da effettuare nel caso di trasformazioni d'uso del suolo.

Quanto di seguito riportato costituisce le “Norme geologiche di attuazione” che andranno integralmente inserite nella Revisione del P.G.T.

CLASSE II : FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimento tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per le zone appartenenti alla classe di fattibilità II poste in prossimità del limite della Classe di fattibilità IV si dovranno valutare anche i potenziali rischi geologici provenienti da tali aree caratterizzate da maggiore pericolosità.

Sottoclasse IIA.

Descrizione: Costituisce la maggior parte del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di depositi fluvioglaciali con caratteristiche geotecniche variabili in quanto caratterizzati da variazioni litologiche e tessiturali (presenza di terreni limoso-argillosi misti a sabbie, ghiaie e ciottoli in proporzioni diverse e con diversi gradi di alterazione).

Prescrizioni: non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Per interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione che prevedono nuove fondazioni, una modifica di quelle esistenti e/o dei carichi su di esse applicati va redatta una apposita relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 17.01.2018. In sede progettuale andrà posta particolare attenzione alla scelta del piano di posa fondazionale rispetto alla successione litostratigrafica.

CLASSE III : FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Sottoclasse IIIA

DESCRIZIONE: La sottoclasse comprende le aree caratterizzate da depositi fluvioglaciali con caratteristiche mediocri/scadenti nei primi metri per la presenza di un orizzonte limoso-argilloso alterato. Rientra in questa classe anche l'area dell'ex-cava ubicata nella zona N-NW del territorio comunale.

Prescrizioni: Per tutti gli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione con modifica dei volumi e delle superfici sarà necessario allegare apposita relazione specialistica (geologica, idrogeologica e geotecnica) che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la relativa situazione geologica. La scelta del piano di posa e delle opere fondazionali va supportato da apposite indagini geognostiche e studi geotecnici relativi al sito in esame che mettano in evidenza la successione litostratigrafica (in particolare del primo livello a mediocri/scadenti caratteristiche geotecniche). Va applicato quanto riportato nel D.M. 17.01.2018.

CLASSE IV : FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI: l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili.

Sottoclasse IVA

DESCRIZIONE La sottoclasse comprende le fasce di rispetto di 10 m del reticolo idrico minore.

PRESCRIZIONI: sono escluse nuove edificazioni/interventi ad eccezione delle opere di sistemazione idrogeologica e di bonifica volte alla messa in sicurezza dei siti. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili.

Sottoclasse IVB

Descrizione La sottoclasse individua l'area soggetta ad allagamenti in caso di forti precipitazioni atmosferiche come perimetrata anche nel PGRA (RSP/H).

Prescrizioni: sono escluse nuove edificazioni ad eccezione delle opere di sistemazione idrogeologica volte alla messa in sicurezza dei siti. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Per una visione completa delle limitazioni presenti sul territorio comunale, sulla Carta di fattibilità sono state inoltre riportate le zone di rispetto/tutela assoluta dei pozzi pubblici a scopo idropotabile ed il tracciato dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore senza fasce di rispetto.

4.2 Ulteriori prescrizioni generali

Per una corretta programmazione e progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici, sull'intero territorio comunale (in qualsiasi classe di fattibilità essi ricadano), varranno le seguenti norme:

A - Caratterizzazione geologica, geotecnica e sismica dei terreni di fondazione

1. Per qualsiasi nuova infrastruttura e/o edificazione e per ogni intervento che modifichi le caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o i carichi su di essi applicati troverà applicazione il D.M. 17.01.2018 e s.m.i.. In particolare dovranno essere eseguite specifiche indagini allo scopo di definire il modello geologico e le caratteristiche geotecniche e sismiche dei terreni, finalizzati a un corretto dimensionamento delle opere in progetto. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'Autorità comunale, a ciascun progetto dovrà essere allegato specifico studio geologico, geotecnico e sismico. La definizione dell'azione sismica dovrà essere effettuata per qualsiasi categoria di edificio/costruzione secondo quanto disposto dal D.M. 17.01.2018;
2. Nel caso di progetti di opere classificate come strategiche o rilevanti secondo il D.d.u.o n. 19904/03 della Regione Lombardia, nello studio di cui al comma 1) dovranno essere analizzati anche gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale secondo quanto riportato nell'allegato 5 della D.G.R. 8/7374 e della D.G.R. n. IX/2616, attraverso l'attuazione del 2° livello di approfondimento (scenario di PSL del tipo Z4a) o il 3° livello di approfondimento (scenario di PSL del tipo Z2a);
3. Le indagini e gli approfondimenti prescritti dai precedenti commi devono essere eseguiti prima della fase progettuale in quanto propedeutici alla pianificazione ed alla progettazione degli interventi previsti. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica, geotecnica e sismica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38) o altra forma di richiesta o di comunicazione/denuncia di inizio attività.

B - Pianificazione e tutela idraulica del territorio

1. Al fine di consentire il corretto drenaggio del territorio e prevenire fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua, qualsiasi progetto di urbanizzazione e di infrastruttura che preveda l'impermeabilizzazione di nuove superfici dovrà essere corredato da studio idraulico e/o idrogeologico mirato ad individuare un adeguato recettore delle acque meteoriche;
2. Ogni intervento che possa modificare il reticolato idrografico (anche se non classificato come reticolo idrico principale, di bonifica o minore) dovrà prevedere, in fase progettuale, il complesso delle opere mirate al ripristino o alla realizzazione di varianti del reticolato stesso;
3. Nella progettazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di cui al comma 1) dovrà essere applicato il principio di invarianza idraulica e idrologica (L.r. n. 4 del 15 marzo 2016 e Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017).

La Regione Lombardia ha infatti approvato la L.r. n. 4 del 15 marzo 2016 "Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua" che introduce il concetto di invarianza idraulica e modifica la L.r. 12/2005 e s.m.i., inserendo l'art.58 bis. Tale articolo stabilisce che le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale debbano rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile, attenendosi a quanto specificato nel R.R. 23 novembre 2017 – n. 7 ("Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", pubblicata sul B.U.R.L. Supplemento Ordinario n.48 del 27/11/2017). Il concetto di invarianza idraulica

ed idrologica ed i metodi per il raggiungimento dell'obiettivo di invarianza dovranno essere recepiti anche all'interno del regolamento edilizio comunale.

C - Disciplina delle aree industriali

Per le aree precedentemente interessate da attività produttiva e assoggettate a nuovi interventi edilizi e/o urbanistici dovrà essere verificata la qualità dei suoli e/o delle acque sotterranee ed il rispetto dei limiti indicati dal D.Lgs. 152/06 in relazione all'attività pregressa o attuale e alla destinazione urbanistica.

In particolare:

- 1. I piani attuativi, i progetti di opere pubbliche e gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di ricostruzione di fabbricati esistenti e gli interventi di nuova costruzione coinvolgenti aree precedentemente interessate da attività produttiva non possono essere approvati o assentiti se i relativi progetti non sono corredati da specifica documentazione tecnico-scientifica volta a documentare lo stato qualitativo del suolo e/o delle acque sotterranee (considerato l'intero piano attuativo o costituente area di sedime e/o di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto).*
- 2. La documentazione tecnico-scientifica di cui al precedente comma deve essere costituita almeno da:*
 - a. Un piano delle indagini preliminari, a firma di tecnico incaricato, redatto in considerazione dell'attività produttiva in atto o pregressa e delle matrici ambientali potenzialmente compromesse ed indagate; l'esecuzione delle indagini sarà subordinata all'approvazione del piano da parte dell'Amministrazione comunale.*
 - b. I referti delle analisi (condotte sui terreni e/o sulle acque sotterranee come da piano delle indagini di cui al comma 2a) eseguite da laboratorio o da ente di competenza e di esperienza comprovate secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia; le analisi saranno finalizzate ad accertare la qualità del suolo e delle acque in conformità al D.Lgs. 152/06 e s.m.i. per la destinazione d'uso, attuale e/o prevista, dell'area.*
 - c. La dichiarazione, a firma del proponente l'intervento, di esclusione di circostanze e di condizioni che comportino la compromissione delle matrici ambientali e la conseguente riduzione o limitazione dell'utilizzo edificatorio del suolo in funzione sia della specifica destinazione, sia degli standard di qualità previsti dal D.Lgs. 152/06.*
 - d. Ogni altro elaborato, referto o progetto prescritto dal competente ufficio comunale.*
- 3. Per quanto concerne le attività elencate al comma 2, sarà facoltà dell'Amministrazione comunale, nei casi in cui lo ritenga opportuno, avvalersi della supervisione di ARPA per la verifica dei piani d'indagine e l'esecuzione dei campionamenti e delle analisi in contraddittorio con il proponente.*
- 4. Nel caso in cui gli esiti analitici accertassero un'alterazione delle matrici ambientali, dovranno essere avviate le procedure di messa in sicurezza, di caratterizzazione e di bonifica previste dal D.Lgs. 152/06.*
- 5. L'istruttoria amministrativa dei piani attuativi e delle pratiche edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento di cui al precedente comma 2) e acquisito il parere favorevole degli organi competenti in materia di tutela ambientale, i quali potranno apportare modifiche o richiedere integrazioni in sede di parere o di approvazione.*
- 6. In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui al comma 2) e di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.*
- 7. Le disposizioni di cui ai precedenti commi si applicano allorché il piano attuativo o gli interventi sopra indicati interessino, in tutto o in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano insediate o vi siano state svolte attività produttive di qualsiasi tipo. Anche esternamente ad aree precedentemente interessate da attività produttiva, le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne*

ravvisi – motivatamente o su conforme proposta o parere del competente organo tecnico – la necessità.

8. In caso di area industriale dismessa di cui all'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007, si attiveranno tutte le procedure e le attività di verifica previste nel medesimo articolo.
9. Nelle aree dove sia stata effettuata un'analisi di rischio ai sensi del D.Lgs. 152/06 e siano state individuate delle CSR (concentrazioni soglia di rischio), dovrà essere prevista, per le operazioni che comportino una modifica dello stato dei luoghi (es. D.I.A. o permessi di costruire relativi ad interventi che coinvolgano il sottosuolo o portino ad un aumento delle superfici edificate), una preliminare valutazione con gli Enti competenti circa la conformità con l'analisi di rischio già eseguita o la necessità di modifica della stessa.

D - Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Nella zona di tutela assoluta (ZTA) valgono le limitazioni d'uso di cui all'art. 94 comma 3 del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" a salvaguardia delle opere di captazione:

Comma 3: la zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

La ZTA delle captazioni ad uso idropotabile del comune di Lazzate sono definite così come indicato nella Carta di Vincoli redatta a supporto del PGT e nella Carta di Fattibilità redatta nell'ambito del presente studio.

La Zona di Rispetto (ZR) è sottoposta alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 commi 4 e 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale" e dalla d.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano".

Comma 4: La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg/ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 5: Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. La regione disciplina, all'interno della zona di rispetto, le seguenti strutture o attività:

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

La Delibera di G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano" formula i criteri e gli indirizzi in merito:

- alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto dei pozzi esistenti;
- all'ubicazione di nuovi pozzi destinati all'approvvigionamento potabile.

In particolare, in riferimento alla pianificazione comunale, l'All.1, punto 3 di cui alla delibera sopraccitata, fornisce le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agricole.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni: i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto 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 opere di sollevamento;
- nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
 - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
 - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia
 - per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, ...(omissis).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, ...(omissis).

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, ... (omissis);*
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;*
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.*

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, ... (omissis).

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale.

L'attuazione degli interventi o delle attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3 – All. 1 della d.g.r. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ridelimitazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da d.g.r. 6/15137/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art. 25- TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo agli ambiti 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 ambito.

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 Pubblici ed opere di urbanizzazione, con obbligo di ripiantumazione di essenze autoctone.

Negli ambiti 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 dell'ambito 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 gli altri ambiti, ed in particolare per gli ambiti BV e per gli ambiti edificati 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 ambito.

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



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LR. 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.)

A) L'art. 8 della L.R. n°12/2005 recita:

1) Il Documento di Piano 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;
- e bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3 bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'art.88, comma 2.
- e ter) d'intesa con i Comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il Piano dei Servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi.
- e quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito.
- 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.
- B) Elaborati del Documento di Piano

Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO e PGT VIGENTE

All. A	- CS01 Carta degli usi attuali del suolo – Stato di fatto DUSAF 5.0	scala 1:5000
All. B	- CS02 Stima della possibilità di variazione degli usi del suolo	scala 1:4000
All. C	- CS03 Carta delle previsioni del Nuovo Piano	scala 1:4000
All. D	- Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo)	scala 1:4000
All. E	- Individuazione delle Istanze sul P.G.T. vigente	scala 1:4000

- B - PROGETTO

Tav. 1	- Previsioni di Piano	scala 1:4000
All.n°.1	- Corografia-Inquadramento territoriale	scala 1:20000
All.n°.2	- Viabilità (con viabilità storico-paesaggistica di cui alla tav.6b del PTCP)	scala 1:4000
All.n°.3	- Sistema Distributivo Commerciale	scala 1:4000
All.n°.4a	- Carta dei beni paesaggistici (DGR IX/2727/2011) e della sensibilità paesaggistica	scala 1:5000
All.n°.4b	- Carta della Rete Ecologica Comunale	scala 1:5000
All.n°.5	- Ambiti di Riqualificazione	scala 1:5000

- 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 di antica formazione	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 degli edifici	scala 1:1000
All. n°2d2	- Epoca di costruzione degli edifici	scala 1:1000
All. n°2e2	-Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi – ambiti A e A1	scala 1:1000
All. n°2f2	- Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n°2g2	- Sistema connettivo degli spazi aperti	scala 1:1000
All. n°2h2	- Documentazione fotografica - Centro storico e nuclei sparsi	

- D – RELAZIONE

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.

- D1 – RELAZIONE DEL PGT

- D2 – RELAZIONE DEL DdP

- 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	- Rapporto ambientale	
All.1c	- Valutazione di incidenza sul S.I.C. "Boschi delle Groane"	
All.1d	- Vincoli esistenti sul territorio comunale	scala 1:4000

NB: Il Rapporto ambientale fa riferimento all'All. 1C – Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale, del Doc.1G del DdP vigente

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.

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 le norme prescrittive.

In particolare le norme contenute nel Regolamento d'Igiene (R.C.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.

N.B.: 1 - Le quantità di cui al punto 1 – Prescrizioni sono quelle definite dall'All. n°. 2 – Doc. n°. 3a come capacità insediativa globale degli Ambiti di Trasformazione e non già le singole quantità di ciascun A.T. che potranno eventualmente essere modificate, senza necessità di variante urbanistica del D.d.P., qualora rimanga invariata la capacità insediativa globale del D.d.P. stesso, mentre le localizzazioni strategiche (U1 e U2) sono quelle definite dagli Ambiti di Trasformazione originali, fermo restando la necessità di verificare la procedura e/o l'esclusione della V.A.S. per gli ambiti riformulati.

- 2 - Analogamente qualora le schede degli A.T. allegate alle presenti norme e/o la descrizione di ciascun A.T. di cui all'art. 5 non propongano uno schema insediativo o il P.A. dell'A.T. dovesse modificare quello proposto, occorrerà valutare se gli effetti sull'ambiente provocati dallo schema insediativo proposto o dalle modifiche apportate, richiedano l'assoggettamento o meno dell'A.T. ad ulteriori valutazioni anche solo limitatamente allo schema insediativo proposto o variato.

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) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti L. n°1150/1942 e s.m.i.
- 5) 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 al precedente art.2 ed in particolare dei:

- 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 - TAVOLO DI PIANIFICAZIONE

All'interno degli Ambiti di Interesse Provinciale (AIP) individuati dal PTCP la previsione di interventi di consumo di suolo promosso dagli AT in essi ricompresi, "necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'Intesa con i comuni interessati" (art.15 bis della L.R. n°12/2005).

La modalità scelta per effettuare le azioni di coordinamento finalizzate alla definizione delle previsioni urbanistiche degli AIP, è il tavolo di pianificazione ed il coordinamento è definito dal Protocollo d'Intesa.

d- 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.

e- PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Al fine di una corretta e graduale attuazione del P.G.T. dal 2018 al 2027, l'Amministrazione Comunale promuoverà l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per quote annuali e/o pluriennali, fino all'esaurimento.

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 (A.T.) urbanistica ed Ambiti di Riqualificazione (A.R.) ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica.
Gli ambiti A.T. e A.R. si articolano a loro volta in sub-ambiti di intervento, pubblici e privati.
- 2) Si intendono per Ambiti di Trasformazione ed Ambiti di Riqualificazione ambiti urbani e territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; essi

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 del territorio.

- 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 corrispondenti agli Ambiti di Trasformazione di cui al comma 1 sono pertanto 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
 - del coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e della dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi
 - del coordinamento planivolumetrico ed urbanizzativo del P.A. con gli eventuali comparti d'intervento limitrofi.
- 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, nel rispetto delle specifiche norme di ambito; in tal senso sono consentite 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 Slp 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.

c) per gli Ambiti di Trasformazione a destinazione plurima, l'attuazione dell'A.T. potrà avvenire per ciascun Ambito a destinazione omogenea in coordinamento con gli altri Ambiti delle altre destinazioni attraverso uno schema generale e coordinato di cui al precedente comma.

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 ambito 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.

11) Le variazioni di perimetro degli A.T. che non siano riconducibili a mera rettifica cartografica così come previsto dall'art. 1.c.A delle N.T.A. – P.d.R. e le modifiche delle direttive e degli indirizzi del DdP, se ed in quanto determinano modifiche dell'assetto urbanistico di cui all'art. 5b, comportano variante del D.d.P. e quindi verifica di assoggettabilità a VAS dell'intervento.

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 e nel caso di AT compresi negli AIP provinciali la loro attuazione necessita di azioni di coordinamento Provinciale di cui al precedente art. 28.c.

- AT C - PER RESIDENZA, C/S PER SERVIZI E D PRODUTTIVI

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.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE INTERNI AGLI AIP

Gli Ambiti di Trasformazione interni agli AIP 1, 2 e 3 individuati dal PTCP, sono già stati sottoposti al Protocollo d'Intesa Provincia – Comune ai sensi dell'art. 15 bis della L.R. n°12/2005 e s.m.i..

Per ogni AT interno agli AIP l'It di progetto verrà esteso all'intero ambito di compensazione di cui al successivo art.32.B.a c.7.

AIP 1

- C – PER RESIDENZA

- ⑥ 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;

- ⑩ 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 e già realizzati a formare un insediamento a sostegno della Biourbanistica di cui all'art. 32.C.A1 delle presenti norme.

Le aree di verde privato vincolato (E4) e le aree di verde pubblico individuate dal Protocollo d'Intesa sono comprese nella Rete verde di ricomposizione paesaggistica del PTCP.

- ⑫ di Via Comasinella – Via Vittorio Emanuele

Gli insediamenti si organizzeranno nello schema di più quartieri giardino di cui all'art. 31 c.7, da coordinare in un unico schema generale e concordato di cui al precedente art. 29 c.8 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 estesi al loro interno come opere di urbanizzazione interne all'insediamento (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.

- 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 commerciali 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 ambito (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.

NB:gli ATC/S② di Via Monte Bianco e ATC⑫ di Via Buozzi-Togliatti sono nel frattempo stati adottati

- D - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- ① di Via degli Artigiani e di Via Adamello

Gli insediamenti nell'ambito D individuato sulla tavola dell'azzonamento con il numero ① sono riservati prioritariamente all'ampliamento ed alla integrazione degli insediamenti già esistenti in ambito BD ed alle aziende che si delocalizzeranno dal tessuto urbano consolidato in quanto impropriamente ivi ubicate. Il P.A. dovrà prevedere la formazione delle opere di urbanizzazione individuate sulla tavola dell'Azzonamento, a disimpegnare l'intero insediamento produttivo in ambito BD e D ed a

completamento delle urbanizzazioni di P.G.T..

- ② di Via Padania

L'insediamento nell'ambito 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 ed in particolare a quelle artigianali di servizio alla residenza ed agli insediamenti urbani in genere, con tipologia insediativa mista e tradizionale (copertura a doppia falda, tamponamenti in muratura, ecc.).

AIP 2

- C - PER RESIDENZA

- ⑦ di Via Carducci

L'insediamento attuerà l'organizzazione urbana di cui alla tavola dell'Azzonamento del Documento di Piano in arretramento lungo la via Carducci con la formazione di un parcheggio/piazza di disimpegno degli insediamenti.

AIP 3

- C - PER RESIDENZA

- ① di Via Silvio Pellico – S. Lorenzo

L'insediamento si organizzerà nello schema del quartiere giardino di cui all'art. 31 c.7 in coerenza ed in continuità con le aree di verde privato vincolato (orti e giardini) e di verde pubblico compresi, dal Protocollo d'Intesa istituzionale, nella rete verde di ricomposizione paesaggistica del PTCP.

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

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ESTERNI AGLI AIP

- C - PER RESIDENZA

Per questi AT C (residenziali) la capacità insediativa è definita dall'If di progetto riferito alla Sf individuata dal DdP.

Per gli AT C/S e B/SU l'It presuppone che all'interno della St venga reperito lo standard di parcheggio ed eventuali altri standard di verde pubblico a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per l'AT C/S③ l'It si applica all'ambito di compensazione di cui al successivo art. 32.b.a c.7

- 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 verde ciclopedonale di Via Fermi con il percorso rurale esistente a sud, quale opera di mitigazione.

Essendo l'AT⑥ compreso nel corridoio trasversale della Rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art.32 della normativa del PTCP, l'intervento necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'Intesa con il Comune (art.32 c.3b-PTCP).

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

- ⑨ di Via Giovanni Pascoli

L'insediamento attuerà l'organizzazione urbana di cui alla tavola dell'Azzonamento ed in concorso con l'intervento ⑨ 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.

- ⑬ di Via Monte Cervino

L'insediamento dovrà raccordarsi anche tipologicamente alle attrezzature pubbliche e/o di interesse generale previste all'interno dell'AT, così da risultare funzionale all'esercizio di tali attività pubbliche e/o di interesse generale, con l'insediamento di attività terziario – commerciali correlate alle prime.

- ⑭ di Via Buozzi – Togliatti

Per l'ambito C individuato con il numero ⑭, 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 Riqualficazione 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 Riqualficazione di cui all'art. 31.5.

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

NB:gli ATC/S di Via Monte Bianco e ATC di Via Buozzi-Togliatti sono nel frattempo stati adottati

- B/SU - PER SERVIZI

- ① di Via Libertà – Via Manzoni

L'insediamento nell'ambito B/SU individuato con il numero uno cerchiato (①) sulla tavola dell'Azzonamento si svilupperà ad "L" a formare una 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 dell'ambito B/SU individuata con il numero due cerchiato (②) sulla tavola dell'Azzonamento si organizzerà lungo un percorso ciclopedonale di collegamento di Viale Rimembranze con Via S. Antonio, con case in linea e/o isolate.

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

- ③ di Via Di Vittorio

L'ambito 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

- ③ di Via Vittorio Emanuele

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 ambito E1① e le attività sportive in ambito F1①.

Il P.A. di quest'Ambito sarà esteso ai due ambiti 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.

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 dagli artt.33 e 45.
- B/SU Ambiti di rigenerazione e di riqualificazione urbana così come previsto dall'art. 33.
- B/DR Ambiti di rigenerazione e di riqualificazione urbana così come previsto dall'art. 33.

Art.31 – MODALITA' D'INTERVENTO NEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE (A.R.)

AR N.1 “IL BORGO DI LAZZATE”

In attuazione dell'art. 25 della normativa del PTR e dell'obiettivo 2.1 del PTCP-competitività ed attrattività del territorio, dell'obiettivo 2.3 del PTCP-razionalizzazione e sviluppo equilibrato del commercio e dell'obiettivo 3.2 del PTCP-promozione della mobilità sostenibile attraverso il supporto della domanda, l'Ambito di Riqualificazione “il Borgo di Lazzate” attua il criterio di Sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali”, dettando gli indirizzi di progetto di cui alle presenti Norme di Riqualificazione (N.d.R.) relativamente agli insediamenti A di interesse storico – artistico ed a quelli A1 di interesse storico-tipologico, ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole (artt. 44A e 44A1) per il recupero e la valorizzazione sia dei caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia del loro contesto paesaggistico

DEFINIZIONE

Il “Borgo di Lazzate” è l'insediamento storico di Lazzate contraddistinto in passato ma anche in epoca recente da una spiccata compattezza urbana.

Il Borgo è infatti caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di lavoro oltre che di attività di servizio e di eccellenze funzionali, sia pubbliche (Municipio, Biblioteca, Scuola, ecc.) che private (Chiesa, ecc.), che hanno formato nel tempo tipologie insediative molto complesse, fra loro strettamente correlate da una rete autonoma di mobilità.

La dimensione e l'immagine del Comune di Lazzate è coincisa anche in tempi recenti, con la dimensione e l'immagine del “Borgo di Lazzate” e come tali sono state percepite.

INDIRIZZI d'AMBITO

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono della popolazione residente e delle attività svolte.

Degrado del patrimonio edilizio.

Improprie trasformazioni dell'edificato.

Sostituzione sistematica di singole tipologie insediative connotative dell'insieme (edifici a corte, edifici a schiera e/o in linea, ecc.)

Recinzione e privatizzazione dello spazio comune.

Categorie compatibili di trasformazione

Per un'efficace tutela del “Borgo di Lazzate” occorre

- polarizzare il ruolo del Borgo, affinché emerga la sua peculiarità nel sistema urbano di Lazzate e nel suo contesto territoriale e non appaia invece come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo tipo-morfologico.
- conservare il suo sistema edilizio e le caratteristiche di uso degli spazi pubblici.

- conservare l'identità dei margini definiti dall'edificato originario anche in occasione di eventuali addizioni edilizie.

NORME DI RIQUALIFICAZIONE (N.d.R.)

comma 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme di Riqualificazione attuano gli Indirizzi d'Ambito del "Borgo di Lazzate" ed interessano le zone di recupero ai sensi dell'art.27-L.457/78 corrispondenti agli ambiti A1, di cui Centri Storici ed ai Nuclei di antica formazione (art. 44 - A delle NTA-PR)) esistenti al 1888 ed agli ambiti A1, di cui agli insediamenti esistenti al 1970 (art. 44 – A1 delle NTA - PR). Il "Borgo di Lazzate" comprende al suo interno i beni culturali vincolati (art.146 D. Lgs. 42/2004) e i Beni Culturali di cui al SIRBeC ed al PTCP individuati dall'All.1d – Doc.1G. Sono inoltre compresi anche gli edifici e/o insediamenti F di valore storico/ambientale, appositamente individuati sulla tavola dell'Azionamento del PR del P.G.T. come eccellenze funzionali.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt. 44 – A e 44 – A1 delle N.T.A.

Le Varianti alle presenti Norme di Riqualificazione ed agli allegati di cui al successivo comma 2, se e quando inducono ristrutturazione urbanistica e quindi se modificano gli indici urbanistico - edilizi e/o la dotazione di standard, saranno deliberati dal Consiglio Comunale secondo procedure di cui all'art.1c.A - N.T.A. (variante urbanistica).

Non costituiscono variante urbanistica, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree da proporre secondo le procedure di cui ai successivi commi 3 e 12 sempre a condizione che tali nuove modalità di recupero non inducano ristrutturazione urbanistica dello stato di fatto.

comma 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.

Analogamente qualora per uno o più edifici esistenti non fossero definite le modalità d'intervento di cui all.n°2f2 e/o la tipologia edilizia di cui all. n°2e2 al presente comma, si procederà a definirle in sede di progetto edilizio di cui al successivo comma 12 ed in attuazione delle presenti norme, senza che tale definizione costituisca variante urbanistica del PGT a condizione che tali nuove modalità di recupero non inducano ristrutturazione urbanistica dello stato di fatto.

comma 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione negli ambiti A e B (parte) appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per i singoli ambiti dalle N.T.A. del P.G.T. e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui al precedente comma 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 comma 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 all'ambito 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.

comma 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 negli ambiti 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 dell'ambito 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 ambito.

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 ambito.

comma 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.

comma 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE DEL BORGO DI LAZZATE: INDIRIZZI DI PROGETTO

Gli elaborati grafici di cui al precedente comma 2, attribuiscono ad ogni edificio degli ambiti A ed A1 la sua categoria d'intervento di cui all'art. 44 – A delle NTA-PR ed individuano i tipi edilizi che compongono il Borgo di Lazzate in attuazione della DGR IX/2727/2011 di cui le presenti norme recepiscono integralmente gli indirizzi di progetto.

a - TIPI A SCHIERA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipi edificativi contigui con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.

Il passo o lato su strada del tipo a schiera è di circa m 4,50 - 5,50 e la profondità, più variabile, può giungere in alcuni casi a raddoppiare la parte di sedime occupata dall'edificio.

Il primitivo assetto prevedeva la bottega e l'eventuale porticato al piano terreno, uno o due piani di abitazione con scala interna.

Trasformazioni successive hanno spesso cancellato il primitivo assetto, con riorganizzazioni e rifusioni in due, tre o più elementi di schiera, destinati in età recente, a costituire case multipiano per appartamenti, con alloggi disposti secondo piani orizzontali. In caso di rifusione e riorganizzazione successive il sedime del fabbricato originario è dai setti murari ortogonali alla strada.

Il tipo edilizio a schiera, con i suoi connotati essenziali permette di percepire, se non alterato, l'impronta più profonda della struttura dello spazio urbano.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Riorganizzazioni spaziali tendenti a cancellare le tracce delle costanti dimensionali caratteristiche, definite dalle murature, dalla distribuzione verticale e conseguente modificazione della cortina edilizia.

Categorie compatibili di trasformazione

Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.

b - TIPI A CORTE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario all'abitazione stessa ed alle operazioni di lavoro.

Gli elementi che si dispongono intorno alla corte sono sia residenziali sia legati all'attività. Il tipo ed il suo sviluppo è chiaramente sempre legato all'attività, da ciò consegue l'adattamento del tipo edilizio al mutare delle condizioni dell'attività stessa.

L'edificazione sulle strade si presenta continua e scandita dai grandi ingressi carrai.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Perdita del valore unitario della corte, suo frazionamento ed inserimento di percorsi, volumi recinzioni improprie per ampliamenti, ristrutturazioni parziali ecc.

Categorie compatibili di trasformazione

- Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.
- Riutilizzo dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.
- Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.
- Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.

c - TIPI IN LINEA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Fatti edilizi che comportano un'aggregazione delle dimore secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc.).

Tipologia edilizia di origine urbana caratteristica dell'età industriale.

In Lombardia si trovano numerosissimi esempi nei centri di pianura. Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni con disimpegno degli alloggi anche attraverso ballatoi. Spesso le prime realizzazioni di edilizia economico-popolare hanno svolto queste soluzioni affidando al cortile interno una funzione aggregativa.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Ampliamenti che nascondono, mutano o alterano radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi, e delle loro relazioni.

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità
- Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui coni percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.

d - TIPI A TORRE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

La casa a torre è caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, la sua pianta è generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5,5 - 6,5 m., ed elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato a laboratorio, è nettamente separato dal piano superiore a cui si accede tramite una scala esterna; il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono dunque l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva.

Sono presenti con diverse forme e modalità ma spesso sono difficili da decifrare nello sviluppo edilizio successivo in quanto inglobati entro accrescimenti ed aggiunte di corpi di fabbrica complementari o addirittura resi irriconoscibili da rifusioni, con trasferimento della successione dei vani da verticale ad orizzontale.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Inglobamenti e ampliamenti.

Categorie compatibili di trasformazione

- Opere che mantengano la tradizionale tecnologia costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture.

e - EDIFICI MONOFAMILIARI ISOLATI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipo caratterizzato dalla sua collocazione isolata nell'ambito del singolo lotto di proprietà. Tutti i fronti costituiscono degli affacci interni suddivisi secondo modalità consolidate influenzati dalla presenza o meno di un raccordo verticale fra i piani.

Rappresentano una concezione dell'abitare che si sviluppa ampiamente in età industriale a partire dai primi decenni dell'ottocento, sia nella forma aulica della villa borghese, con più o meno parco romantico, sia nel villino piccolo borghese poi esteso ad ogni ceto sociale nei tessuti di sviluppo della città e dei centri minori. Nei primi decenni del XX secolo si registrarono formazioni di sistemi insediativi di villini monofamiliari, a volte contigui in sistemi a coppie.

Gli elementi, isolati o in sistemi coerenti, sono spesso impostati su maglie indifferenziate e non hanno significativi punti di riferimento percettivo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Ampliamenti notevoli e ristrutturazioni complete, spesso accompagnate da una cancellazione dell'impianto originale o di singoli elementi decorativi.

Maggiore sensibilità per gli edifici compresi in un sistema coerente anche stilisticamente.

Categorie compatibili di trasformazione

- Valutazione della qualità e origine dell'edificio: a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.
- Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.
- Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.

f - TIPI SPECIALISTICI e DI USO PUBBLICO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tutte quelle strutture edilizie isolate con funzioni in origine di servizio al lavoro
Edifici per il terziario amministrativo pubblico e privato (banche), chiese, scuole, palestre, caserme, ecc.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Per gli edifici esistenti: manomissioni o restauri approssimativi e inconsapevoli delle tecniche idonee.

Per i nuovi impianti: notevole impatto delle strutture edilizie.

Categorie compatibili di trasformazione

- Per quanto concerne i tipi di questo genere, relativamente all'età preindustriale, nella quasi totalità dei casi vige, esplicitamente o implicitamente, il regime di vincolo espresso dalla legge 1089/1939 e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali e Architettonici, sia per quanto concerne le trasformazioni edilizie inerenti al corpo dell'edificio, sia per l'approvazione di piani esecutivi entro i quali essi sono inseriti. E' necessario però una attenta analisi che permetta di ricostituire la memoria ed una attenta valutazione per decidere i termini della tutela, con ricostituzioni eventuali di funzioni specialistiche e di un'immagine emergente entro un processo di riqualificazione dell'intera porzione del tessuto edilizio pertinente.
- Gli edifici pubblici di nuova costruzione in ambiti vincolati dovranno essere concepiti – dato il loro particolare contenuto simbolico espressivo dei valori civili delle comunità locali – con criteri progettuali e costruttivi altamente qualificanti, in modo che si pongano come oggetti significativi e dimostrativi delle possibilità applicative di tutti quei principi di tutela ambientale, di interpretazione (attraverso il progetto) delle specificità dei luoghi, di assonanza ai caratteri strutturali del paesaggio, espressive dei contenuti culturali emersi dal dibattito architettonico in corso da tempo su questi temi.

g - EDIFICI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Edifici a carattere industriale spesso di grande consistenza volumetrica, più o meno oggi in funzione.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

Elementi di vulnerabilità e di rischio

Completo abbandono delle strutture, riuso improprio

Categorie compatibili di trasformazione

Un'efficace tutela attiva può essere esercitata solamente entro un quadro di conoscenza e attenzione locale che sola può rendere conto delle ragioni dell'eventuale riutilizzazione e delle modalità delle ristrutturazioni inerenti.

I tipi edilizi e la natura degli spazi liberi di cui alle categorie d'intervento, come pure i loro perimetri, i loro schemi compositivi e le loro connessioni vanno per quanto possibile,

verificate, meglio esplicitate, valorizzate ed eventualmente rettificare in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio, senza che tali rettifiche costituiscano variante urbanistica.

comma 7 - STANDARDS E PARCHEGGI PRIVATI

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di stipula della convenzione, le destinazioni degli ambiti "F" per attrezzature collettive (standards comunali) individuate o non individuate dagli allegati di Individuazione degli interventi di cui al precedente comma 2, 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.

La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti.

Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati obbligatoriamente dall'Amministrazione Comunale, per la formazione di parcheggi pubblici al servizio del Centro Storico o dei Nuclei di Antica formazione.

PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, così come previsto dall'art. 8 delle N.T.A. – P.d.R.

comma 8 - MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI

Negli ambiti A e A1, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni tipo edilizio e luogo, quali risultano dallo stato di fatto, se ed in quanto coerenti con la tradizione locale. In questi ambiti, valgono inoltre i seguenti indirizzi generali di progetto così come definiti dalla DGR IX/2727/2011.

PIETRA

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

... I muri in pietrame sono realizzati con blocchi irregolari, lasciati grezzi così come si estraggono dalle cave sommariamente sbazzati durante la messa in opera.

... Le dimore rurali spesso sono costruite con sassi, legati con calce, disposti di costa, leggermente inclinati, alternando la direzione dell'inclinazione in modo da ottenere un disegno a spina di pesce; queste murature erano concepite per essere intonacate. Le murature in pietrame "a secco" erano raramente usate se non in edifici a carattere temporaneo o di servizio (fienili, stalle, depositi) o per i muretti che sostengono i campi a terrazza, costruiti "a secco" per facilitare il drenaggio del terreno. Trattandosi, in molte aree, di un materiale usato in termini simbolici, la percezione storica è affidata alla percezione del materiale.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Demolizioni, intonacature. Perdita della tradizione tecnologica.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

E' da scoraggiare l'intonacatura e la stilatura delle murature con pietra a vista ed al contrario la messa a nudo di quei paramenti concepiti per essere intonacati, anche se in pietrame.

LEGNAME

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Il legno è anche impiegato nella realizzazione degli ultimi piani di case di abitazione in pietra; in questi casi la parete è costituita da pilastri portanti in legno e tamponamenti con tavoloni inchiodati o incastrati. Il legno è sempre impiegato per le strutture dei tetti a capriate o in forme più semplici (punteri appoggiati etc.). Il tipo misto - pietra e legno - è maggiormente diffuso nella zona prealpina. Nelle costruzioni a struttura lignea, la percezione è fortemente influenzata dal materiale adottato e dall'integrazione con l'ambiente circostante.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Perdita dell'impronta caratteristica per interventi impropri che mascherano la tecnica costruttiva originaria: in particolare nelle trasformazioni sull'esistente il reimpiego del materiale non più con funzione strutturale ma come semplice rivestimento con conseguente alterazione del rapporto fra percezione delle qualità materiali dell'edificato e tecnica costruttiva tipica, intesa come patrimonio culturale da conservare e tramandare.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Restauro rigoroso degli edifici esistenti che adottano il legname come tecnica muraria. Attenzione nella valutazione di compatibilità dell'uso del legno come materiale da costruzione associato a tecniche costruttive, per i nuovi edifici, estranee alla tradizione culturale lombarda.

COTTO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Materiale costitutivo delle murature. I laterizi sono il materiale da costruzione maggiormente diffuso nella tecnica costruttiva tradizionale degli insediamenti lombardi soprattutto della pianura. La muratura laterizia è costituita da mattoni variamente disposti in corsi legati con malta (di testa, di taglio o a tramezza). Il mattone è anche elemento costitutivo delle murature "miste": nella muratura mista "imbottita" i paramenti sono in pietra da taglio o a spacco e l'interno di laterizio (in tal caso i conci dei paramenti sono collegati con l'interno mediante morse); in quella "reticolata" si forma una specie di intelaiatura in pietra riempiendola con laterizi; in quella listata si fanno fasce alternate di pietra e di laterizi. Spesso coperta da intonaco, la muratura acquista una rilevanza paesistico-percettiva quando è stata concepita in cotto a vista. I mattoni variano per dimensioni dai tipi più grandi (fino a 30 x 15 x 8) medioevali, realizzati con basse temperature di cottura, a quelli a volte assai piccoli e ad alta temperatura di cottura dell'età barocca, fino a stabilizzarsi nelle dimensioni attuali (25x12x5,5) alla fine del XVIII secolo. I corsi di mattoni sono sempre legati con letti di malta di calce aerea. Il mattone cotto è utilizzato sia per l'edilizia cittadina che per quella rurale. Venne spesso utilizzato per decorazioni in contorni o cornici con pezzi speciali. Elemento notevole nella percezione delle facciate murarie - quando sono state concepite in mattoni a vista - di cui caratterizza sia il colore che la tessitura.

MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Intonacature o stonacature improprie, sabbiature aggressive sia per il cotto che per i corsi di malta.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Valutare caso per caso la possibilità di introdurre il mattone 'faccia a vista' come materiale di finitura esterna, anche in relazione alla fascia geografica di riferimento per definire il rapporto con la tradizione costruttiva del contesto.

INTONACI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Modalità di rivestimento delle murature. Raramente la muratura in mattoni, soprattutto negli edifici di civile abitazione, era destinata a rimanere a 'faccia a vista' poiché l'impiego di mattoni poco cotti per ragioni di economia negli edifici tardo-medioevali ne rendeva precaria la conservazione sotto l'effetto dell'umidità e del gelo e ancor più in età barocca quando l'uso dell'intonaco diviene un elemento di decoro dell'edificio. L'intonaco utilizzato era costituito da malte a base di calce aerea, molto porose, adatte a permettere la traspirazione del muro e con alta caratteristica di plasticità, quindi adatte a seguire i movimenti di dilatazione e assestamento delle murature. Inoltre, anche le soluzioni cromatiche risultano condizionate dall'uso di questo tipo di intonaco; anche se non si trattava di una vera e propria tecnica di affresco, la

tinteggiatura antica era fatta con colori a tempera assai diluiti che venivano stesi quando l'intonaco non era ancora asciutto: il pigmento così 'faceva corpo' con l'intonaco e in luogo di formare una crosta opaca permetteva una riflessione per trasparenze tale da dare una sensazione di brillantezza pur con l'uso di scarso pigmento. La situazione muta a partire dalla metà del XIX secolo quando l'uso di malta a base di calci idrauliche e cementizie iniziano a modificare il trattamento superficiale delle pareti esterne; soprattutto l'uso del cemento come legante introduce su larga scala i rivestimenti in graniglia.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Rischio nelle manutenzioni e ristrutturazioni di scrostamenti di intonaci dotati di storicità accertata. Intonaci nelle nuove costruzioni di tipo non convenzionale e/o fortemente vistoso (strollature eccessive, graffiature, ecc.).

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Poichè la scelta del tipo di intonaco o di un colore condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici si deve dedicare molta cura nella valutazione della scelta di materiali e colori adatti, escludendo il più possibile l'uso di malte cementizie, di rivestimenti plastici e di colorazioni improprie.

Per gli interventi su edifici storici si dovrà ripetere il colore esistente se filologicamente accertato.

MATERIALI DA RIVESTIMENTO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Applicazione di un materiale di caratteristiche pregiate su un altro materiale privo o povero di tali caratteristiche, sfruttata per lo più a scopo decorativo, isolante, impermeabilizzante o protettivo. Rivestimento in legno: si rivestono in legno costruzioni in muratura sia a scopo decorativo sia per isolante termico. Rivestimento ceramico: le murature possono essere rivestite con materiale ceramico o vetroso a forma di tessere musive, di sezione regolare quadrata, di qualche cm di lato e di pure regolare spessore (3-4 mm.) . Rivestimento in laterizi: costruzioni in laterizio ordinario od in altro materiale sono rivestite a scopo essenzialmente decorativo con mattoni scelti, di colore uniforme, a spigoli vivi, detti mattoni da paramento. Rivestimento in pietre naturali: si impiegano pietre naturali, facilmente tagliabili a lastre, e lucidabili. Sono impiegate a scopo decorativo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Per gli interventi sull'esistente l'introduzione di materiali non congruenti con la immagine storica dell'edificio. L'introduzione sistematica in singoli interventi e in tempi diversi di materiali di rivestimento incompatibili può produrre un effetto complessivo di modificazione dello stato dei luoghi molto rilevante.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Poichè la scelta del materiale di rivestimento condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, valutare attentamente le proposte di rivestimento in quanto fattore determinante per la compatibilità. Valutare l'opportunità di proporre l'asportazione di rivestimenti più o meno recenti evidentemente incoerenti con il tipo di fabbricato.

APERTURE E SERRAMENTI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre obbedito, anche in età industriale, a proporzioni e ritmi assai precisi, dettati dalle esigenze di illuminazione e di difesa

dalle intemperie, da necessità strutturali e da criteri compositivi che sono propri anche di sistemi edilizi minori. La tradizionale finestra a due ante con montante centrale è indubbiamente la soluzione più costante e caratteristica della regione lombarda in qualsiasi fascia paesistica in cui si collochi e ad essa si accompagna sempre l'uso di legnami di scarso pregio e pertanto da proteggere con vernici coprenti, ad eccezione dell'impiego del larice naturale - con sezioni molto sottili. Riguardo alle modalità di percezione delle aperture, in relazione alla valutazione di compatibilità delle trasformazioni, è da verificare, oltre alla percezione lontana, relativa soprattutto agli aspetti di forma delle aperture e composizione dei fronti, anche una percezione ravvicinata in cui si rilevano gli elementi di finitura dei serramenti e la qualità dei materiali. Nella percezione di scorcio è di notevole importanza il filo di impostazione del serramento rispetto allo spessore murario.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Per gli edifici esistenti la modificazione indiscriminata dei rapporti proporzionali delle aperture (anche per ragioni di aeroilluminazione) e la loro composizione nelle facciate, costituisce una forte perdita dell'identità figurativa del sistema edilizio. In particolare quando esistono connessioni rilevabili fra gli elementi di apertura con la tecnica muraria e il tipo edilizio. In alcuni contesti, l'apertura generalizzata di vetrine con dimensioni inusuali costituisce un elemento di forte alterazione del rapporto strada-edificio in termini d'uso e di percezione. L'introduzione e la sostituzione di componenti con materiali e tecniche improprie determina un fattore di rischio non tanto nella sua singolarità quanto nella sistematicità della trasformazione. Negativo nelle ristrutturazioni l'uso di serramenti metallici, con legnami esotici e con vetri altamente riflettenti.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Per gli interventi su fabbricati esistenti: • Si tratta anzitutto di capire qual'è il sistema proporzionale (sia nel rapporto pieni/vuoti, sia nel rapporto dimensionale base/altezza dell'apertura) usato e di valutare i limiti entro i quali si può ovviare o recuperare una eventuale situazione di degrado, che si traduce anche in un riordino strutturale delle murature portanti. Per le nuove costruzioni: • Valutare la coerenza e il grado di ordine nella composizione e forma delle aperture, in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato che al sistema linguistico e strutturale del progetto proposto. Porre attenzione inoltre al rapporto fra la specchiatura delle vetrate e la dimensione dei telai, in relazione alla suddivisione spesso eccessiva dei serramenti.

BALLATOI, PORTICI e LOGGIATI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Ballatoi, portici e loggiati sono fra gli elementi costruttivi più diffusi e ricchi di variazioni formali dell'architettura rurale. Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali cui sono costituiti. In generale il ballatoio, non molto profondo, è sempre stato usato sia come disimpegno dei vari locali che come spazio per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Il tipo più antico è costituito da una o più serie di mensole, in pietra o in legno, che sorreggono un piano di tavole, anch'esso in legno o in pietra, e da montanti verticali che formano il parapetto e salgono fino alla linea di gronda del tetto. Il ballatoio, collocato sul lato delle facciate meglio esposte al sole si sviluppa sulla parete più lunga dell'edificio e poteva girare anche sul lato del timpano. In generale gli elementi in legno, che lo compongono sono appena sbazzati senza decorazioni e abbastanza sottili. Anche in edifici a portici e loggiati si trovano ballatoi, collocati nelle parti alte delle costruzioni e prospettanti sui loggiati. Spesso ringhiere e telai di sostegno in ferro sono state sostituite al legno in tempi recenti. Il portico aveva anch'essa funzione promiscua, poichè era utilizzato per il disimpegno dei locali al piano terreno e di accesso alle scale, come spazio coperto per i materiali, come zona per l'essiccazione e il deposito dei prodotti agricoli, come area di sosta all'aperto per le persone.

Solitamente presenta una pavimentazione in acciottolato, raramente in lastroni di pietra o di cotto, in qualche caso rialzata rispetto al piano della corte. Il ritmo delle suddivisioni delle campate dei portici e dei loggiati divenne molto regolare nell'Ottocento. I loggiati, con le stesse funzioni dei ballatoi, consentivano però lo sfruttamento di uno spazio coperto ben più ampio ed erano quindi particolarmente adatti per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Si sviluppano anche su più piani e qualche volta hanno doppia altezza. Sono per lo più realizzati completamente in legno con pavimentazione in assi e solai solo con orditura principale. Nei fienili i loggiati sono costituiti dal prolungamento delle falde del tetto, e spesso sono chiusi da un tamponamento con assito di legno.

MODALITÀ' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Rischio di sostituzione impropria o eliminazione di queste componenti significative nella trasformazione degli edifici rurali esistenti.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati negli edifici esistenti.

GRONDE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Parti della copertura aggettanti oltre il filo della muratura perimetrale dei fabbricati. Possono essere di diverse misure in rapporto alla tecnica costruttiva della copertura e al tipo di finitura di sottogronda (in pietra, in legno, con manto di copertura in vista, ecc.). In alcuni casi (architettura in pietra) sono ridotte al minimo o pressochè assenti. Importante elemento di definizione della qualità architettonica degli insiemi di fabbricati, sia nella percezione complessiva che nelle visioni selezionate dei sottogronda in ragione della differente matericità dei materiali utilizzati (legno, pietra).

MODALITÀ' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Misure e materiali non appropriati al fabbricato e al contesto, soprattutto negli elementi di lattoneria a protezione del legname: scossaline, mantovane metalliche sovradimensionate e con materiali riflettenti.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Valutare attentamente la misura dell'aggetto di gronda e il materiale di sottogronda in rapporto al tipo di fabbricato e, per l'intervento sull'esistente, la dimensione e i materiali rilevati. • Evitare l'introduzione generalizzata di gronde in contesti che ne sono privi

TETTI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Struttura edilizia complessa costituita da singole componenti diverse come il manto di copertura, l'orditura strutturale, le gronde, i camini, ecc. Assolve la funzione di conclusione e protezione dagli agenti atmosferici le strutture e gli spazi sottostanti. Il tetto tradizionale è generalmente a falde. molti tetti sono costituiti da due falde o spioventi che si appoggiano ai lati più lunghi delle murature perimetrali della costruzione, così da formare una linea di displuvio in sommità della stessa lunghezza dell'edificio cui corrispondono, alla base del tetto, le linee di gronda. Sono molto rari i casi in cui le falde presentano linee di gronda e di colmo parallele ai lati più corti, che comportano un maggior sviluppo in altezza e una pendenza molto pronunciata delle falde stesse. Molto diffusi sono anche i tetti a padiglione, i cui frontoni hanno anch'essi gli spioventi; essi risalgono al sette-ottocento. Sono rari invece i tetti con una sola falda, utilizzati soprattutto per coprire costruzioni accessorie. Per le modalità di percezione si vedano le schede della DGR relative agli insediamenti di fondovalle e rivieraschi e le schede successive sui manti

di copertura.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Per le trasformazioni di tetti esistenti sono elementi di rischio l'introduzione incontrollata di abbaini, alte scossaline e mantovane, timpani, terrazzi nello sviluppo della falda, modificazione delle pendenze.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

La struttura del tetto è in stretta relazione con l'andamento delle murature di appoggio sottostanti e l'articolazione della pianta; a volte una semplificazione dell'andamento planimetrico si traduce in una più ordinata composizione della copertura. • Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato. • Per i nuovi fabbricati, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di riferimento.

MANTI DI COPERTURA IN COTTO

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipo di manto di copertura costituito da elementi semplici (tegole) provenienti dalla lavorazione in fornace, con forme e posa atti a consentire il deflusso delle acque meteoriche. E' il materiale più in uso nella pianura. Il tetto lombardo è tipicamente quello realizzato con i cosiddetti "coppi" a canale: con l'uso di accorgimenti di recente introduzione è diventato affidabile allo stesso livello di altre soluzioni. D'uso più recente è il manto di copertura in tegole marsigliesi, adottato per edifici di costruzione tardo ottocentesca e del XX secolo, assai impiegato nelle coperture di capannoni industriali e dei quali costituisce un elemento caratterizzante. I manti sono in stretta relazione con il tipo di costruzione della struttura sottostante (vedi scheda relativa ai tetti) e con la pendenza delle falde. La copertura costituisce, con il tipo di finitura esterna delle murature, uno dei principali elementi di connotazione materica dell'edificato. Il cotto, attraverso la sua qualità cromatica e la tessitura differente in relazione al tipo di tegola, è un materiale di rilevante attenzione ambientale. Particolare evidenza assume in quei sistemi aggregati la cui percezione dall'alto è possibile con relativa frequenza.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

In relazione alla sostituzione dei manti in edifici esistenti, costituisce un elemento di rischio la sostituzione di manti con componenti (tegole) apparentemente simili ma determinanti una immagine sostanzialmente differente (introduzione generalizzata della tegola "portoghese" e "olandese" al posto del coppo e della marsigliese).

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Per gli interventi su fabbricati esistenti: • Rifacimenti anche con sostituzione del tipo di componente (con attenzione ai rischi individuati più sopra), purchè non contrastanti con le caratteristiche locali e con scelta appropriata al tipo di copertura (in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, alle eventuali sottostrutture isolanti, ecc.) Per le nuove costruzioni: • Valutare la scelta del componente in funzione all'immagine complessiva del fabbricato e soprattutto in coerenza al tipo e geometria strutturale proposta per il tetto. compatibilità della trasformazione.

RECINZIONI

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Chiusura perimetrale di spazi aperti, spesso coincidente con il limite di proprietà o a delimitazione delle pertinenze dei singoli edifici (giardini o cortili) in sistemi fondiari più estesi. A

volte svolgono funzioni diverse. Scarse sono le recinzioni e le chiusure nell'edilizia dell'età storica: quando vengono realizzate, soprattutto per delimitare le corti, erano costituite da semplici muri. La cancellata che trova le prime applicazioni nelle ville patrizie più importanti del Settecento in corrispondenza del cortile d'onore, si estendono progressivamente all'edilizia borghese e popolare solo nel tardo ottocento. Del tutto ignota è la recinzione nelle strutture insediative di villaggio; soprattutto all'interno del tessuto edilizio dei villaggi la continuità dello spazio non costruito rappresenta una delle condizioni essenziali per la vivibilità degli stessi. In questo caso, tuttavia, le recinzioni ad uso rurale/zootecnico costituiscono spesso un elemento fondamentale di disegno del paesaggio (in particolare nell'area prealpino/alpina). La recinzione è, per sua natura, molto spesso uno degli elementi più direttamente percepibile dagli spazi pubblici e concorre a definire l'immagine complessiva degli insediamenti suburbani a tipi isolati.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Introduzione generalizzata di chiusure degli spazi aperti. Oggi, in molte ristrutturazioni di insediamenti di villaggio, si assiste a tentativi di parcellizzazione, con chiusure di vario genere, che rendono del tutto irricognoscibile, oltre che spesso non più percorribile, lo spazio pubblico insediativo.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

I manufatti dovranno rispettare le caratteristiche e pertanto definire: materiali, colori, dimensioni, altezza (massima o minima), piantumazione eventualmente da associare con specificazione delle essenze. •L'Amministrazione Comunale potrà adottare tipologie ritenute paesaggisticamente compatibili con la tutela degli ambiti vincolati e con i contenuti stessi del vincolo, da introdurre come norma di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche; • In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere, escludendo per quanto possibile i manufatti prefabbricati in cemento o simili.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tutte le opere di sistemazione delle superfici del terreno con materiali lapidei, cementizi o bituminosi, posati con tecniche diverse. Ciottolato (o acciottolato): pavimentazione fatta con ciottoli di forma ellissoidica dissimmetrica, disposti a contatto, con la base maggiore in basso su un letto di sabbia e battuti con mazzeranghe in modo da ottenere il conguaglio delle loro facce superiori secondo la sagoma stabilita, ed un sufficiente costipamento. Al ciottolato si associano talvolta guide di pietra lavorata che occupano la zona centrale della strada e rendono meno disagiata il transito dei veicoli. Lastricato: pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipeda o cubica disposti secondo corsi continui normali od obliqui rispetto all'asse stradale. Selciato: è formato da selci di forma parallelepipeda rettangolare ovvero a tronco di piramide con rastremazione assai lieve. Le pavimentazioni costituiscono l'elemento di connotazione materica del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

In caso di passaggi di reti che comportino scavi e smontaggi di pavimentazioni storiche è assolutamente necessario che alla fine dei lavori venga ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e possibilmente con il materiale di recupero precedentemente

asportato. • Nel caso in cui si intervenga in situazioni già degradate, si avrà cura di rendere contestuali le opere di canalizzazione con il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).

RETI TECNOLOGICHE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Non costituiscono per se stesse degli elementi di qualità paesistica; tuttavia a volte determinano una forte interferenza con la percezione del paesaggio o con la conservazione di singoli elementi costitutivi di esso. In genere si tratta di: A) condotti di fognature; B) condotte idriche e relativi pezzi speciali; C) linee elettriche aeree; D) linee elettriche o linee di telecomunicazione interrante;

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Le categorie A, B e D costituiscono potenziali elementi di rischio per le pavimentazioni storiche (vedi scheda relativa n. 2.5.14) e per il patrimonio arboreo urbano (scheda n. 2.2.7). La categoria C inoltre può interferire direttamente e negativamente nella percezione degli ambiti vincolati.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Categorie A, B, D: • ripristino integrale delle superfici sovrastanti gli interventi con gli stessi materiali nel rispetto assoluto delle tecniche di messa in opera primitiva (secondo le indicazioni della relativa scheda); • nel caso di taglio di alberi si provveda alla sostituzione con esemplari in ugual numero, e della stessa specie riguardo a quelli asportati, di età adeguatamente adulta. Categoria C: • la successione degli elementi di sostegno sia dislocata in modo da preservare eventuali visuali di: monumenti, chiese, corsi d'acqua (fiumi, canali, navigli); • non siano danneggiati con attraversamenti i fondi interessati ubicando gli appoggi e conduttori dell'elettrodotto in fregio a confini o ad elementi fisici dei medesimi (recinzioni, percorsi veicolari); • siano ripristinati a perfetta regola d'arte le superfici sovrastanti lo scavo per la posa dei sostegni della linea elettrica in progetto; • nel caso di tagli di alberi si provveda a sostituire in egual numero e specie le eventuali essenze arboree abbattute, collocandole a dimora in sedime adatto; • eventuali sostegni metallici dovranno essere tinteggiati in modo da raggiungere l'effetto del massimo mimetismo con l'ambiente circostante

CARTELLONISTICA E INSEGNE

DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE Le insegne e iscrizioni commerciali storiche costituiscono un elemento di connotazione positiva degli edifici che le contengono, oltre che sotto l'aspetto figurativo, anche come memoria delle loro destinazioni originarie: in particolare per quelle che costituivano un sistema organico lungo i tracciati viari (stazioni, alberghi, locande, ecc.). Oggi la crescente domanda di comunicazione commerciale - sia pubblicitaria generica, sia di indicazione dell'ubicazione degli spazi commerciali - ha configurato il fenomeno della cartellonistica come un elemento di forte connotazione dello spazio pubblico, spesso di segno negativo a causa del disordine complessivo generato dalla presenza di oggetti contrastanti per forme, dimensioni e colorazioni di forte impatto visivo.

MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Rischio di sostituzione sistematica delle insegne storiche con nuovi manufatti o manomissione tramite scrostamenti e/o pitturazione delle facciate contenenti iscrizioni o graffiti. Eccessivo disordine visivo negli ambiti vincolati causato dalla presenza invasiva di cartelloni pubblicitari e insegne commerciali non coordinate.

CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Nelle aree soggette a specifico vincolo paesaggistico, norma generale è la limitazione della posa in opera di cartellonistica di ogni tipo pur tenendo presente l'esigenza della cartellonistica informativa che in ogni caso dovrà essere tale da non essere di nocimento al quadro ambientale; • dovranno in particolare essere rispettate la corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle grandi visuali, dei coni ottici, degli intonaci di edifici monumentali, escludendo in ogni caso la collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente; • ulteriore attenzione dovrà porsi per la posa di segnaletica pubblicitaria, per lo più luminosa, quali insegne di alberghi, supermercati, centri artigianali o commerciali, quando per la loro dimensione interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente naturale circostante e con i profili edilizi storicamente consolidati.

comma 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

Nei Piani Attuativi

a - i parcheggi privati si dovranno prevedere di norma interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A..

b - le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per gli ambiti d'intervento (tipi edilizi;ambiti a P.A.) individuati dovranno essere preferibilmente interrati ed in alternativa dovranno essere ricavati all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati. 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.

c - gli spazi inedificati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi liberi degli edifici 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, esclusi gli interventi di cui agli artt.44 A c.7 l) e 44 A1 c.7 m) delle N.T.A..

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi ed in subordine, in autobloccanti e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù comune dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di P.A..

comma 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine di cui al progetto Lazzate 2005, individuate dalle tavole allegate, 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 allegate, 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).

comma 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.

comma 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.

comma 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.

comma 14 - ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in ambito A, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in ambito 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) PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA

2a) PAESAGGIO DI CUI ALL'ALL. N°4a DEL DOC.1B

Il Comune di Lazzate appartiene alla fascia morfologica dell'Alta Pianura.

Questo AR attua l'obiettivo 5.2 del PTCP-promozione della conoscenza dei valori paesaggistici del territorio e della loro fruizione da parte dei cittadini.

Paesaggio

Unità di paesaggio

Le Unità di Paesaggio a cui appartiene il territorio di Lazzate sono per:

- il P.P.R. la fascia dell'Alta Pianura – Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
- il P.T.C.P. la tipologia di paesaggio dell'Alta pianura terrazzata occidentale di cui alla scheda 2.8.1 dell'allegato A del PTCP.

Indirizzi di tutela

Per quanto attiene al paesaggio valgono gli indirizzi di cui

- all'All. n°. 1A – N.T.A. – P.G.T.: Elementi costitutivi del Paesaggio antropico e naturale

- alla Carta del Paesaggio (Allegato n°. 4a Doc. n°. 1B)
- al Parco delle Groane (A.R. n°6)
- ai boschi della Battù (A.R. n°3)
- al Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali (AR n°5)
- al reticolo idrico
- al campus culturale e sportivo (Ambito di Riqualificazione n°. 10)
- ecc.
- ai presidi ecologici interni ed esterni al Tessuto Urbano Consolidato
- ai passaggi ecologici interni ed esterni al Tessuto Urbano Consolidato

2b) RETE ECOLOGICA DI CUI ALL'ALL. N°4b DEL DOC.1B

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatica, degli habitat e dei paesaggi " e "Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche" attraverso la salvaguardia e la valorizzazione del Paesaggio e della Rete Ecologica, così come rappresentata dall'All. n°4c – Doc.1B – Ambiti di Riqualificazione.

Attua inoltre l'obiettivo 5.1 del PTCP - limitazione del consumo di suolo; promozione della conservazione degli spazi liberi dall'edificato e creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi.

La Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) è costituita da:

- un elemento di primo livello della RER, che comprende il Parco delle Groane e la parte nord del territorio di Lazzate;
- un'area prioritaria per la biodiversità (AP5 – Groane), corrispondente con il Parco Regionale delle Groane;

così come individuati nell'All. n°4b – Doc.1B – Carta della Rete Ecologica Comunale

La Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.) di cui al P.T.C.P. è composta da:

- un corridoio ecologico primario nord-sud (il corridoio Groane – Lura) ad ovest del territorio comunale lungo il confine con la provincia di Varese;
- una Rete verde di ricomposizione paesaggistica, a sud e ad est del territorio comunale, che è stata ampliata nel Protocollo di Intesa Comune-Provincia a comprendere alcune zone non a consumo di suolo all'interno degli Ambiti di Interesse Provinciale AIP;

così come individuati nell'All. n°4b – Doc.1B – Carta della Rete Ecologica Comunale

La Rete Ecologica Comunale (R.E.C.) comprende la R.E.P. e la R.E.R. e le estende all'interno del perimetro comunale attraverso le aree libere e verdi di cui al successivo A.R. n°5 – Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali ed è composta da:

- Corridoio ecologico primario (nord sud)
- 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 degli ambiti ricompresi 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 ciclopedonale;

e) promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, da perseguirsi anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi;

3) BOSCHI DELLA BATTU'

Obiettivo

L'AR attua l'obiettivo 5.4 del PTCP- promozione della qualità progettuale, con particolare riguardo agli interventi di recupero e di trasformazione in ambiti di segnalata sensibilità in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico/ambientale.

Descrizione

L'ambito territoriale definito da questo Documento di Inquadramento corrisponde agli ambiti:

- E3 boschivo
- E2 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 ciclopedonale e per i passaggi ecologici.

I singoli ambiti sono compresi 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 è compreso nella Rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art.31 del PTCP e di cui all'art.61 delle presenti norme e comprende in parte il corridoio ecologico primario di cui al precedente Ambito di Riqualificazione n°2.

L'AR è inoltre interessato da vincolo idrogeologico di cui all'art. 58 delle presenti norme.

Obiettivo

Il Documento di Inquadramento si propone l'attuazione degli indirizzi relativi a

- Corridoio Ecologico primario;
- Rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 61 delle N.T.A. del P.G.T.;
- Vincolo idrogeologico di cui all'art. 58 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, ed è organizzata nello schema del parco attrezzato per lo sport, con la presenza di un chiosco per bevande e ristoro, della dimensione ammessa 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 e/o autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 23 delle presenti norme.

4) SISTEMA DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE, DI TEMPO LIBERO E SCOLASTICHE, PUBBLICHE E PRIVATE

Obiettivo

L'AR attua l'obiettivo 2.1 del PTCP - competitività ed attrattività del territorio.

L'ambito definito da questo Documento di Inquadramento , comprende gli ambiti:

- F comprese le attrezzature religiose (Cr)
- Percorsi ciclopedonali

I singoli ambiti sono compresi 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 dei singoli ambiti e le seguenti prescrizioni generali:

- a) Le aree libere comprese in questo ambito 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 i singoli ambiti 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

L'A.R. attua i criteri di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e "Protezione dell'atmosfera", attraverso la salvaguardia degli elementi di naturalità all'interno ed all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato ed attraverso la promozione della mobilità sostenibile al fine di migliorare la qualità dell'aria ed il clima acustico di cui all'obiettivo 3.2 del PTCP - promozione della mobilità sostenibile attraverso il supporto della domanda e di cui all'obiettivo 5.1 del PTCP.

Questo AR comprende aree verdi distribuite all'interno e all'esterno del TUC ad interessare tutti gli ambiti. 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 AR.

Obiettivo

Questo Documento di Inquadramento 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.

La classificazione delle aree verdi è funzionale alla formazione di uno specifico Piano del Verde, per la loro valorizzazione e gestione unitaria.

Nella progettazione e realizzazione delle siepi e dei giardini degli Ambiti di Trasformazione ed in particolare degli Ambiti di Trasformazione in prossimità del SIC (ATC[®] e AT C¹⁴), compresi nell'area di influenza del SIC di 200 m) saranno utilizzate specie tipiche del territorio, evitando l'utilizzo di specie esotiche o non caratteristiche della flora delle Groane.

Percorsi ciclopedonali

I percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto si propongono di connettere le aree verdi oltre che con gli edifici pubblici e di interesse pubblico per migliorarne la fruibilità, anche con i vari insediamenti del tessuto urbano consolidato, dando motivazioni specifiche punto per punto agli stessi percorsi e dando significato alla REC all'interno del TUC anche attraverso gli attraversamenti protetti ed i passaggi ecologici di cui all'art.59 delle NTA-PR individuati lungo tali percorsi.

6) IL PARCO DELLE GROANE

Obiettivo

L'AR attua l'obiettivo 5.4 del PTCP- promozione della qualità progettuale, con particolare riguardo agli interventi di recupero e di trasformazione in ambiti di segnalata sensibilità in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico/ambientale.

Comprende le aree riconosciute di rilevante interesse paesistico e ambientale, perimetrare nella cartografia del PTCP, la cui regolamentazione, in relazione allo specifico interesse, eccede quello locale, per la conservazione dell'identità dei luoghi e per la qualificazione delle funzioni, è competenza del PTC del Parco delle Groane e dei relativi Piano di Settore.

a. Indirizzi per gli edifici:

- l'area filtrante (non interessata da pavimentazioni impermeabili e da costruzioni, in superficie e in sottosuolo), deve essere pari al 90% della superficie non coperta.
- non è ammessa la modifica della quota naturale del terreno, non essendo ammessi rilevati o movimenti di terra significativi lungo il perimetro esterno, tali cioè da modificare la giacitura del piano di campagna naturale.
- conservazione e recupero degli edifici, dei manufatti e degli elementi di valore storico e costituenti testimonianza della memoria collettiva degli insediamenti rurali, anche se storicamente destinati ad uso diverso, in rapporto alla tipologia edilizia, al modello strutturale, agli elementi decorativi, sia nei materiali e sia nelle tecniche costruttive.
- negli interventi di ristrutturazione, completamento o nuova edificazione di edifici residenziali, le tipologie debbono rispettare il tradizionale rapporto con il terreno e gli allineamenti planimetrici e altimetrici, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con il contesto agro-forestale, con divieto di realizzazione di edifici su pilotis e ville e soluzioni compositive non aderenti al carattere del contesto.
- per gli edifici residenziali, le coperture debbono essere realizzate a falda, con geometrie e tecniche costruttive tradizionali.
- per gli edifici rurali (depositi, stalle, fienili, ecc.), la qualità formale deve integrarsi nel contesto del paesaggio agrario, sia nelle soluzioni tipologiche, sia nei materiali, privilegiando l'uso del legno e del laterizio, a vista o intonacato con colori sobri delle sabbie e delle terre locali, le strutture di copertura devono avere pendenze comprese tra 20° e 30° e manto realizzato in cotto.

b. Indirizzi per gli spazi aperti e di relazione.

Non sono consentiti:

- l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze di coltivazione.
- l'alterazione delle condizioni naturali del terreno (fatte salve quelle determinate dalle normali pratiche agricole).

E' consentito:

- realizzare recinzioni mediante siepi o manufatti nel terreno di pertinenza di edifici esistenti, con esclusione di cordoli continui in cemento. nelle aree di rispetto le recinzioni, quando ammissibili, debbono essere trasparenti e agevole asportabilità.
- gli interventi sugli spazi aperti avranno come obiettivo il recupero paesaggistico e vegetazionale del territorio e delle sponde fluviali.
- gli interventi sulle sponde fluviali debbono essere effettuati utilizzando tecniche di ingegneria ambientale e naturalistica, con l'eliminazione di preesistenti argini in cemento armato e la bonifica di luoghi abbandonati o di discarica.
- il rimodellamento delle sponde deve essere compatibile con il regime idrologico del corso d'acqua e incentivare la fruizione percettiva e l'accessibilità delle sponde.
- le piantumazioni debbono rispettare le caratteristiche ecologiche e paesaggistiche del territorio, con l'impiego di essenze autoctone o naturalizzate, atte a favorire la costituzione di ecosistemi complessi e

stabili, nonché con la tutela attiva delle aree boscate di maggiore pregio e degli esemplari arborei di particolare valore ed età.

7) QUARTIERI GIARDINO

L'Ambito attua l'obiettivo 2.1 del PTCP - competitività ed attrattività del territorio.

Sono ambiti del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale che già si caratterizzano per la loro bassa densità edilizia e per i loro alti contenuti ambientali e che si potrebbero ancor meglio caratterizzare in attuazione dei principi informativi dei quartieri giardino di cui a quest'AR.

I singoli AR, interni al T.U.C. sono compresi in un unico Ambito di Riqualificazione, per l'esigenza di valorizzare l'immagine prevalentemente verde di queste aree, favorendone l'integrazione nel loro contesto e la fruizione ciclopedonale contribuendo in questo modo anche a far emergere un'immagine verde di Lazzate

Per questi Ambiti di riqualificazione, valgono le seguenti direttive generali e le direttive specifiche per ciascun Ambito.

a - Direttive generali

Edificazione

Gli indici If, H, Rc, Dc e Ds saranno definiti in riferimento a quelli proposti in funzione del progetto dell'AT, dall'art.46 delle NTA del PdR.

Attuazione

Il Documento di Inquadramento dovrà individuare i "comparti di urbanizzazione" estesi a comprendere tutti i lotti in ambito 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 ciclopedonali 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 bronzei, 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 attua l'obiettivo 2.2. del PTCP - qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economiche-produttive e l'obiettivo 3.2 del PTCP - razionalizzazione degli insediamenti produttivi.

L'Ambito di Riqualificazione n°8 – Parco tecnologico adempie ai contenuti minimi degli atti di PGT di cui all'art.43 c.4 delle norme del PGT congiuntamente con quanto prescritto

- dall'Intesa Provincia-Comune per gli AT D compresi negli AIP
- dalla valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete della mobilità (art.40 – norme del PTCP) e All. n°2 – Doc.1B.
- dall'art.11 – NTA – PGT per quanto riguarda le Fasce di salvaguardia ambientale, aree di compensazione ambientale e clima acustico
- dall'art.12 – NTA – PGT per quanto riguarda il riuso di insediamenti produttivi dismessi.

L'ambito comprende gli ambiti 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, attrezzature di ristoro, ecc.).

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 l'ambito 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 degli ambiti 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 E2 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

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e l'obiettivo 2.3 del PTCP - razionalizzazione e sviluppo equilibrato del commercio.

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 compresi gli ambiti:

- ambiti B/SU di ristrutturazione e di completamento per servizi urbani
- ambiti C/S per servizi

I singoli ambiti sono compresi 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, comprese le attrezzature commerciali, 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 ciascun ambito 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 degli ambiti ricompresi, 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.

L'AR attua l'obiettivo 5.5 del PTCP-individuazione e salvaguardia di ambiti e percorsi di fruizione paesaggistica del territorio, con particolare riferimento al rapporto percettivo con il contesto.

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 l'indice di pertinenza It all'esterno del TUC (ATC^①, ATC^⑤, ATC^⑦, ATC^⑪ e ATC^⑫) pari a 0,30 mc/mq all'ambito di compensazione di cui al presente art.32.B.a c.7 e l'indice di pertinenza If pari a 0,50 mc/mq alla superficie fondiaria (Sf) all'interno del TUC (ATC^⑥, ATC^⑨, ATC^⑩, ATC^⑬ e ATC^⑭) 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 e per gli insediamenti esistenti, l'indice di fabbricabilità sarà definito sulla base di un indice di pertinenza Ist 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 un indice Ist 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 If 0,30 mc/mq per la residenza e Isf 0,40 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 degli ambiti 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..

L'indice di compensazione delle aree U1 e U2 esterne agli ambiti assoggettati a P.A., è pari all'indice di pertinenza e/o indice minimo dell'ambito di appartenenza.
 - 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.

Viceversa la cessione delle opere di U1 realizzate dall'operatore per l'urbanizzazione preventiva di un'area edificabile a P.A. e/o a P.C.c. sarà regolata da una convenzione per la realizzazione e la cessione dell'opera, con l'individuazione dell'onere da compensare in sede di convenzione per l'edificazione del P.A. e/o del P.C.c. secondo i criteri di cui al successivo art. 36.2.b.

- 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, in aggiunta al fabbisogno già

individuato dal Piano, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo.

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di realizzazione di U1 e U2 in ambito A (strade, piazza, parcheggi, 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 ambito C/S e B/SU e per gli interventi produttivi.

Negli ambiti 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.

Per il superamento degli indici di edificabilità programmati di pertinenza e/o di progetto, vale quanto disposto dal successivo art. 36.3.

- 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.

7) Ambiti/perimetri di compensazione

Il perimetro di un A.T. viene esteso a comprendere con la St (Superficie Territoriale) risultante dal Protocollo d'Intesa anche le aree che non concorrono a definirla (aree verdi private vincolate ed aree F comprese nelle aree verdi di ricomposizione paesaggistica di cui agli AIP del PTCP) ma che partecipano alla redistribuzione dei volumi calcolati sulla St originaria in proporzione della superficie fondiaria dei lotti interni al perimetro di compensazione

- b) 1 - Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale degli ambiti A e/o degli insediamenti compresi nel perimetro di centro storico, è consentito attraverso un apposito Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, 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 ambito, 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 nell'ambito 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 nell'ambito di intervento, salvo valori diversi se previsti per i P.I.I., Accordi di programma e Progetti Speciali;
- che in ambito A non derivi da altri ambiti;
- che non sia di incremento in ambito E ed F, se non per traslazione interna agli ambiti stessi,

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 altro ambito, potrà interessare l'intera capacità edificatoria dell'edificio da demolire perché incompatibile.

Il volume o la S.l.p. da trasferire viene calcolato pari al doppio del volume o Slp esistente dell'edificio da trasferire.

- 2 - Al fine di promuovere la formazione di nuove attrezzature di interesse pubblico o generale, è possibile dedurre dal volume e/o Slp degli edifici, calcolati come previsto per i singoli ambiti e/o Ambiti di Trasformazione interessati, il volume e/o la Slp delle singole attrezzature se cedute al Comune o gravate di vincolo di servitù pubblica.

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 Programma 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 sostenibilita' 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 Biourbanistica 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 agli 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).
- b - 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.
- c - 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.
- d - Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione e/o in ambito 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 degli ambiti 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 interni agli AIP C^①, C^⑤, C^⑦, C^⑪, C^⑫ per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza It da 0,30 fino all'indice di progetto It 0,40 mc./mq. da applicare all'ambito di compensazione di cui al precedente art.32.B.a c.7, mentre negli ATC^⑥, ATC^⑨, ATC^⑩, C^⑬ e C^⑭ interni al TUC è possibile

l'incremento dell'indice di pertinenza I_f da 0,50 fino all'indice di progetto I_f 0,80 mc/mq da applicare alla S_f del DdP, in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal DdP. La perequazione funzionale alla completa realizzazione degli indirizzi del DdP ed agli obiettivi del PdS, è relativa al 40% del volume residenziale calcolato deducendo dal volume di progetto, il volume residenziale esistente ed il volume massimo di 400 mc riservato al soddisfacimento del fabbisogno abitativo (1^a casa) dei proprietari originari dei lotti compresi negli AT.

La perequazione è generata:

- per compensazione

- 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 (Obiettivo 3.4 del PTCP-migliorare la corrispondenza tra domanda ed offerta nel mercato residenziale);
- 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.l.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 ambito (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 da convenzionare come al precedente punto 1 in ambito A e/o all'interno del tessuto urbano consolidato a scelta dell'Amministrazione in fase di costruzione dell'intervento in AT in ragione di 1 mq di superficie abitativa per ogni 10 mc di incremento volumetrico da perequare.
- 5- 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.d.R.
- 6- in attuazione degli artt. 44 A e 44 A1 delle N.T.A. - P.d.R.
- 7- realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi (Cap. 10.2) estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o Riqualificazione
- 8- in forza della capacità edificatoria delle aree interne agli AIP, perimetrate come E4* di verde privato vincolato di cui all'art.54 c.6 e compensate come previsto dall'art.32.B.a in quanto rese agricole dall'Intesa Provincia–Comune e comprese all'interno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica.

- per incentivazione

in attuazione di quanto previsto dall'art.32.C, perequando una quota massima del 10% del volume residenziale di progetto.

b- Per i lotti già edificati e/o liberi di cui all'ambito B (art. 45-NTA-PdR) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione:

- per l'incremento dell'indice di pertinenza di densità fondiaria da $I_f = 0,801 \text{ mc./mq.}$ e/o da $I_f =$ esistente se superiore, fino ad un indice di progetto massimo di 1,00 mc./mq. o superiore se esistente,
- per l'aumento del 15% del volume di progetto di ambito all'interno del tessuto urbano consolidato di cui all'art.50.1.d.3.,

si applica la perequazione sul 40% del volume residenziale di progetto, calcolato deducendo dal volume di progetto, il volume residenziale esistente ed il volume massimo di 400 mc riservato al

soddisfacimento del fabbisogno abitativo (1^a casa) dei proprietari originari dei lotti compresi negli AT, in attuazione dei criteri di compensazione e di incentivazione di cui al comma "a" precedente.

c - Analogamente la perequazione in attuazione degli stessi criteri di cui al precedente comma "a", si applica 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 ambito A (art. 44) sulla 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., fino ad un massimo del 40% della volumetria residenziale di progetto calcolata deducendo dal volume di progetto, il volume residenziale esistente ed il volume massimo di 400 mc riservato al soddisfacimento del fabbisogno abitativo (1^a casa) dei proprietari originari dei lotti compresi negli AT.

d- 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 Ist di 0,80 mq./mq. per l'Ambito di Trasformazione C/S^②, da applicare all'ambito di compensazione di cui al precedente art.32.B.a c.7 in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal DdP. La perequazione è calcolata sulla Slp di differenza tra Slp di pertinenza e Slp di progetto in attuazione dei criteri di compensazione e incentivazione di cui al precedente comma "a" ed in particolare

1 - sfruttando la capacità edificatoria di 0,50 mq/mq dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior S.l.p. terziaria, realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di S.l.p. di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento di S.l.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.l.p.) e attraverso il trasferimento del 50% della S.l.p. produttiva esistente nell'ambito 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 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 ambito è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza di utilizzazione fondiaria Ist da 0,40 e/o da Ist = esistente se superiore all'indice di progetto Ist 0,50 mq./mq. o esistente se superiore in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal DdP. La perequazione è calcolata sul 40% del volume residenziale di progetto, deducendo dal volume di progetto, il volume residenziale esistente ed il volume massimo di 400 mc riservato al soddisfacimento del fabbisogno abitativo (1^a casa) dei proprietari originari dei lotti compresi negli AT, in attuazione dei criteri di compensazione e di incentivazione di cui al comma "a" precedente.

Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica B/SU per servizi, la residenza può essere elevata all'80% della S.l.p. ammessa alle condizioni negli Ambiti di cui agli artt. 8c, 27 e 31 e 46 delle N.T.A.

Per l'AT B/SU^② vale l'indice di pertinenza pari a Ist=0,50 mq/mq o esistente se superiore e di progetto pari a Ist=0,70 mq/mq o superiore se esistente.

c - Per gli AT B/DR la perequazione calcolata come previsto dalle norme d'ambito (art.49-B/DR), è attuata in applicazione dei criteri di compensazione e di incentivazione di cui al comma "a" precedente.

3) Industria

a - Negli Ambiti di trasformazione D① e D② 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 progetto di 0,80 mq./mq., e/o ad un indice minimo di progetto 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.

La perequazione è calcolata sulla SIp di differenza tra SIp di pertinenza e SIp di progetto in attuazione dei criteri di compensazione e incentivazione di cui al precedente comma "a" ed in particolare:

1 - attraverso il trasferimento della S.l.p. di attività produttive esistenti impropriamente in altri ambiti (A, B, E e F).

b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui all'ambito 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 ambito Ist = 0,601 mq./mq. o esistente se superiore fino ad un indice massimo di 0,80 mq./mq. o esistente se superiore, si applicano le procedure di compensazione di cui al capoverso "a" precedente.

Perequazione

Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per destinazioni residenziali, su lotti già edificati all'interno ed all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato, la perequazione attraverso i criteri di compensazione di cui al precedente comma 1 è relativa al 40% della destinazione residenziale dedotta la quota di residenza esistente.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aggiuntiva, aumentando la superficie coperta di un quinto.

Per gli Ambiti di Trasformazione previsti da edificare in regime di convenzionamento, l'indice di progetto potrà essere elevato del 15%.

Incentivazione urbanistica

Gli incrementi volumetrici o di S.l.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. 55).

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 (U1) per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.

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 ambito 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'Azionamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme;
- urbanizzazione secondaria (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azionamento e comunque non inferiore alla quota parte destinata a parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.

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. 55 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 gli ambiti E2 di cui all'art. 52 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 i singoli ambiti valgono gli indici urbanistici definiti dalle presenti norme.

Art. 35– INDICI AMBIENTALI E DI SALUTE DEI CITTADINI

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 Riquilificazione 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 ed i progetti di opere pubbliche, relativi ad Ambiti di Trasformazione urbanistica ed agli ambiti a P.A. interni agli Ambiti di Riquilificazione, 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.l.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 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 Riquilificazione 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 riquilificazione 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 ambito agricolo 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.

Dovranno inoltre essere realizzati tutti gli interventi previsti e/o possibili negli AT e negli AR a sostegno dell'organizzazione urbana:

- per il risparmio energetico e per il recupero del calore prodotto (AT D① e D②)
- per il presidio ambientale (AT C/S①)
- per la biourbanistica e la bioarchitettura (ATC)

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..

E - SALUTE DEI CITTADINI

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Lazzate.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

Art. 36– PIANI ATTUATIVI

1) CONTENUTI

A - I Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione di aree non edificate 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 dell'ambito.
- 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.

L'attuazione degli interventi individuati nelle convenzioni, ovvero dagli accordi similari, può avvenire anche per stralci funzionali e per fasi e tempi tra loro distinti (L. n°164/2014).

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.

B - I Piani Attuativi in aree edificate dovranno di norma contenere:

- 1) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche Norme di Attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano.
- 2) Stralcio dell'Azionamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative Norme di Attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché lo stralcio dell'eventuale strumento in itinere e delle relative Norme di Attuazione.
- 3) Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà.
- 4) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- 5) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500 estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
- 6) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia; detto progetto è previsto nel caso di Piano Attuativo di interesse sovracomunale, in :

- a) presenza di opere o di impianti di interesse dello Stato o della Regione;
 - b) presenza di complessi storici, monumentali, ambientali od archeologici, qualificati come tali in forza della vigente legislazione;
 - c) previsione di insediamenti che, per localizzazione o dimensioni, comportino la risoluzione di problemi di riassetto delle infrastrutture generali di particolare rilevanza sovracomunale.
- 7) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- 8) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano Attuativo.
- 9) Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani Attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 il progetto urbanistico-architettonico di cui al punto 7 deve anche essere definito nelle componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le opere sia pubbliche, d'uso pubblico, o private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, piantumazione, pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.

Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie di intervento.

Detto progetto dovrà comprendere:

- a) Le planimetrie di tutti i piani e delle coperture, ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200;
- b) Le Norme di attuazione relative a:
 - Definizione delle categorie di intervento;
 - Destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie e prevalenti;
 - Unità di minimo intervento, finalizzate al recupero dei caratteri strutturali ed architettonici o prevalenti;
 - Qualità e tecnica di impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori.
- c) Le schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie a colori con indicazione:
 - della destinazione fissata dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
 - dei dati catastali e dimensionali;
 - della dotazione dei singoli edifici o di parti di essi, tradotta in schema grafico;
 - della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari;
 - dell'indice di affollamento;

dello stato fisico delle strutture e delle finiture delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

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 dell'ambito 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 scempro 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 dal prezario della C.C.I.A. di Milano tenendo conto del ribasso medio riferito ad appalti simili eseguiti sul territorio precedenti alla presentazione del P.A..

3 - STANDARD QUALITATIVO

Ai fini attuativi del Piano di Governo del Territorio ed in particolare del suo Documento di Piano, per standard qualitativo si intende l'onere di negoziazione che le presenti norme prevedono che debba essere definito in sede di pianificazione attuativa in aggiunta agli oneri concessori, per l'utilizzo della volumetria di progetto di cui al precedente art. 33 se ed in quanto superiore alla volumetria di pertinenza di cui all'art. 32.

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.

In caso di realizzazione di Piani Attuativi, lo scomputo delle opere programmate di urbanizzazione primaria e secondaria potrà essere effettuato con riferimento alla classificazione delle opere previste con i corrispondenti oneri tabellari, fatte salve particolari situazioni di interesse pubblico.

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.

5 - FONDO AREE VERDI

La trasformazione delle aree di cui all'art. 43 2 bis L.R. 12/2005 così come individuate dalla Regione (DUSAF) e cartografate dal P.G.T., è subordinata alla maggiorazione del contributo di costruzione per le nuove edificazioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e d'incremento della naturalità.

Analogamente la trasformazione di aree libere in classe 1 (antropizzate) del DUSAF è subordinata alla stessa maggiorazione del contributo del costo di costruzione previste per le aree agricole nello stato di fatto, da destinare obbligatoriamente a interventi d'incremento della naturalità a livello comunale così come individuati dal Piano dei Servizi

Art. 37 – PIANO DEI SERVIZI E PATERNARIATO PUBBLICO E PRIVATO

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 insediativo (il Borgo di Lazzate, insediamenti esistenti, arredo urbano, scuola materna di 5-9 classi)
- il sistema ambientale (fognature, piste ciclopedonali).

Paternariato pubblico e privato

- 1) In attuazione del principio di sussidiarietà, il Comune promuove l'attuazione del Piano dei Servizi anche su iniziativa dei Cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento in particolare di attività di interesse pubblico o generale che il Comune stesso rinuncia a svolgere direttamente nell'ambito dei:
 - a) Servizi culturali, per attività sociali e assistenziali, ricreative, gioco, sport e tempo libero
 - b) Servizi amministrativi, sicurezza, finanziari, giudiziari;
 - c) Servizi per spazi di sosta, parcheggi, attrezzature stradali, per la mobilità;
 - d) Servizi di verde pubblico e fruizione del paesaggio;
 - e) Servizi scolastici;
 - f) Servizi tecnologici.
- 2) Al fine di assentire gli interventi aventi ad oggetto le attrezzature e i servizi di interesse pubblico o generale di cui al precedente comma 1, sarà necessaria la stipulazione di una convenzione con il comune avente ad oggetto:
 - la puntuale individuazione della funzione attribuita al complesso da realizzare/recuperare
 - garanzie relative alla fruizione dell'attrezzatura o del servizio da parte della collettività
 - criteri di gestione dell'attrezzatura stessa
 - il pagamento di penali nell'ipotesi di inottemperanza da parte del soggetto assegnatario degli obblighi assunti e, nei casi di trasferimento della proprietà e di dismissione della funzione attribuita a complesso da realizzare, l'individuazione delle diverse possibili destinazioni d'uso che dovranno comunque risultare di interesse pubblico o generale e le condizioni alle quali esse potranno essere promosse.
 - la prestazione di idonee garanzie finanziarie
- 3) Al fine di assentire le attività di interesse pubblico o generale proposte su aree private da cittadini singoli e associati, sarà necessaria la stipulazione di una convenzione avente ad oggetto gli stessi punti di cui alla convenzione con i soggetti assegnatari di aree o immobili di proprietà pubblica.

I progetti relativi alle suddette attività di interesse pubblico o generale svolte da cittadini, singoli o associati, su aree private potranno essere autorizzati in attuazione della convenzione di cui sopra tramite un Permesso di costruire in deroga di cui all'art. 5.c.1 NTA – PR per un periodo minimo di cinque anni e rinnovabile, o potranno essere autorizzati previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9 – L.R. n°12/2005 e s.m.i.
- 4) I parametri edificatori e le prescrizioni relative agli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3 , sono gli stessi di cui all'art. 55 – NTA – PdR per le aree F libere e gli indici di cui agli articoli dei singoli ambiti interessati dal Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga e/o con possibilità di scomputo del volume o della Slp di cui all'art. 32.B.b.2 per interventi in variante di cui all'art.55 c.11 delle NTA – PdR.

Art. 38 – NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE E PER IL REGOLAMENTO EDILIZIO

- a. 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 degli ambiti 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.
- b. Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all' art.31 delle presenti norme relativamente agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

1) le modalità di intervento negli ambiti A

2) il quartiere giardino

c. 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.

d. Il Piano delle Regole individua gli ambiti per insediamenti al servizio dell'agricoltura (E1) e gli ambiti di tutela ambientale e boschiva (E2 e E3) 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 gli ambiti E2 come aree agricole marginali destinate alla formazione di orti e giardini.

e. 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:

- monitorare l'allineamento delle scelte pianificatorie locali con le politiche regionali per:

- il decremento del consumo di suolo storico su base comunale;

- la promozione di un modello di città compatta (con la diminuzione dei fenomeni di sprawl);

- la diminuzione degli insediamenti in aree libere a vantaggio del recupero di aree già trasformate;

- la coerenza tra nuove trasformazioni e reali bisogni insediativi.

- 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.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LR. N° 12/2005

AII. A - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (art. 30 – NTA D.d.P.)

N.B. Le schede esemplificano l'attuazione del Documento di Piano in riferimento ai singoli Ambiti di Trasformazione.

Le superfici, gli indici ed in generale i riferimenti normativi sono solo indicativi e dovranno essere puntualmente verificati in attuazione del P.G.T. (N.T.A. ed Elaborati Grafici).

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

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA

SCHEDA RIASSUNTIVA A.T. - CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA - NUOVO DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI C

A.T. INTERNI AGLI AIP	AT	St ambito di compensazione	St AT	Sf	It di pertinenza	It di progetto	If	Volume St x It	F dovuto Vol. / 100 x 23,5	F ceduto
	C⑤	9.981,00	9.981,00	4.775,00	0,30	0,40	0,84	3.992,40	938,21	5.206,00
	C⑩	13.981,00	9.244,00	8.370,00	0,30	0,40	0,67	5.592,40	1.314,21	2.980,00
	C⑫	42.717,00	27.245,00	25.215,00	0,30	0,40	0,68	17.086,80	4.015,40	9.622,00
	C⑦	4.382,00	4.382,00	3.400,00	0,30	0,40	0,52	1.752,80	411,91	640,00
	C①	49.035,00	29.527,00	24.125,00	0,30	0,40	0,81	19.614,00	4.609,29	7.796,00
	Tot. Parziale		80.379,00	65.885,00				48.038,40	11.289,02	26.244,00

AT ESTERNI AGLI AIP	AT	St	Sf	If	Volume	F dovuto	F ceduto
	C⑥	2.797,00	2.355,00	If = 0,50	1.884,00	442,74	442,00
	C⑨	7.675,00	7.000,00	If = 0,50	5.600,00	1.316,00	675,00
	C⑩	3.652,00	3.074,00	If = 0,50	2.459,20	577,91	578,00
	C⑬	10.320,00	3.320,00	If = 0,50	2.656,00	624,16	7.000,00
	C⑭	12.150,00	10.135,00	If = 0,50	8.108,00	1.770,00	245,00
Tot. Parziale	36.594,00	25.884,00		20.707,20	4.730,81	8.940,00	

TOTALE AT residenziali	116.973,00	91.769,00			68.745,60	16.019,84	35.184,00
-------------------------------	-------------------	------------------	--	--	------------------	------------------	------------------

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI B/SU

AMBITI B/SU	AT	St (mq)	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Slp di pertinenza mq	Slp di progetto mq	Volume res. (70% Slp x 2,70 m) mc	F dovuto (80% della Slp) mq	di cui a parcheggio (1/2 F ceduto) mq
	B/SU①	2.560,00	0,30	0,50	768,00	1.280,00	2.419,20	1.024,00	512,00
	B/SU②	10.710,00	0,40	0,50	4.284,00	5.355,00	10.120,95	4.284,00	2.142,00
	B/SU③	5.220,00	0,40	0,50	2.088,00	2.610,00	4.932,90	2.088,00	1.044,00
	Tot. Parziale	18.490,00			7.140,00	9.245,00	17.473,05	7.396,00	3.698,00

TOTALE AT per servizi B/SU	18.490,00			7.140,00	9.245,00	17.473,05	7.396,00	3.698,00
-----------------------------------	------------------	--	--	-----------------	-----------------	------------------	-----------------	-----------------

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI C/S

AMBITI C/S	AT	St ambito di compensazione	St (mq)	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Slp di pertinenza mq	Slp di progetto mq	F dovuto (80% della Slp) mq	di cui a parcheggio (1/2 F ceduto) mq
	C/S①	8.614,00	8.614,00	0,40	0,50	3.445,60	4.307,00	3.445,60	1.722,80
	C/S②	12.025,00	12.025,00	0,40	0,80	4.810,00	9.620,00	7.696,00	3.848,00
	C/S③		10.325,00	0,40	0,50	4.130,00	5.162,50	4.130,00	2.065,00
	Tot. Parziale		30.964,00			12.385,60	19.089,50	15.271,60	7.635,80

TOTALE AT per servizi C/S	30.964,00			12.385,60	19.089,50	15.271,60	7.635,80
----------------------------------	------------------	--	--	------------------	------------------	------------------	-----------------

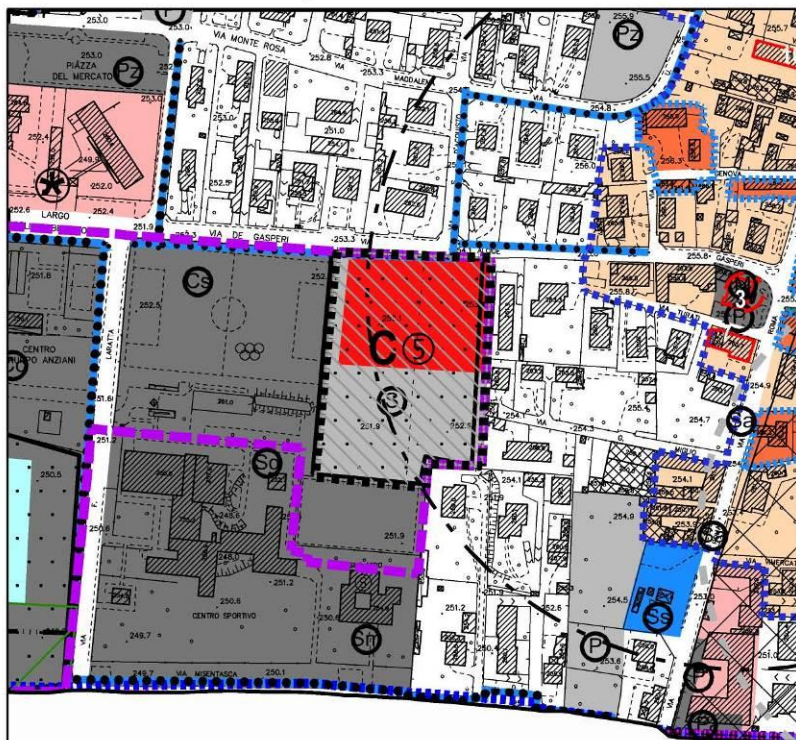
AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI D

AMBITI D	AT	St ambito di compensazione	St (mq)	Sf mq	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Slp di pertinenza mq	Slp di progetto mq	F dovuto (10% della St) mq	di cui a parcheggio (1/2 F ceduto) mq
	D①	32.421,00	28.772,00	23.972,00	0,40	0,65	12.968,40	21.073,65	3.242,10	1.621,05
	D②	19.994,00	15.548,00	13.850,00	0,40	0,65	7.997,60	12.996,10	1.999,40	999,70
	Tot. Parziale		44.320,00	37.822,00			20.966,00	34.069,75	5.241,50	2.620,75

TOTALE AT produttivi D	44.320,00					20.966,00	34.069,75	5.241,50	2.620,75
-------------------------------	------------------	--	--	--	--	------------------	------------------	-----------------	-----------------

NB:gli ATC/S² di Via Monte Bianco e ATC¹⁴ di Via Buozzi-Togliatti sono stati nel frattempo adottati AT INTERNI AGLI AIP

A.T. C⁵ - di Via De Gasperi - INTERNO ALL'AIP 1



LEGENDA

- Perimetro AIP
- Perimetro ambito di compensazione art.32.B.a c.7 - NTA - DdP
- Perimetro ATC⁵
- Sf - C⁵
- F - standard scolastico
- Area agricola nello stato di fatto

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

RAPPORTO AT C⁵ - AIP 1

	1	2	3	4	5	6	7	8
AT C ⁵ = ambito di compensazione	St	Sf	F - standard scolastico	E2	F - verde pubblico	Sup. a consumo di suolo (2 + 3)	Sup. libera (4 + 5)	TOTALE (6 + 7)
Interno all'AIP1	9.981,00	4.775,00	5.206,00	-	-	9.981,00	-	9.981,00
ambito di compensazione	9.981,00	4.775,00	5.206,00	-	-	9.981,00	-	9.981,00

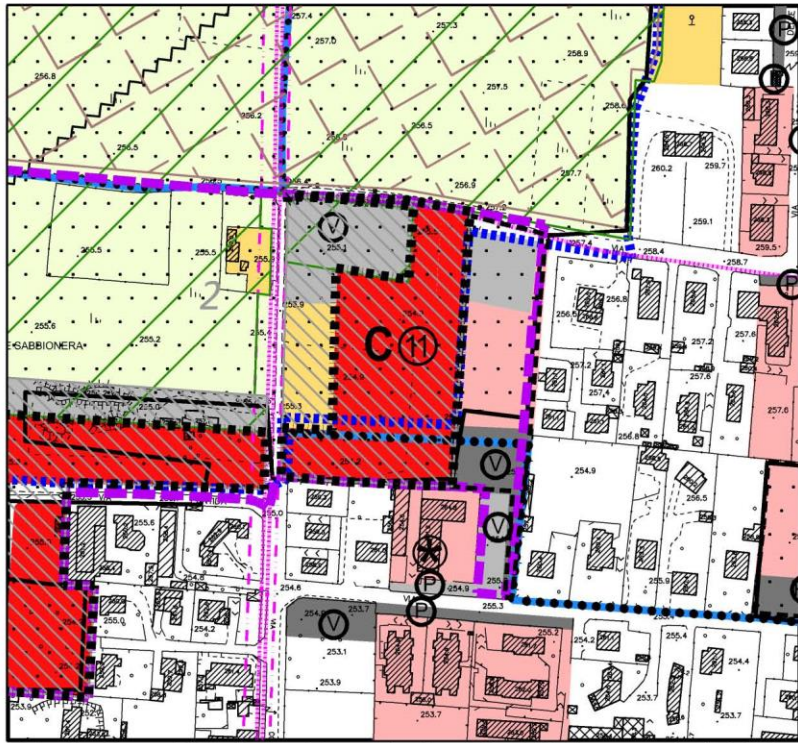
* i dati delle superfici interne all'AIP (a consumo di suolo e libera) coincidono con i dati del Protocollo d'Intesa Provincia-Comune.

SCHEDA AT C⁵- ambito d'intervento

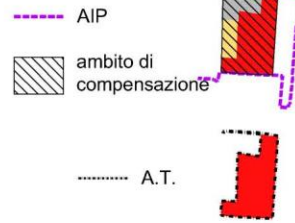
St - ambito di compensazione mq	It di pertinenza mc/mq	It di progetto mc/mq	Volume (St*It di prog.) mc	St** AT C ⁵ mq	Sf AT C ⁵ mq	lf mc/mq	Volume mc	F dovuto - mq (Vol. / 100 x 23,5 m ² /ab.)	F ceduto mq
9.981,00	0,30	0,40	3.992,40	9.981,00	4.775,00	0,84	3.992,40	938,21	5.206,00

NB: la St** dell' AT C⁵ coincide con la superficie a consumo di suolo e comprende con la Sf, lo standard F scolastico di urbanizzazione secondaria (U2) e lo standard di urbanizzazione primaria (U1) per parcheggio e verde attrezzato.

A.T. C¹¹ - di Via Prealpi - Via Comasinella - INTERNO ALL'AIP 1



SCHEMI DI INDIVIDUAZIONE:



LEGENDA

- Perimetro AIP
- Perimetro ambito di compensazione art.32.B.a c.7 - NTA - DdP
- Perimetro ATC¹¹
- Sf - C¹¹
- E4 - verde privato vincolato
- F - standard
- Rete verde di ricomposizione paesaggistica
- Area agricola nello stato di fatto

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

RAPPORTO AIP 1 – ambito di compensazione (art.32.B.a c.7)

Ambito di compensazione	1	2	3	4	5	6	7	8	Rete verde di ricomposizione paesaggistica interna all'AT	
	St	Sf	Viabilità	E2	F – verde pubblico	Sup. a consumo di suolo (2 + 3)	Sup. libera (4 + 5)	TOTALE (6 + 7)	In ambito E2	In ambito F
Interno all'AIP1	13.981,00	8.370,00	874	1.757,00	2.980,00	9.244,00*	4.737,00*	13.981,00	-	2.425,00
Ambito di compensazione	13.981,00	8.370,00	874,00	1.757,00	2.980,00	9.244,00	4.737,00	13.981,00	2.425,00	

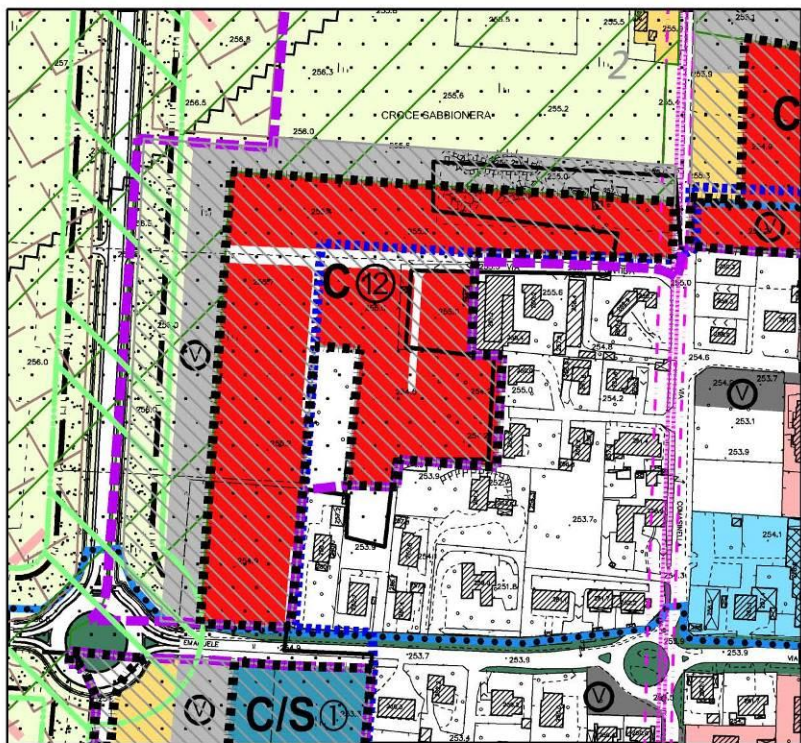
* i dati delle superfici interne all'AIP (a consumo di suolo e libera) coincidono con i dati del Protocollo d'Intesa Provincia-Comune.

SCHEDA AT C¹¹ - ambito d'intervento

St - ambito di compensazione mq	It di pertinenza mc/mq	It di progetto mc/mq	Volume (St*It di prog.) mc	St** AT C ¹¹ mq	Sf AT C ¹¹ mq	If mc/mq	Volume mc	F dovuto - mq (Vol. / 100 x 23,5 m ² /ab.)	F ceduto mq
13.981,00	0,30	0,40	5.592,40	9.244,00	8.370,00	0,67	5.592,40	1.314,21	2.980,00

N.B.: La St** dell'ATC¹¹ coincide con la superficie totale a consumo di suolo interna all'ambito di compensazione e comprende anche il parcheggio di urbanizzazione primaria da individuare all'interno della Sf mentre la quota di urbanizzazione primaria di verde è compresa nell'area a standard F di verde pubblico.

A.T. C¹² - di Via Comasinella - Via V. Emanuele - INTERNO ALL'AIP 1



Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

SCHEMI DI INDIVIDUAZIONE:

--- AIP

▨ ambito di compensazione

..... A.T.

LEGENDA

--- Perimetro AIP

▨ Perimetro ambito di compensazione art.32.B.a c.7 - NTA - DdP

▣ Perimetro ATC¹²

■ Sf - C¹²

■ E2 - di tutela ambientale

■ F - standard

▨ Rete verde di ricomposizione paesaggistica

▨ Area agricola nello stato di fatto

RAPPORTO AT C¹² - AIP 1 – ambito di compensazione (art.32.B.a c.7)

Ambito di compensazione	1	2	3	4	5	6	7	8	Rete verde di ricomposizione paesaggistica interna all'AT	
	St	Sf	Viabilità	E2 – di tutela ambientale	F – verde pubblico	Sup. a consumo di suolo (2 + 3)	Sup. libera (4 + 5)	TOTALE (6 + 7)	In ambito E2	In ambito F
Interno all'AIP1	42.717,00	25.215,00	2.030,00	5.850,00	9.622	27.245,00	15.472,00	42.717,00	5.850,00	9.622
Ambito di compensazione	42.717,00	25.215,00	2.030,00	5.850,00	9.622,00	27.245,00	15.472,00	42.717,00	15.472	

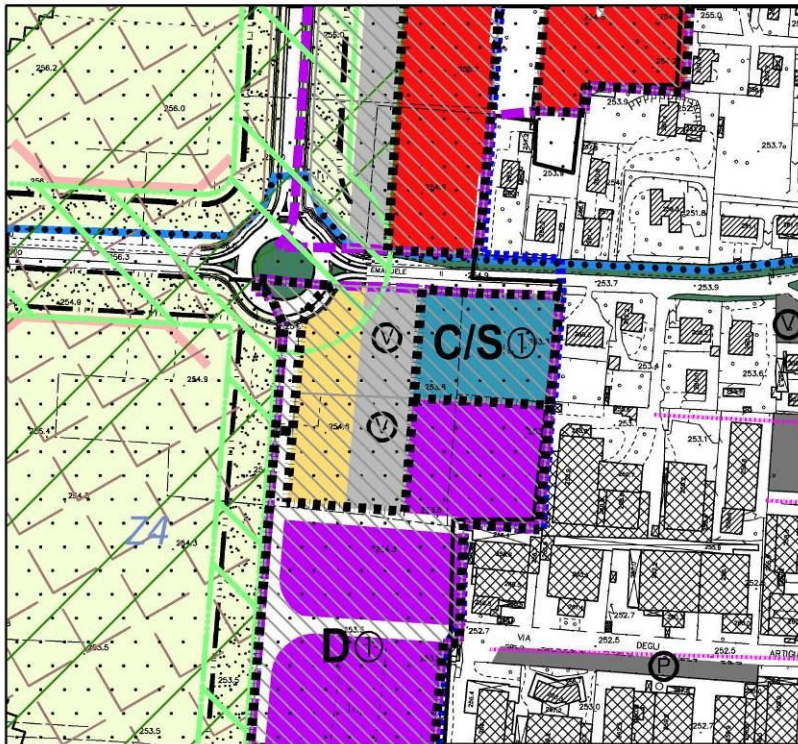
* i dati delle superfici interne all'AIP (a consumo di suolo e libera) coincidono con i dati del Protocollo d'Intesa Provincia-Comune.

SCHEMA AT C¹² – ambito d'intervento

St - ambito di compensazione mq	It di pertinenza mc/mq	It di progetto mc/mq	Volume (St*It di prog.) mc	St** AT C ¹² mq	Sf AT C ¹² mq	lf mc/mq	Volume mc	F dovuto - mq (Vol. / 100 x 23,5 m ² /ab.)	F ceduto mq
42.717,00	0,30	0,40	17.086,80	27.245,00	25.215,00	0,68	17.086,80	4.015,40	9.622,00

N.B.: La St** dell'ATC¹² coincide con la superficie totale a consumo di suolo interna all'ambito di compensazione e comprende anche il parcheggio di urbanizzazione primaria da individuare all'interno della Sf mentre la quota di urbanizzazione primaria di verde è compresa nell'area a standard F di verde pubblico.

A.T. C/S① - di Via Vittorio Emanuele - INTERNO ALL'AIP 1



SCHEMI DI INDIVIDUAZIONE:



LEGENDA

- Perimetro AIP
- Perimetro ambito di compensazione art.32.B.a c.7 - NTA - DdP
- Perimetro ATC/S①
- Sf - C/S①
- E4 - verde privato vincolato
- F - standard
- Area agricola nello stato di fatto

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

RAPPORTO AIP 1 – ambito di compensazione (art.32.B.a c.7)

	1	2	3	4	5	6	7	8
Ambito di compensazione	St	Sf	Viabilità	E2	F – verde pubblico	Sup. a consumo di suolo (2 + 3)	Sup. libera (4 + 5)	TOTALE (6 + 7)
Interno all'AIP1	8.614,00	4.137,00	1.025,00	1.726,00	1.726,00	5.162,00 *	3.452,00***	8.614,00
Ambito di compensazione	8.614,00	4.137,00	1.025,00	1.726,00	1.726,00	5.162,00	3.452,00	8.614,00

* Verifica Sup. a consumo di suolo ATCS①D① (5.162,00 (CS①) + 25.468,00 (D①) =) **30.630,00 mq**

** Verifica Superficie libera ATCS①D① (3.452 *** + 3.649 =) **7.101,00 mq**

*** In sede di attuazione dell'AT C/S① dovrà essere garantita la superficie libera dichiarata in Intesa di 3.452,00 mq

i dati delle superfici interne all'AIP (a consumo di suolo e libera) coincidono con i dati del Protocollo d'Intesa Provincia-Comune.

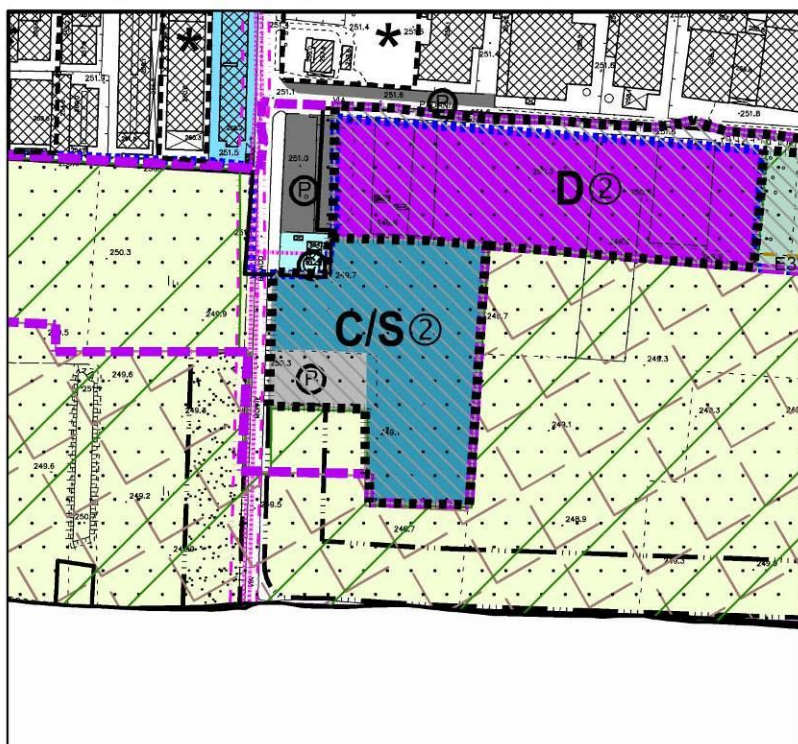
SCHEDA AT CS① - ambito d'intervento

St AT C/S① mq	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Sf	Slp (St x 0,50) mq	F dovuto (80% della Slp) mq	di cui P a parcheggio * (1/2 F dovuto) mq	F ceduto (verde pubblico) mq
8.614,00	0,40	0,50	4.137,00	4.307,00	3.445,60	1.722,80	1.726,00

N.B.: La St dell'AT coincide con la St dell'Ambito di compensazione.

* il parcheggio dovuto sarà da individuare all'interno della Sf ed eventualmente organizzato su più piani.

A.T. C/S② - di Via Monte Bianco - INTERNO ALL'AIP 1



LEGENDA

- Perimetro AIP
- Perimetro ambito di compensazione art.32.B.a c.7 - NTA - DdP
- Perimetro ATC/S②
- Sf - C/S②
- F - standard
- Area agricola nello stato di fatto

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

RAPPORTO AT CS② - AIP 1 – ambito di compensazione (art.32.B.a c.7)

	1	2	3	4	5	6	7	8
AT CS② = Ambito di compensazione	St	Sf	F - Standard di parcheggio	E2	F – verde pubblico	Sup. a consumo di suolo (2 + 3) *	Sup. libera (4 + 5) *	TOTALE (6 + 7)
Interno all'AIP1	12.025,00	10.590,00	1.435,00	-	-	12.025,00	-	12.025,00
AT CS② = Ambito di compensazione	12.025,00	10.590,00	1.435,00	-	-	12.025,00	-	12.025,00

* i dati delle superfici interne all'AIP (a consumo di suolo e libera) coincidono con i dati del Protocollo d'Intesa Provincia-Comune.

SCHEDA AT CS②- ambito d'intervento

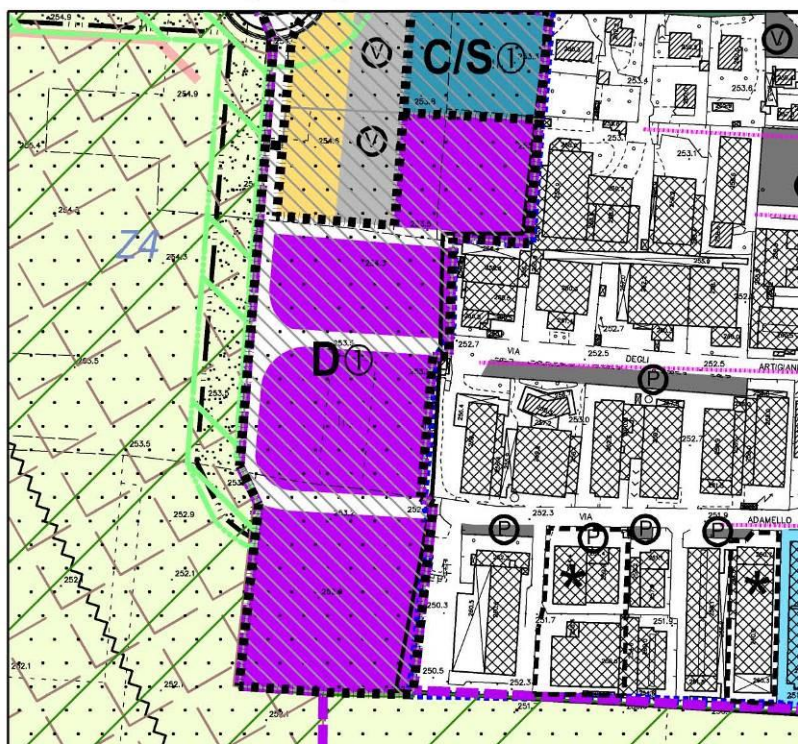
St * AT C/S② mq	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Sf	Slp (St x 0,80) Mq	F dovuto (80% della Slp) mq	di cui a parcheggio * (1/2 F dovuto) mq	F parcheggio Individuato ** mq
12.025,00	0,40	0,80	10.590,00	9.620,00	7.696,00	3.848,00	1.435,00

* la St dell'AT coincide con la St dell'Ambito di compensazione.

** la rimanente quota di parcheggio dovrà essere estesa e/o realizzata al piano interrato

NB: gli AT C/S② di Via Monte Bianco e AT C④ di Via Buozzi-Togliatti sono nel frattempo stati adottati

A.T. D① - di Via degli Artigiani e di Via Adamello



SCHEMI DI INDIVIDUAZIONE:



LEGENDA

- Perimetro AIP
- Perimetro ambito di compensazione art.32.B.a c.7 - NTA - DdP
- Perimetro ATD①
- Sf - D①
- E4 - verde privato vincolato
- F - standard
- Area agricola nello stato di fatto

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

RAPPORTO AT D① - AIP 1 – ambito di compensazione (art.32.B.a c.7)

	1	2	3	4	5	6	7	8
Ambito di compensazione	St	Sf	Viabilità	E2	F – verde pubblico	Sup. a consumo di suolo (2 + 3)	Sup. libera (4 + 5)	TOTALE (6 + 7)
Interno all'AIP1	29.117,00	23.972,00	4.800,00	1.824,50	1.824,50	25.468,00 *	3.649,00***	29.117,00
Già a consumo di suolo	3.304,00					3.304,00		3.304,00
Ambito di compensazione	32.421,00	23.972,00	4.800,00	1.824,50	1.824,50	28.772,00	3.649,00	32.421,00

* Verifica Sup. a consumo di suolo ATCS①D① (5.162,00 (CS①) + 25.468,00 (D①) =) **30.630,00 mq**

** Verifica Superficie libera ATCS①D① (3.452 + 3.649 *** =) **7.101,00 mq**

*** In sede di attuazione dell'AT D① dovrà essere garantita la superficie libera dichiarata in Intesa di 3.649,00 mq

i dati delle superfici interne all'AIP (a consumo di suolo e libera) coincidono con i dati del Protocollo d'Intesa Provincia-Comune.

SCHEDA AT D①- ambito d'intervento

St - ambito di compensazione mq	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Slp (St * Ist) - mq	St AT D① mq	Sf AT D① mq	F dovuto (10% della St – ambito di comp.) mq	di cui P a parcheggio * (1/2 F dovuto) mq	F a verde pubblico individuato ** mq
32.421,00	0,60	0,65***	21.073,65	28.772,00	23.972,00	3.242,10	1.621,05	1.824,50

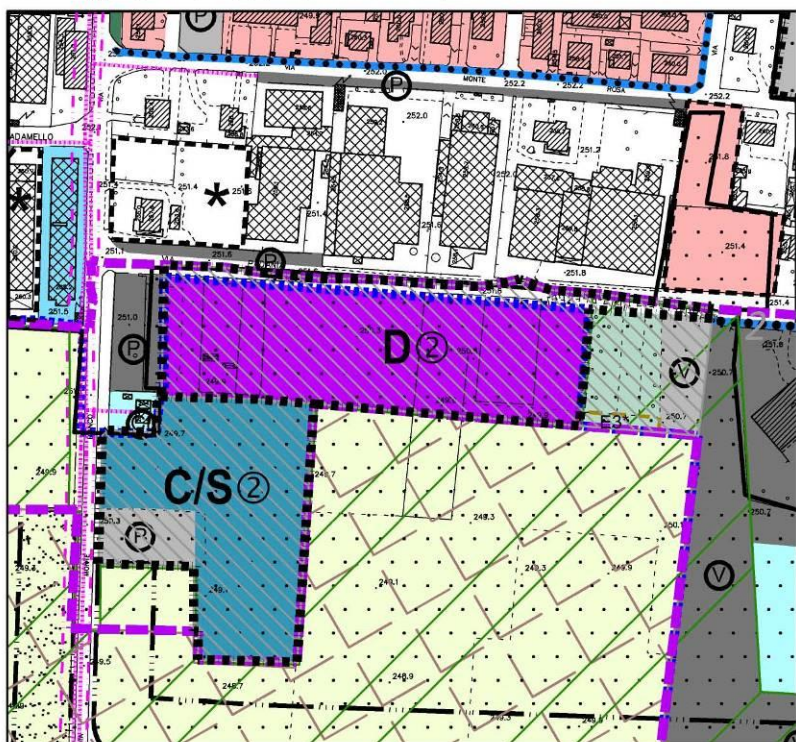
N.B.: La St dell'AT coincide con la St dell'Ambito di compensazione.

* lo standard FP a parcheggio è da individuare all'interno della Sf

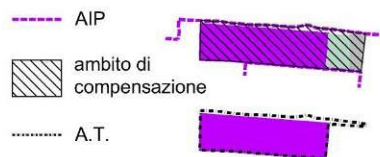
** l'area FV a verde pubblico è da mantenere come area agricola nello stato di fatto

*** qualora fosse utilizzato l'indice Ist di progetto di 0,80 mq/mq, il maggior fabbisogno di standard di urbanizzazione secondaria (U2) verrà monetizzato mentre lo standard qualitativo di perequazione verrà calcolato sull'intera Slp di progetto.

A.T. D② - di Via Padania - INTERNO ALL'AIP 1



SCHEMI DI INDIVIDUAZIONE:



LEGENDA

	Perimetro AIP
	Perimetro ambito di compensazione art.32.B.a c.7 - NTA - DdP
	Perimetro ATD②
	Sf - D②
	E3 - Boschivo
	F - standard
	Area agricola nello stato di fatto

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

RAPPORTO AT D② - AIP 1 – ambito di compensazione (art.32.B.a c.7)

Ambito di compensazione	1	2	3	4	5	6	7	8	Rete verde di ricomposizione paesaggistica	
	St	Sf	Viabilità	F4 – Boschivo	F – verde pubblico	Sup. a consumo di suolo (2 + 3)	Sup. libera (4 + 5)	TOTALE (6 + 7)	In ambito F4	In ambito F
Interno all'AIP1	19.994,00	13.850,00	1.698,00	2.510,00	1.936,00	15.548,00*	4.446,00*	19.994,00	2.510,00	1.936,00
Ambito di compensazione	19.994,00	13.850,00	1.698,00	2.510,00	1.936,00	15.548,00	4.446,00	19.994,00	4.446,00	

* i dati delle superfici interne all'AIP (a consumo di suolo e libera) coincidono con i dati del Protocollo d'Intesa Provincia-Comune.

SCHEMA AT D②- ambito d'intervento

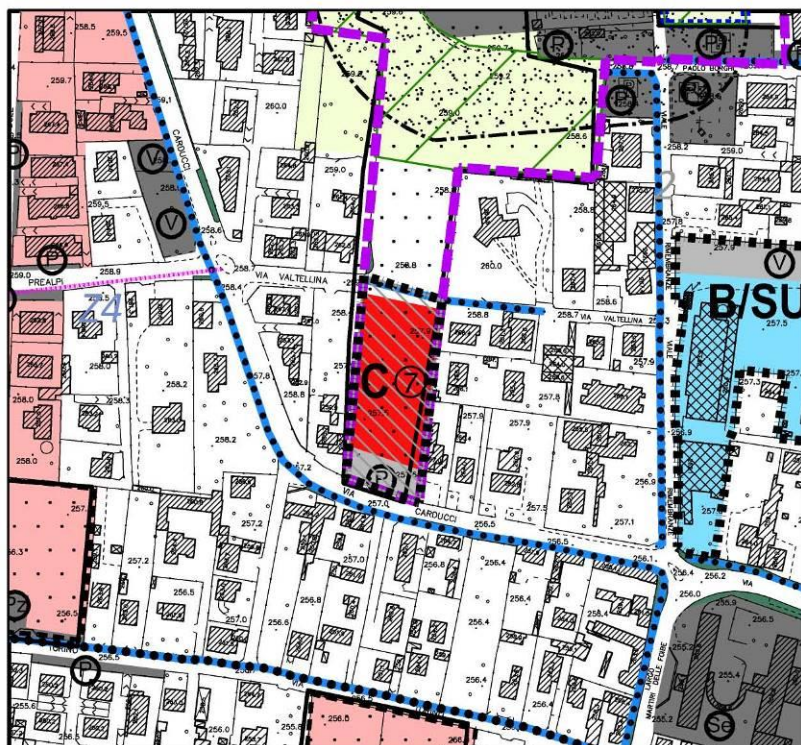
St - ambito di compensazione mq	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Slp (St * Ist) - mq	St AT D① mq	Sf AT D① mq	F dovuto (10% della St – ambito di comp.) mq	di cui P a parcheggio * (1/2 F dovuto) mq	F a verde pubblico individuato ** mq
19.994,00	0,60	0,65**	12.996,00	15.548,00	13.850,00	1.999,40	999,70	4.446,00

N.B.: La St dell'AT coincide con la superficie totale a consumo di suolo interna all'ambito di compensazione.

* lo standard FP a parcheggio è da individuare all'interno della Sf

** qualora fosse utilizzato l'indice Ist di progetto di 0,80 mq/mq, il maggior fabbisogno di standard di urbanizzazione secondaria (U2) verrà monetizzato mentre lo standard qualitativo di perequazione verrà calcolato sull'intera

A.T. C7 - di Via Carducci - INTERNO ALL'AIP 2



LEGENDA

- Perimetro AIP
- Perimetro ambito di compensazione art.32.B.a c.7 - NTA - DdP
- Perimetro ATC7
- Sf - C7
- F - standard
- Area agricola nello stato di fatto

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

RAPPORTO AT C7 - AIP 2

	1	2	3	4	5	6	7	8
AT C7 = ambito di compensazione	St	Sf	F - standard	Viabilità	F - verde pubblico	Sup. a consumo di suolo (2 + 3 + 4)	Sup. libera (5)	TOTALE (6 + 7)
Interno all'AIP2	4.382,00	3.400,00	640,00	342,00	-	4.382,00	-	4.382,00
ambito di compensazione	4.382,00	3.400,00	640,00	342,00	-	4.382,00	-	4.382,00

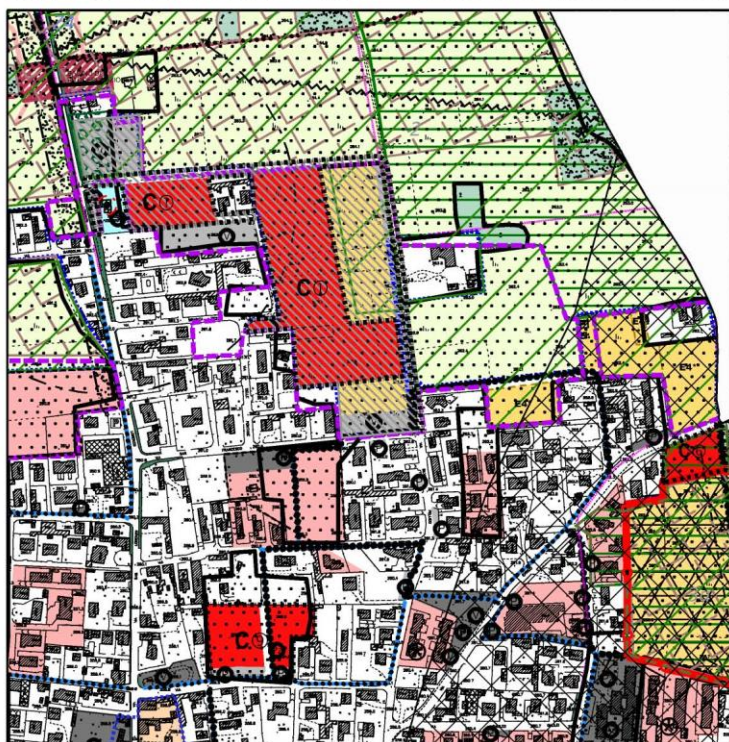
* i dati delle superfici interne all'AIP (a consumo di suolo e libera) coincidono con i dati del Protocollo d'Intesa Provincia-Comune.

SCHEDA AT C7- ambito d'intervento

St - ambito di compensazione mq	It di pertinenza mc/mq	It di progetto mc/mq	Volume (St*It di prog.) mc	St AT C7 mq	Sf AT C7 mq	lf mc/mq	Volume mc	F dovuto - mq (Vol. / 100 x 23,5 m ² /ab.)	F ceduto mq
4.382,00	0,30	0,40	1.752,80	4.382,00	3.400,00	0,52	1.752,80	411,91	640,00**

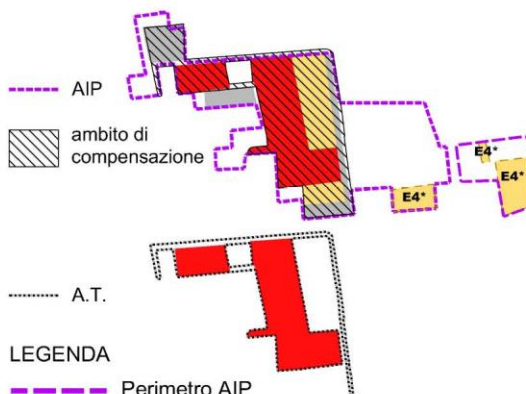
NB: lo standard ceduto comprende oltre l'area di urbanizzazione secondaria di 20,50 mq(ab. anche lo standard di urbanizzazione primaria di verde e di parcheggio per un fabbisogno totale di (1752,80 mc:100 mc/ab.x 26,50 mq/ab.=) 464,49 mq < ai 640,00 mq ceduti.

A.T. C① - di Via Silvio Pellico - S. Lorenzo- INTERNO ALL'AIP 3



Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - fuori scala

SCHEMI DI INDIVIDUAZIONE:



LEGENDA

- Perimetro AIP
- Perimetro ambito di compensazione art.32.B.a c.7 - NTA - DdP
- Perimetro ATC①
- Sf - C①
- E4 - verde privato vincolato
- E4*
- F - standard
- Rete verde di ricomposizione paesaggistica
- Area agricola nello stato di fatto

RAPPORTO AIP 3 – ambito di compensazione (art.32.B.a c.7)

Ambito di compensazione	1	2	3	4	5	6	7	8	Rete verde di ricomposizione paesaggistica interna all'Ambito di compensazione	
	St	Sf	Viabilità	E2	F – verde pubblico	Sup. a consumo di suolo (2 + 3)	Sup. libera (4 + 5)	TOTALE (6 + 7)	In ambito E2	In ambito F
Interno all'AIP3	46.197,00	24.125,00	2.709,00	11.712,00	7.651,00	26.834,00*	19.363,00*	46.197,00	8.259,00	3.838,00
Esterno all'AIP3	2.468,00		2.323,00		145,00	2.323,00	145,00	2.468,00		
Già a consumo di suolo	370,00		370,00			370,00	-	370,00		
ambito di compensazione	49.035,00	24.125,00	5.402,00	11.712,00	7.796,00	29.527,00	19.508,00	49.035,00	12.097,00	

* i dati delle superfici interne all'AIP (a consumo di suolo e libera) coincidono con i dati del Protocollo d'Intesa Provincia-Comune.

SCHEDA AT C① - ambito d'intervento

St - ambito di compensazione mq	It di pertinenza mc/mq	It di progetto mc/mq	Volume (St*It di prog.) mc	St** AT C① mq	Sf AT C① mq	If mc/mq	Volume mc	F dovuto - mq (Vol. / 100 x 23,5 m ² /ab.)	F ceduto mq
49.035,00	0,30	0,40	19.614,00	29.527,00	24.125,00	0,81	19.614,00	4.609,29	7.796,00

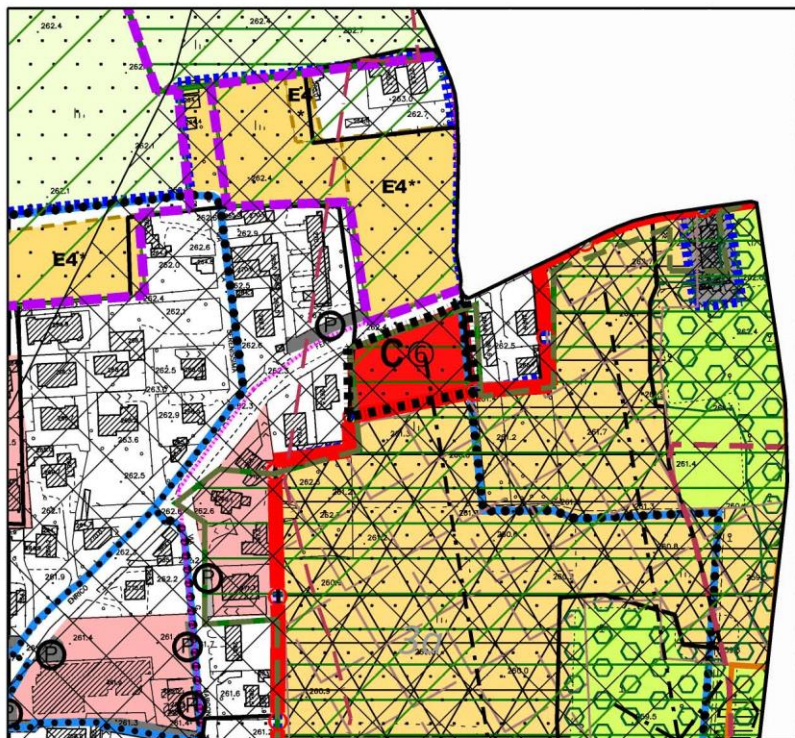
N.B.: La St** dell'AT coincide con la superficie totale a consumo di suolo interna all'ambito di compensazione. In essa sono comprese le aree di urbanizzazione primaria per parcheggio (3,0 mq/ab.) mentre le aree di verde di urbanizzazione primaria (3,0 mq/ab.) sono comprese nello standard F ceduto.

N.B.2: La volumetria di differenza prodotta dall'indice di progetto rispetto all'indice di pertinenza deve essere perequato in recepimento della volumetria di compensazione prodotta dalle aree E4* interne all'AIP.

A.R. interessati – art.31 NTA: - comma 7 – Quartiere Giardino

AT ESTERNI AGLI AIP

A.T. C[Ⓢ] - di Via Enrico Fermi



LEGENDA

■■■■■■■■■■ Perimetro ATC[Ⓢ]

■ Sf - C[Ⓢ]

□ Area agricola nello stato di fatto

ELEMENTI DI TUTELA della RETE ECOLOGICA REGIONALE - R.E.R.

□ ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO DELLA R.E.R.

□ AREE PRIORITARIE PER LA BIODIVERSITÀ

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
La sottoclasse comprende le aree caratterizzate da depositi fluvioglaciali con caratteristiche mediocri/scadenti nei primi metri

→ ORIZZONTI VISUALI
(art. 31 lett. b e 43 NTA del PTC)

--- AREA DI INFLUENZA DEL SIC DI 200 m

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

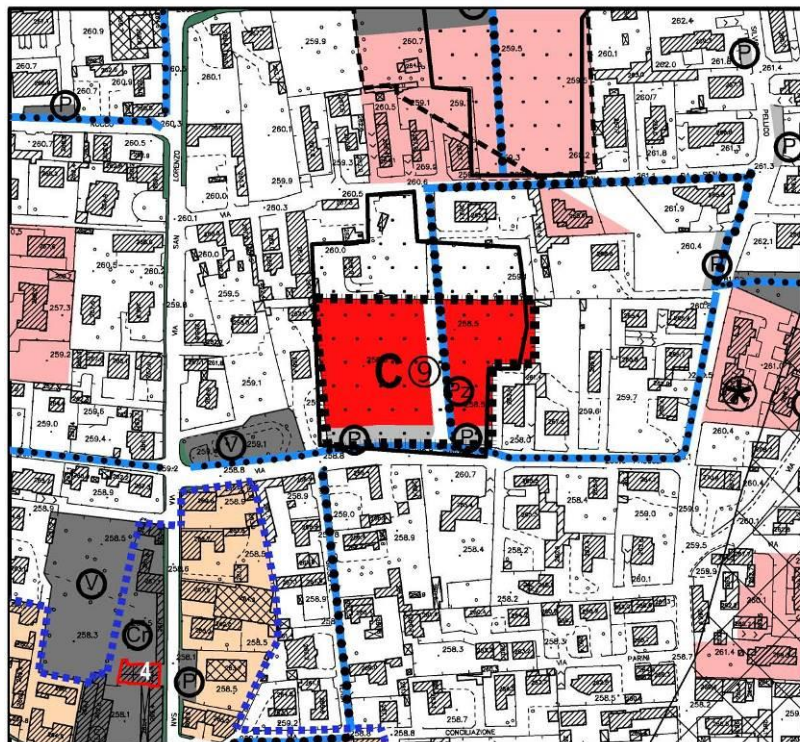
SCHEDA AT C[Ⓢ]- ambito d'intervento

St AT C [Ⓢ] mq	Sf * mq	If di pertinenza mc/mq	If di progetto mc/mq	Volume * (St*It) mc	F dovuto * - mq (Vol. / 100 x 23,5 m ² /ab.)	F ceduto ** mq
2.797,00	2.355,00	0,50	0,80	1.882,00	442,00	442,00

* le superfici Sf e F ed il volume V sono indicativi e dovranno essere definiti in sede di Intesa Provincia - Comune

** standard obbligatoriamente da cedere a formare la connessione verde di cui all'art. 30 – AT C[Ⓢ]

A.T. C[Ⓢ] - di Via Giovanni Pascoli



LEGENDA

- Perimetro ATC[Ⓢ]
- Sf - C[Ⓢ]
- F - standard
- Area agricola nello stato di fatto

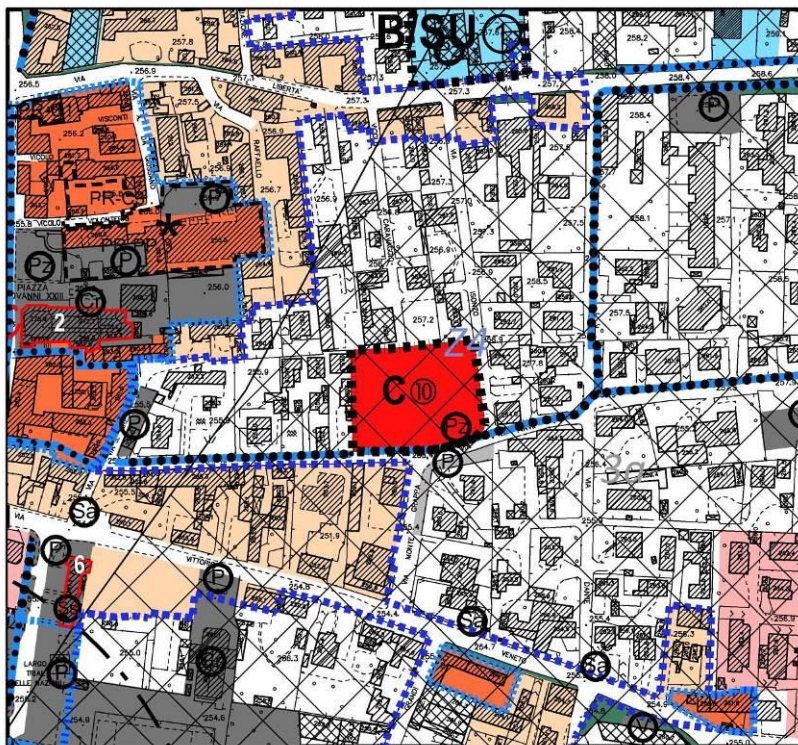
Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

SCHEDA AT C[Ⓢ]- ambito d'intervento

St AT C [Ⓢ] mq	Sf mq	If di pertinenza mc/mq	If di progetto mc/mq	Volume (St*It) mc	F dovuto - mq (Vol. / 100 x 23,5 m ² /ab.)	F ceduto mq
7.675,00	7.000,00	0,50	0,80	5.600,00	1.316,00	675,00 *

* standard di parcheggio

A.T. C¹⁰ - di Via Piave



Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

LEGENDA

■■■■■■■■■■ Perimetro ATC¹⁰

Sf - C¹⁰

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

3a La sottoclasse comprende le aree caratterizzate da depositi fluvioglaciali con caratteristiche mediocri/scadenti nei primi metri

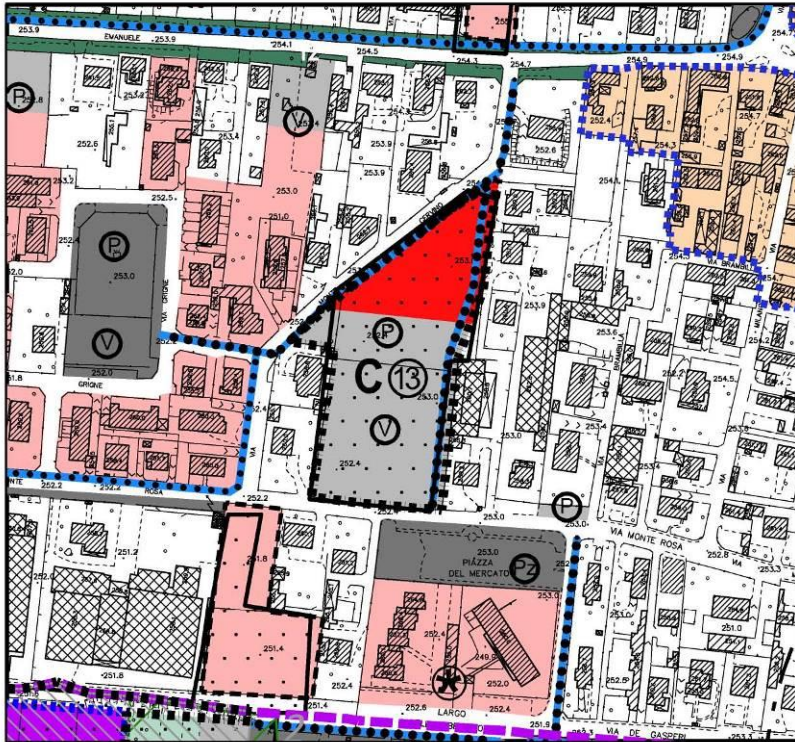
SCHEDA AT C¹⁰- ambito d'intervento

St AT C ¹⁰ mq	Sf * mq	If di pertinenza mc/mq	If di progetto mc/mq	Volume * (St*It) mc	F dovuto * - mq (Vol. / 100 x 23,5 m ² /ab.)	F ceduto ** mq
3.652,00	3.074,00	0,50	0,80	2.460,00	578,00	578,00

* le superfici Sf e F ed il volume V sono indicativi e dovranno essere definiti in sede di Intesa Provincia - Comune

** standard obbligatoriamente da cedere per la formazione della piazza Pz

A.T. C¹³ - di Via Monte Cervino



LEGENDA

- Perimetro ATC¹³
- Sf - C¹³
- F - standard
- Area agricola nello stato di fatto

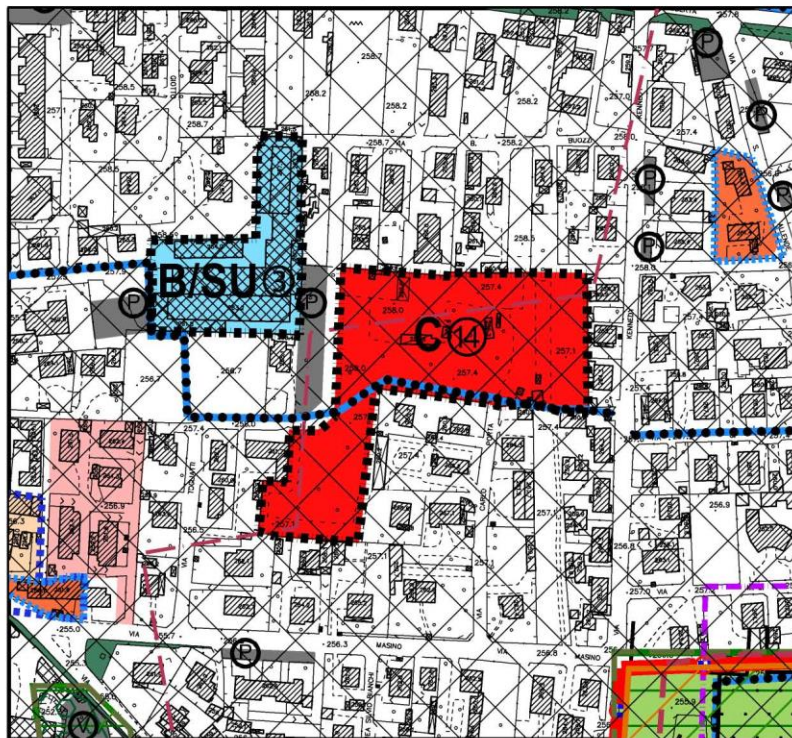
Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

SCHEDA AT C¹³- ambito d'intervento

St AT C ¹³ mq	Sf mq	If di pertinenza mc/mq	If di progetto mc/mq	Volume (St*It) mc	F dovuto - mq (Vol. / 100 x 23,5 m ² /ab.)	F ceduto Verde pubblico mq *	F ceduto parcheggi mq
10.320,00	3.320,00	0,50	0,80	2.656,00	624,16	5.000,00	2.000,00

* Vp – l'area è da organizzare quale area boscata in ambito urbano di cui all'art.31.5.i

A.T. C¹⁴ - di Via BuoZZi - Togliatti



LEGENDA

- Perimetro ATC¹⁴
- Sf - C¹⁴
- Area agricola nello stato di fatto
- CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
 □ La sottoclasse comprende le aree caratterizzate da depositi fluvio-glaciali con caratteristiche mediocri/scadenti nei primi metri
- AREA DI INFLUENZA DEL SIC DI 200 m

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

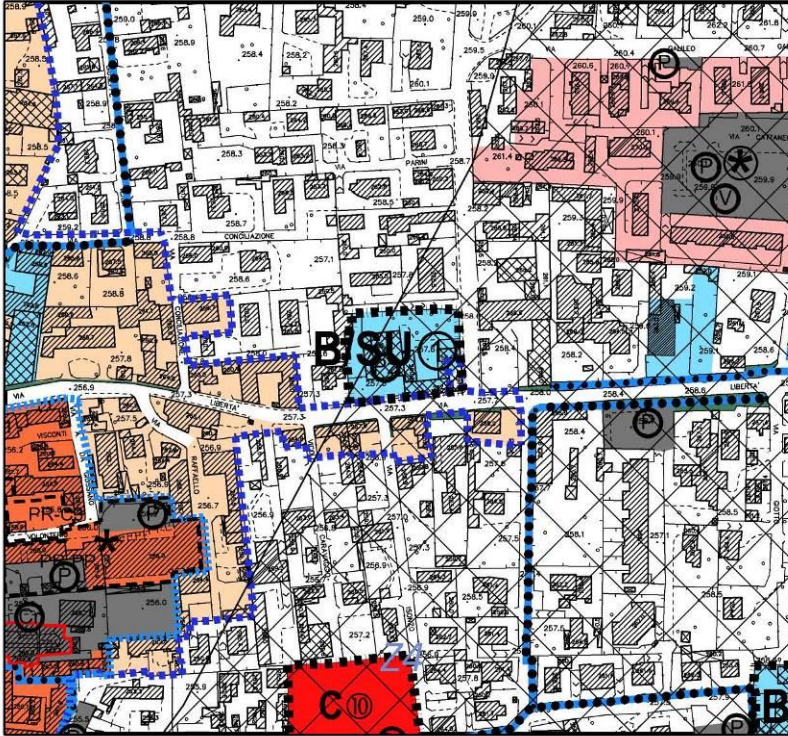
SCHEDA AT C¹⁴- ambito d'intervento - in corso di attuazione attuazione nel rispetto del DdP vigente

St AT C ¹⁴ mq	Sf (St - F) Mq	If di pertinenza mc/mq	If di progetto mc/mq	Volume (Sf*If 0,80) mc	F Verde pubblico mq *	F parcheggi (Vol./100 x3) mq
12.150,00	10.135,00	0,50	0,80	8.108,00	1.770,00	245,00

* lo standard F (V + P) è obbligatoriamente da cedere, da individuare all'interno della St dell'AT.

NB: gli AT C/S²⁰ di Via Monte Bianco e AT C¹⁴ di Via BuoZZi-Togliatti sono nel frattempo stati adottati

A.T. B/SU① - di Via Libertà - Via Manzoni



Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

LEGENDA

■■■■■■■■■■ Perimetro ATB/SU①

■ Sf - B/SU①

CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
 La sottoclasse comprende le aree caratterizzate da depositi fluvioglaciali con caratteristiche mediocri/scadenti nei primi metri

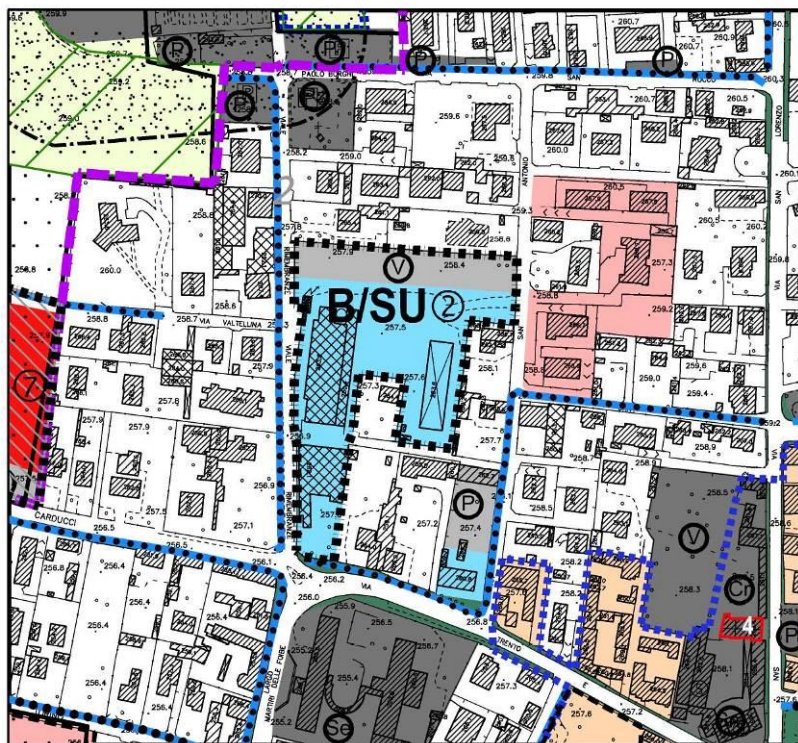


SCHEDA AT B/SU①- ambito d'intervento

St AT B/SU① mq	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Slp (St x Ist di prog.) mq	Volume res. (70% Slp x 2,70 m) mc	F dovuto (80% della Slp) mq *	F di cui a parcheggio P (1/2 F dovuto) mq
2.560,00	0,40	0,50	1.280,00	2.419,20	1.024,00	512,00

* lo standard F/P è obbligatoriamente da cedere ed eventualmente organizzato su due piani.

A.T. B/SU② - di Viale Rimembranze



LEGENDA

- Perimetro ATB/SU②
- Sf - B/SU②
- F - standard

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

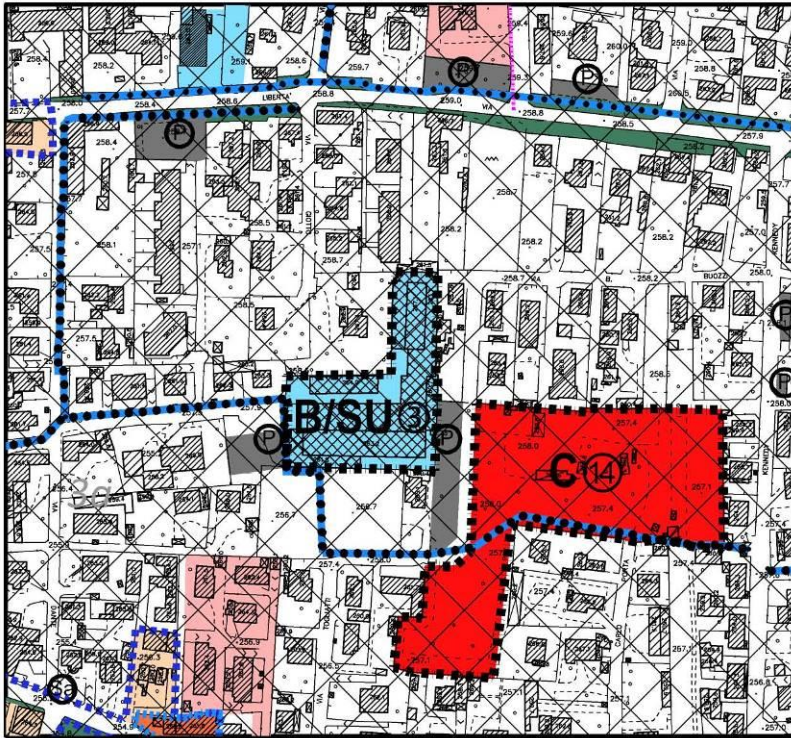
SCHEDA AT B/SU②- ambito d'intervento

St AT B/SU② mq	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Slp (St x Ist di prog.) mq	Volume res. (70% Slp x 2,70 m) mc	F dovuto (80% della Slp) mq	F Verde pubblico mq *	F parcheggi mq **
10.710,00	0,50 o esistente se superiore	0,70 o esistente se superiore	5.355,00	10.120,95	4.284,00	2.142,00	2.142,00

* FV: l'area è da organizzare quale area boscata in ambito urbano di cui all'art. 31.5.i

** FP: da individuare all'interno della St – FV

A.T. B/SU³ - di Via Di Vittorio




Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

LEGENDA

----- Perimetro ATB/SU³

 Sf - B/SU³

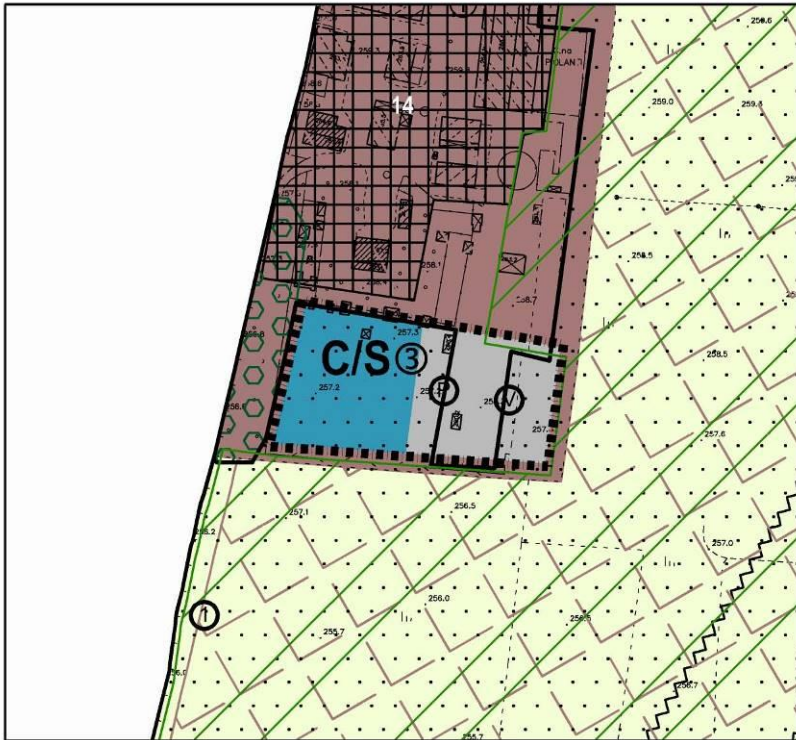
CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

 La sottoclasse comprende le aree caratterizzate da depositi fluvioglaciali con caratteristiche mediocri/scadenti nei primi metri

SCHEDA AT B/SU³- ambito d'intervento

St AT B/SU ³ mq	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Slp (St x Ist di prog.) mq	Volume res. (70% Slp x 2,70 m) mc	F dovuto (80% della Slp) mq	di cui a parcheggio (1/2 F dovuto) mq
5.220,00	0,40	0,50	2.610,00	4.932,90	2.088,00	1.044,00

A.T. C/S③ - di Via Vittorio Emanuele



LEGENDA

- Perimetro AT/C/S③
- Sf - C/S③
- F - standard
- Area agricola nello stato di fatto

Estratto Doc. n°1B - DdP - Tav. n°1 - Previsioni di Piano - scala 1:4.000

SCHEDA AT CS③- ambito d'intervento

St AT C/S③ mq	Ist di pertinenza mq/mq	Ist di progetto mq/mq	Slp (St x 0,50) mq	F individuato (80% della Slp) mq	di cui P a parcheggio * mq	di cui V a verde pubblico * mq
10.325,00	0,40	0,50	5.162,50	4.130,00	2.065,00	3.063,00

* area da mantenere agricola nello stato di fatto (E2 – Tutela ambientale)

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



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LR. 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

A) 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 ambiti soggetti 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.

B) 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 – Elementi costitutivi:
a - del paesaggio naturale
b - del settore antropico
c - 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.

C) 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 degli ambiti 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 agli ambiti 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 ambiti urbanistici omogenei ed 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	tutela ambientale;
E3	art.	53	boschi;
E4	art.	54	orti e giardini;
F	art.	55	pubblico interesse (standard);
F1	art.	56	servizi di interesse generale
F2	art.	57	stazioni di servizio;
R	art.	58	rispetto
V	art.	59	infrastrutture per la mobilità

Art. 41b - PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) DI MONZA E BRIANZA

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.d.A.

Art. 41c - 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. 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 (art. 27 L.457/78) 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 il Borgo di Lazzate (ambiti A e A1), e gli ambiti B/SU e B/DR.

In questi ambiti, 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 e del loro contesto paesaggistico (art. 28 P.P.R.), in coerenza con la normativa dei singoli ambiti e degli indirizzi di cui all'art.31.1.

In questi ambiti sono individuati o si possono individuare 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.A. 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 in cui è vigente un P.A. sono individuati sulla tavola dell'Azzonamento. All'interno della zona di recupero, gli obiettivi di recupero sono illustrati dagli Allegati n°2 alle presenti norme.

Il ricorso al P.A. all'interno degli ambiti di recupero è anche previsto dalle presenti norme (art. 28) a determinate condizioni.

Non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette a individuare nuovi ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (norme per l'edilizia residenziale) e nuovi ambiti da assoggettare a Piano Attuativo.

Per il recupero delle aree industriali dismesse occorrerà rispettare quanto previsto dal precedente art.12.

Art. 43 - AZZONAMENTO

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario, appartenga a diversi ambiti omogenei, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per i singoli ambiti, salva la possibilità di edificare sino al confine di ambito 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 e dall'art.16a per quanto riguarda gli arretramenti minimi dagli spazi pubblici.

Art. 44 - IL BORGO DI LAZZATE

Art. 44 - A - CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

- 1 - DESCRIZIONE Comprende le parti del territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione

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 degli ambiti A si basa sul rilevamento I.G.M. del 1888 così come previsto dall'art. 19 del P.P.R. e dall'art.14 del P.T.C.P.

Gli ambiti A comprendono anche gli Insediamenti rurali di interesse storico di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.T.C.P. mentre, all'interno del loro perimetro, sono compresi anche ambiti F.

Gli ambiti A sono zone di recupero ai sensi dell'art. 26 delle presenti norme.

2- EDIFICAZIONE E

MODALITA' D'INTERVENTO

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 dell'ambito;

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 degli ambiti A.

Modalità d'intervento

Le modalità d'intervento sono quelle definite dai precedenti artt. 4 e 5a, così come precisate di seguito per i seguenti punti:

a) sono subordinati al Permesso di Costruire e/o ad altro titolo abilitativo corrispondente di cui alla legge vigente, gli interventi di tipo conservativo dei singoli edifici, limitatamente al loro recupero abitativo;

b) sono subordinati a Permesso di Costruire disciplinato da Convenzione per gli altri interventi eccedenti il risanamento conservativo ed in particolare per gli interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici e di loro parti, di più unità immobiliari, con

demolizione e ricostruzione e/o con cambio della destinazione d'uso in atto anche di una sola unità immobiliare, da attuarsi secondo le classi di intervento di cui al presente articolo ed all'AR n°.1-art.31 delle presenti norme.

c) e d) Gli interventi di cui ai suddetti punti c) e d) 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 ristrutturazione urbanistica di volumetria superiore a 4.000 mc. valgono le procedure di cui al Documento di Piano (art. 30 – NTA), in attuazione dei criteri di perequazione di cui all'art.33 delle NTA-DdP relativamente alla volumetria integrativa di cui al successivo art.50 e/o al cambio di destinazione d'uso da destinazione ammissibile a destinazione principale.

L'unità minima di pianificazione attuativa così come risulta dagli Allegati all'Ambito di Riquilificazione n°. 1 di cui all'art. 31, può, con la procedura dello schema generale e concordato di cui al precedente art.29, essere frazionata al fine di consentire il recupero anche di singole parti della stessa: tale frazionamento potrà essere proposto 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 Comune può in ogni caso procedere con un proprio piano di iniziativa pubblica esteso all'isolato o all'ambito interessato.

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 dagli allegati all'art.31.1 c.2 delle presenti norme.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in particolare variare il numero piani, l'altezza del colmo e della gronda, l'imposta dei balconi dell'edificio di appartenenza, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di ambito.

Dei Piani Attuativi individuati, il comma 5 delle N.T.A. dell'Ambito di riquilificazione 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 ai punti 2-a) e 2b) non potrà superare quella esistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico – ambientale-artistico, eventualmente aumentata per il recupero dei sottotetti di cui ed alle condizioni del precedente art.14.

La densità edilizia degli interventi di cui al punto 2-c) potrà superare quella esistente calcolato come previsto dall'art. 15 in attuazione di quanto disposto dal successivo art.50, 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, $I_f = 2,00$ mc./mq. e/o il 50% della densità edilizia (I_f) media dell'ambito compresa nell'ambito del Piano Attuativo ed il rapporto di copertura medio dell'ambito di appartenenza dell'intervento.

I lotti liberi di cui al precedente punto 2-d) non devono inoltre essere di pertinenza di edifici esistenti ed in particolare non devono essere di pertinenza di edifici di classe A di cui al successivo c.7.

In caso di ristrutturazione urbanistica (2c), l'incremento volumetrico nei limiti di cui al successivo art.50 e quello per adeguamento strutturale degli edifici di classe E di cui al successivo c.7 – e, sarà possibile nel rispetto degli altri indici di altezza e distanza di ambito A.

È inoltre possibile il trasferimento di una quota di volume pari al volume di cui all'art. 32.B.b.2 delle N.T.A. destinato a servizi pubblici, di proprietà pubblica o asserviti a perenne uso pubblico, previa convenzione con formale vincolo di destinazione registrato e trascritto nel Registro dei diritti edificatori di cui all'art.11.4 della L.R. n°12/2005 e s.m.i..

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 (comma 5).

Il recupero dei sottotetti di cui al precedente art. 14, può essere fatto nel rispetto degli altri indici di cui al presente articolo (altezze, distanze, tipologie, ecc.).

4 - ALTEZZE

Per gli interventi subordinati a Permesso di Costruire e/o ad altro titolo abilitativo corrispondente, 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 e/o per il recupero dei sottotetti quando ammesso dalle presenti norme, l'altezza massima dalla linea di gronda e di colmo 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 e degli indirizzi di cui all'art. 31.1 N.T.A. – D.d.P..

In ogni caso l'eventuale maggior altezza non potrà alterare la tipologia dell'edificio di appartenenza..

5 - DISTANZE

Le distanze tra gli edifici dovranno essere maggiori o uguali a quelle preesistenti, fatte salve comunque le distanze di cui all'art. 16d.

Per le 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 e secondo le prescrizioni degli artt. 6a e 7 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 - CLASSI 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 dell'ambito A un complesso di interventi possibili, distinguendo tra:

a) edifici e parchi di valore storico (al 1888) ed architettonico (classe A) (Beni culturali vincolati Art. 146 D. Lg. n°. 42/2004 e Beni culturali SIRBeC e PTCP, di cui all'art.31.1 delle N.T.A. del D.d.P. ed all'All'n°1d del Doc. n°1G così come evidenziati sulla tavola dell'Azzonamento).

Inoltre le cose immobili e immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro sono sottoposte ope legis alle disposizioni di tutela previste dal citato decreto se aventi più di settantanni e se opera di autore non più vivente, fino all'avvenuta verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 dello stesso D. Lgs n°. 42/2004.

Per i beni culturali di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004, anche se non individuati dal P.G.T., il vincolo interessa oltre che gli edifici anche le loro aree di pertinenza (cortili, portici, orti e giardini ed in generale gli spazi liberi), che in sede di progetto degli interventi sugli edifici, andranno cartografate ed assoggettate alle prescrizioni del vincolo ed alle seguenti modalità d'intervento se ed in quanto non in contrasto con le stesse prescrizioni.

I piani attuativi nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1 giugno 1939, n°. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali (ora riunificate nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della Pubblica Istruzione quando sono approvati con decreto del Ministro per i Lavori Pubblici.

Per gli edifici di classe 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.

I caratteri architettonici degli edifici di classe A, devono essere rispettati anche gli adeguamenti tecnologici che si rendono necessari.

Gli edifici di classe A già restaurati o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di classe A1 mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale sono rispettivamente individuati come edifici di classe A2 e A3.

- b) edifici non di valore edilizio-architettonico ma coerenti con la storia e con l'ambiente (classe B) sui quali sono consentiti gli interventi di cui al punto precedente ed i seguenti.

È 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 tipoplanivolumetrico 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.

È 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 classe B già restaurati o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di classe B1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, sono rispettivamente classificati come edifici di classe B2 e B3.

- c) edifici in contrasto con l'ambiente e/o di nessun valore edilizio architettonico (sovrastutture o superfetazioni) (classe 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 al comma 4 dell'art.31.1 delle presenti norme.

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi e/o P.C.C.. In tal caso è anche possibile la sopraelevazione della quota di gronda e di colmo sino al limite massimo della quota di gronda e di colmo limitrofe o più vicine.

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 classe C, già ristrutturati o ricostruiti, in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di classe 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 classe C2 e C3.

- d) edifici in netto contrasto con l'ambiente, gli spazi e le norme igieniche estesi a comprendere gli edifici crollati e/o demoliti di cui al precedente art.14. (classe D)

Nel caso di intervento su edifici rustici non autorizzati se ed in quanto antecedenti al 1967 e/o non catastalmente censiti e/o di un solo piano fuori terra di superficie occupata inferiore a 40 mq, 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 al comma 4 dell'art. 31.1 delle presenti norme.

Nel caso di demolizione, 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).

Quando trattasi di edifici autorizzati con specifica destinazione d'uso (box, deposito, ecc..) e/o di edifici di due piani f.t., nel caso di intervento sono possibili le operazioni di cui al precedente capitolo 2a) e 2b) oltre che naturalmente l'operazione di demolizione per il trasferimento o l'accorpamento del volume come al capoverso precedente.

Nel caso di edifici rustici autorizzati e/o catastalmente documentati e di almeno due piani fuori terra e/o di un piano di superficie occupata di almeno 40 mq., e' possibile trasformare tali rustici in edifici residenziali, mantenendo il volume corrispondente alla chiusura delle superfici coperte esistenti, adeguandosi, al fine di un corretto inserimento nel tessuto storico ambientale, alle tipologie e materiali di cui alle N.d.R. dell'A.R. n°.1 di cui al precedente art.31.

In questo caso, e' anche possibile la sopraelevazione della quota di gronda e di colmo esistenti sino al limite massimo della quota di gronda e di colmo limitrofe o più vicine oppure l'ampliamento sul nuovo sedime quando disegnato nelle tavole Modalità di intervento di cui all'All. 2f2 dell'art. 31.1.

Nel caso di edifici previsti da demolire che non siano isolati ma compresi all'interno di una cortina, è possibile anche la sopraelevazione delle loro linee di gronda e di colmo fino a coincidere con la linea di gronda o di colmo dell'edificio più basso in aderenza. Analogamente nel caso di due o più edifici isolati previsti da demolire all'interno dello stesso cortile, è possibile procedere alla demolizione di uno o più edifici e all'accorpamento dei rispettivi volumi in ampliamento dell'edificio di maggior consistenza e di minor impatto ambientale che si sceglie di riqualificare.

- e) edifici di nuova costruzione e/o interventi di ristrutturazione non di tipo "B" (classe 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 per gli ambiti A e secondo le indicazioni delle modalità di intervento nelle zone di recupero

di cui all'art.31.1.

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 classe E, già costruiti e/o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di classe 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 classe 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 classe 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 classe G2 e G3.

Gli interventi dovranno accertare la presenza di "alberi isolati di interesse monumentale" di cui all'A.R. n°5 dell'art. 31 delle presenti norme 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, in coordinamento con gli edifici ed in particolare con le loro facciate che prospettano e delimitano tali spazi nella consapevolezza che lo spazio urbano del centro storico è uno spazio unitario.

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 classe H2 e H3.

i) Integrazioni edilizie (Ie)

Per gli edifici di cui alle presenti modalità di intervento, con esclusione degli edifici di classe "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) realizzare 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.

l) Per i P.A. vigenti valgono le modalità di recupero degli ambiti A.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti, non escludono gli interventi comunque ammessi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli elaborati grafici di cui al comma 2 dell'art. 31.1 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.

Nella carta del paesaggio (All. 4a - Doc.1B) e nella tavola dei vincoli (All. 1d - Doc.1G) sono evidenziate in ambito A le "Architetture civili residenziali" per le quali valgono le prescrizioni di cui alle modalità 7a.

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 di adeguamento strutturale 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

Per le urbanizzazioni primarie (U1) vale quanto disposto dal precedente art.6a.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova costruzione verrà ceduto lo standard di urbanizzazione secondaria (U2) di cui al precedente art.6b, individuato da cedere dal PGT.

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.

Per le altre modalità d'intervento il fabbisogno di standard U2 è soddisfatto dal PGT.

Per lo standard qualitativo in ambito A vale quanto disposto dal precedente art.33.1).b.

10 - ALLEGATI

Al comma 2 delle N.d.R. dell'art. 31.1 delle N.T.A. vengono allegati degli elaborati grafici e normativi di definizione delle modalità di recupero degli ambiti 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. 55.10.b.
- c - Gli interventi in ambito A potranno usufruire dei meccanismi premiali di cui al precedente art.31-C.
- d - I volumi di cui alla lettera d) del precedente capoverso 7, anziché trasferiti come previsto dall'art.33 delle N.T.A. del D.d.P., possono essere acquisiti "in partita di giro" dal Comune e poi trasferiti alla Banca Volumetrica Comunale di cui al precedente art.33, anche a scomputo degli oneri concessori, secondo le modalità definite da apposita deliberazione Comunale.
Il successivo trasferimento di questi volumi avverrà secondo le modalità di cui al comma 4 dell'Ambito di Riquilificazione n°1 (art. 31.1).
- e - Gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di formazione di opere di urbanizzazione negli ambiti A si configurano come standard qualitativo di cui all'art. 36.3 delle presenti norme.
- f - I cippi, le edicole, lapidi ed i segni monumentali, individuati o non individuati sugli elaborati grafici del P.G.T. da specifica notazione, vanno tutelati nella loro integrità fisica e destinazione funzionale e simbolica in essere all'atto di validità del presente strumento. Qualunque successiva individuazione di strutture esistenti o di nuove installazioni sarà oggetto di apposita variante.

Art.44 - A1 - INSEDIAMENTI CIRCOSTANTI IL CENTRO STORICO ED I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE, DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO

1-DESCRIZIONE

1-Il PdR individua come ambiti A1, gli insediamenti circostanti i Centri Storici ed i Nuclei di antica formazione, esistenti al 1970 ed in parte già al 1930 e dotati di una specifica peculiarità tipo-morfologica, che, per quanto modificata nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano tuttora parti significative dell'impianto originario, ponendosi in continuità con alcuni elementi (tipo-morfologici) di interesse storico-architettonico degli ambiti A. Gli ambiti A1 sono compresi con gli ambiti A nello stesso Ambito di Riquilificazione n.1 di cui all'art.31-"Il Borgo di Lazzate" che detta per entrambi gli ambiti, gli stessi indirizzi di tutela e riqualificazione dei tipi edilizi e degli edifici in riferimento alla loro classe se ed in quanto non in contrasto con le presenti norme.

2. Gli ambiti A1, di interesse storico - tipologico, esistenti al 1970 ed in parte già al 1930, sono insediamenti (tipi edilizi ed edifici isolati con le loro aree di pertinenza che per le proprie caratteristiche ne sono parte inscindibile) interni al Tessuto Urbano Consolidato, di testimonianza storico-tipologica dell'originario rapporto Casa-Strada dell'inizio novecento e del rapporto Casa/Bottega dei paesi del mobile del periodo di prima industrializzazione.

L'edificazione risulta in generale di modesto valore architettonico, a volte in stato di degrado ovvero risulta alterata da successive trasformazioni, con a volte incorporati elementi di valore di documento.

La perimetrazione degli ambiti A1 si basa sul rilevamento al 1970

Gli ambiti A1 sono zone di recupero ai sensi dell'art. 26 delle presenti norme e di cui all'art. 27 della L. 457/78.

2 - EDIFICAZIONE E

Edificazione

MODALITA' D'INTERVENTO 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 dell'ambito;

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 all'art.44A c.7 e di cui agli allegati all'A.R.1 dell'art.31 – NTA – DdP

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 dagli allegati all'A.R.1 dell'art.31

d) sui lotti ancora liberi è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi.

Modalità d'intervento

Le modalità d'intervento sono quelle definite dai precedenti artt. 4 e 5a, così come precisate di seguito:

punto a) sono subordinati al Permesso di Costruire e/o ad altro titolo abilitativo corrispondente di cui alla legge vigente, gli interventi di tipo conservativo dei singoli edifici, limitatamente al loro recupero abitativo;

punto b) sono subordinati a Permesso di Costruire disciplinato da Convenzione per gli altri interventi eccedenti il risanamento conservativo ed in particolare per gli interventi di ristrutturazione edilizia compreso il recupero del sottotetto di singoli edifici e di loro parti, di più unità immobiliari, con demolizione e ricostruzione e/o con cambio della destinazione d'uso in atto anche di una sola unità immobiliare, da attuarsi secondo le classi di intervento di cui al presente articolo ed all'AR n°.1-art.31 delle presenti norme.

punti c) e d) Gli interventi di cui ai suddetti punti c) e d) e quelli tesi alla formazione di alloggi per almeno il 30% di superficie utile inferiore a 80 mq. dovranno essere

inquadri 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 ristrutturazione urbanistica di volumetria superiore a 4.000 mc. valgono le procedure di cui al Documento di Piano (art. 30 – NTA), in attuazione dei criteri di perequazione di cui all'art.33 delle NTA- DdP relativamente alla volumetria integrativa di cui al successivo art.50 e/o al cambio di destinazione d'uso da destinazione ammissibile a destinazione principale.

L'unità minima di pianificazione attuativa così come risulta dagli Allegati all'Ambito di Riquilificazione n°. 1 di cui all'art. 31, può, con la procedura dello schema generale e concordato di cui al precedente art.29, essere frazionata al fine di consentire il recupero anche di singole parti della stessa: tale frazionamento potrà essere proposto 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 Comune può in ogni caso procedere con un proprio piano di iniziativa pubblica esteso all'isolato o all'ambito interessato.

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 dagli allegati all'art.31.1 c.2 delle presenti norme.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in particolare variare il numero piani, l'altezza del colmo e della gronda, l'imposta dei balconi dell'edificio di appartenenza, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di ambito.

Dei Piani Attuativi individuati, il comma 5 delle N.T.A. dell'Ambito di riquilificazione 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 ai punti 2-a) e 2-b) non potrà superare quella esistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico-tipologico, eventualmente aumentata per il recupero abitativo dei sottotetti alle condizioni di cui al precedente art.14.

La densità edilizia degli interventi di cui al punto 2-c) non potrà superare quella esistente calcolata come previsto dall'art. 15, anche con cambio di destinazione d'uso esistente a residenza e/o sue destinazioni compatibili, eventualmente integrata in attuazione di quanto previsto dal successivo art. 50 e verificata con apposito planivolumetrico sul rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli altri indici di cui al precedente art.44A.

La densità edilizia degli interventi di cui al suddetto punto 2-d), su lotti liberi, nel rispetto degli altri indici di cui al precedente art.44A, non deve superare

l'indice $I_f = 1,00$ mc./mq eventualmente integrato in attuazione di quanto previsto dal successivo art. 50.

L'indice sarà pari a $I_f=0,50$ mc./mq per i lotti già frazionati ed ancora liberi e non prospicienti su strade pubbliche esistenti e/o di nuova formazione ;

I lotti liberi di cui al precedente punto 2-d non devono essere di pertinenza di edifici esistenti ed in particolare di pertinenza degli edifici di classe 1 di cui al precedente art.44-A c.7.

È inoltre possibile il trasferimento di una quota di volume pari al volume di cui all'art. 32 delle N.T.A. destinato a servizi pubblici di proprietà pubblica o asserviti a perenne uso pubblico, previa convenzione con formale vincolo di destinazione registrato e trascritto nel Registro dei Diritti Edificatori di cui all'art. n°. 11.4 della L.R. n°. 12/2005.

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.

4 - ALTEZZE

Per gli interventi subordinati a Permesso Costruire e/o ad altro titolo abilitativo corrispondente, non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di sovrastrutture 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 de vincoli di tipologie di cui al precedente punto 2 e degli indirizzi di cui all'art. 31.1 N.T.A. – D.d.P..

In ogni caso l'eventuale maggior altezza non potrà alterare la tipologia dell'edificio di appartenenza.

5 - DISTANZE

Le distanze tra gli edifici dovranno essere maggiori o uguali a quelle preesistenti, fatte salve comunque le distanze di cui all'art. 16.d.

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 e secondo le prescrizioni degli 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 - CLASSI D'INTERVENTO

In sede di progetto degli interventi in ambito A1, potranno essere precisati/modificati/rettificati i tipi edilizi di cui agli elaborati allegati al comma 2 – A.R. n°1 – Il Borgo di Lazzate di cui all'art.31.1 - NTA a cui applicare gli indirizzi di progetto del comma 6 dello stesso A.R. n°1.

Il progetto degli interventi dovrà inoltre preventivamente attribuire ai Tipi edilizi interessati dall'intervento, la classe di cui al precedente art.44-A delle NTA – PR per l'osservanza delle classi d'intervento previste per ciascuna tipologia di

edificio.

Gli edifici di classe 1 sono già individuati dal PGT e per essi si applicano le relative categorie di intervento di cui al precedente art.44 – A.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica proposti dai diretti interessati all'interno del Borgo di Lazzate, già descritti al comma 5 dell'art. 31.1 e/o nel caso di interventi di ristrutturazione e di rigenerazione proposti dai diretti interessati all'interno degli ambiti del Borgo di Lazzate non ancora perimetrati, i singoli interventi dovranno essere inquadrati in uno schema generale e concordato di cui al precedente art.29 e relativo all'ambito funzionale all'intervento e dovranno attuare gli indirizzi di riqualificazione dei tipi edilizi compresi nell'ambito ed in attuazione gli obiettivi proposti dall'A.C. per quell'ambito in funzione del suo contesto e dei seguenti indirizzi generali per:

- spazi a cortile

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione ambientale anche attraverso il loro ridisegno, degli spazi liberi destinati a cortile comune o di uso esclusivo.

- spazi a verde

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione degli spazi verdi, privati e pubblici.

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.

- spazi pubblici destinati a strade e a piazze

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione degli spazi pubblici destinati a strade e piazze, in coordinamento con gli edifici ed in particolare le loro facciate che prospettano e delimitano tali spazi nella consapevolezza che lo spazio urbano che caratterizza il centro storico è uno spazio unitario.

- Integrazioni edilizie (Ie)

Per gli edifici in ambito A1, con esclusione degli edifici di classe "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.

Negli ambiti A e A1 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 al precedente art.44A c.7a.

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 di adeguamento strutturale 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 Riqualficazione n°. 1 dell' art. 31 del Documento di Piano.

9 - STANDARD

Per le urbanizzazioni primarie (U1) vale quanto disposto dal precedente art.6a. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova costruzione verrà ceduto lo standard di urbanizzazione secondaria (U2) di cui al precedente art.6b, individuato da cedere dal PGT.

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 riqualficazione n°. 1 di cui all'art. 31.

Per le altre modalità d'intervento il fabbisogno di standard U2 è soddisfatto dal PGT.

Per lo standard qualitativo in ambito A vale quanto disposto dal precedente art.33.1).b.

10 - ALLEGATI

Al comma 2 delle N.d.R. dell'art. 31.1 delle N.T.A. vengono allegati degli elaborati grafici e normativi di definizione delle modalità di recupero degli ambiti A1.

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. 55.10.b.

- c - Gli interventi in ambito A1 potranno usufruire dei meccanismi premiali di cui al precedente art.31-C.
- d - I volumi di cui alla lettera d) del precedente capoverso 7, anzichè trasferiti come previsto dall'art.33 delle N.T.A. del D.d.P., possono essere acquisiti "in partita di giro" dal Comune e poi trasferiti alla Banca Volumetrica Comunale di cui al precedente art.33, anche a scomputo degli oneri concessori, secondo le modalità definite da apposita deliberazione Comunale.
Il successivo trasferimento di questi volumi avverrà secondo le modalità di cui al comma 4 dell'Ambito di Riqualficazione n°. 1 (art. 31.1).
- e - Gli interventi di riqualficazione degli spazi pubblici e/o di formazione di opere di urbanizzazione negli ambiti A1 si configurano come standard qualitativo di cui all'art. 36.3 delle presenti norme.
- f - I cippi, le edicole, lapidi ed i segni monumentali, individuati o non individuati sugli elaborati grafici del P.G.T. da specifica notazione, vanno tutelati nella loro integrità fisica e destinazione funzionale e simbolica in essere all'atto di validità del presente strumento. Qualunque successiva individuazione di strutture esistenti o di nuove installazioni sarà oggetto di apposita variante.

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>= 0,50 o 0,80 o 1,00 mc./mq, in funzione delle modalità di intervento per i lotti liberi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti con indice inferiore a 0,50 o 0,80 o 1,00 mc/mq rispettivamente fino a 0,50 o 0,80 o 1,00 mc/mq;</p> <p>= esistente se superiore 0,50 o 0,80 o 1,00 mc/mq in funzione delle modalità d'intervento per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e e cambio di destinazione d'uso e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti</p> <p>= 0,50 mc./mq per i lotti già frazionati ed ancora liberi e non prospicienti su strade pubbliche esistenti e/o di nuova formazione;</p> <p>Per lotti di volumetria potenziale di almeno 300 mc., è in ogni caso possibile edificare nel rispetto degli altri indici di ambito, una volumetria di 400 mc.</p> <p>Rc = mass. 40%</p> <p>= esistente se superiore a tale indice</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 sopralzi; min. 5 m. negli altri casi salvo quanto previsto dalle presenti norme e del successivo paragrafo 6;
- 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 dal successivo paragrafo 6;

4 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è consentita secondo le modalità d'intervento definite dai precedenti artt. 4 e 5a, così come sintetizzato di seguito:

- 1) Permesso di Costruire semplice o altro titolo abilitativo corrispondente per interventi conservativi degli edifici esistenti e per nuovi interventi e per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza cambio di destinazione fino all'indice I.f.=0,50 mc./mq e per il recupero dei sottotetti alle condizioni previste dal precedente art. 14 e per gli ampliamenti ed i sopralzi degli edifici esistenti con indice esistente inferiore a 0,50 o 0,80 o 1,00 mc/mq rispettivamente fino all'indice di 0,50 o 0,80 o 1,00 mc/mq,.
- 2) Permesso di Costruire Convenzionato (o P.A. ove previsto dalle tavole di azionamento e/o richiesto dall'Amministrazione Comunale) per nuovi interventi e per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice I.f. = I.t. = 0,80 mc./mq. e/o fino ad volumetria pari o inferiore a 1.500,00 mc. e/o fino ad un numero di alloggi superiore a 5 (cinque) e/o per le integrazioni volumetriche di cui all'art. 50 di ognuno degli indici 0,50 o 0,80 o 1,00 mc/mq di cui al comma precedente.
- 3) Piano Attuativo di cui al D.d.P. per gli ambiti individuati dalle tavole di azionamento e/o dalle presenti norme, per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di densità fondiaria superiore a 0,801 mc./mq. fino all'indice massimo I_f = I_t = 1,00 mc./mq. o superiore se esistente e/o per una volumetria superiore a 1.500,00 mc.

5 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

- 1) per gli interventi a Permesso di Costruire semplice o ad altro titolo abilitativo corrispondente, 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 per interventi a P.C. le aree U1 di cui al precedente art.6a.

-da cedere obbligatoriamente le aree U2 nella misura massima di 23,50 mq./ab. riferita all'incremento volumetrico da 0,50 a 0,80 mc./mq. e/o a 1,00 mc./mq. e le aree U1 nella misura minima di (3 + 3) mq./ab. riferita alla volumetria di progetto e/o da monetizzare nella quota richiesta dell'Amministrazione Comunale, nei P.A. e/o nei P.C.C. in sostituzione dei P.A.

Lo standard qualitativo di cui all'art. 33.1).b sarà calcolato sull'incremento volumetrico da 0,80 a 1,00 mc./mq.

9 - NORME PARTICOLARI

- 1) Per l'edificazione dei lotti individuati come appartenenti all'Ambito di Riqualficazione n°. 7-c Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani di cui all'art. 31.5 delle N.T.A. vale quanto prescritto dal precedente art. 25 per la tutela e lo sviluppo del verde ed in particolare vale l'obbligo di accompagnare al progetto edilizio, uno specifico progetto di sistemazione del verde esistente e/o nuovo.
- 2) Nel caso di cessazione di attività produttive o commerciali in atto, è consentito il subentro di altre attività ammesse come destinazioni complementari alla residenza, previa acquisizione dei pareri previsti norme o/e regolamenti purché non creino molestie rischio e danno

alla preminente caratteristica residenziale del comparto.

- 3) Per gli edifici confinanti con edifici in ambito A e A1, fermi restando gli indici e le modalità di intervento di cui ai precedenti commi 3 e 4, 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 dal comma 12 delle N.d.R. di cui all'art. 31 delle N.T.A..

- 4) In ogni intervento che somma sei o più alloggi deve essere attrezzata un'area giochi per bambini residenti nell'edificio.
- 5) L'utilizzo della volumetria aggiuntiva di cui all'art.50 alle condizioni previste per ciascuna fattispecie, presuppone la scelta definitiva di uno dei tre indici di progetto di cui al precedente comma 3, da certificare secondo la procedura di cui al precedente art. 15.

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 questi ambiti 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 0,50 mc/mq per un massimo di 400 mc.

Per lotti di volumetria potenziale di almeno 300 mc., è in ogni caso possibile edificare nel rispetto degli altri indici di ambito, una volumetria di 400 mc e con un'integrazione possibile della volumetria di progetto applicando l'IFF di 0,2 mc./mq. per un massimo di altri 400 mc.

If = It = 0,50 mc./mq. ad esaurimento della volumetria di progetto a mezzo di P.A..

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 sopralzo 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 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è consentita secondo le modalità d'intervento definite dai precedenti artt. 4 e 5a, così come sintetizzato di seguito:

-Permesso di Costruire semplice o altro titolo abilitativo corrispondente per interventi conservativi degli edifici esistenti e per nuovi interventi e per interventi di ristrutturazione edilizia senza

demolizione e ricostruzione e senza cambio di destinazione fino all'indice I.f.=0,50 mc./mq per una volumetria massima di 400 mc e per il recupero dei sottotetti alle condizioni previste dal precedente art. 14 e per gli ampliamenti ed i sopralzi degli edifici esistenti con un'integrazione possibile della volumetria di progetto applicando l'If di 0,2 mc./mq. per un massimo di altri 400 mc.

-Permesso di Costruire Convenzionato (o P.A. ove previsto dalle presenti norme) per nuovi interventi e per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice I.f. = I.t. = 0,50 mc./mq. e/o per le integrazioni volumetriche di cui all'art. 50.

7 – STANDARD

- da cedere nella misura di (3+3) mq/ab. di U1 per interventi a P.C.
- da cedere nei P.A. e/o PCC nella misura massima di 23,50 mq/ab e nella misura di (3+3) mq/ab. riferita alla volumetria di progetto. e/o monetizzare nella quota richiesta dell'Amministrazione Comunale

8-PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In questo ambito, 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 l'ambito BV individuato con il numero uno cerchiato ① e con apposito perimetro, l'edificazione è prevista a Piano Attuativo, con It = 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.

Per il comparto appartenenti perimetrato in quanto edificabilia P.A. valgono i seguenti indirizzi di progetto, da confermare / integrare / modificare in sede di pianificazione attuativa:

Art. 47 BC - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI

1 - DESCRIZIONE

Gli ambiti "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.

Gli ambiti individuati 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. Nell'ambito BC sono anche compresi P.A. a destinazione principale per Servizi Urbani di cui all'art. 49.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è consentita secondo le modalità d'intervento definite dai precedenti artt. 4 e 5a, così come sintetizzato di seguito:

- mediante permesso di costruire o altro titolo abilitativo corrispondente per gli interventi di cui all'art.17a1 delle presenti norme in attuazione dei P.A.vigenti
- a mezzo di P.A. per Varianti urbanistiche o per decadenza del P.A. vigente.
- a P.C.C. per le integrazioni di cui al successivo art.50

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

Nell'ambito BC rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici relativi ai singoli Piani Attuativi, così come previsto dall'art. 5b 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-).

Non sono ammesse costruzioni accessorie di cui all'art. 22 delle presenti norme.

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 soprizzo di edifici esistenti o per nuovi edifici multipiani per un'altezza massima complessiva di 15 m. 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

Sl = come da definizione all' art. 13 delle presenti norme (= 15%)

Pp = 1/6 Slp

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 Sl

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.

Il Rc degli insediamenti esistenti ad indice Isf superiore a 0,80 o 1,00 mq/mq, può essere aumentata per l'ampliamento delle attività già insediate nel rispetto degli altri indici di ambito (Sl,Pp,Ds,Dc e De).

4 - MODALITA' D'INTERVENTO

Le modalità d'intervento sono quelle definite dai precedenti artt. 4 e 5a così come sintetizzate di seguito.

L'edificazione è possibile a mezzo

- di Permesso di Costruire semplice o di altro titolo abilitativo corrispondente per gli interventi di tipo conservativo degli edifici esistenti e per interventi di ampliamento nei limiti di 0,80 mq/mq e/o di 1,00 mq/mq per gli edifici ad indice corrispondente inferiore a 0,80 mq/mq e/o a 1,00 mq/mq e per nuovi interventi e di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione nei limiti di 0,80 mq/mq fino ad una Slp di progetto massima di 500,00 mq., nel rispetto degli indici di H e R.C.;
- di Permesso di Costruire Convenzionato o PA per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti di 0,80 mq/mq, per una Slp di progetto massima di 1.000,00 mq. nel rispetto degli indici di H e R.C.;
- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi 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

5 - STANDARD

- superiore se esistente e/o per una Slp di progetto superiore a 1.000,00 mq. nel rispetto degli indici di H e R.C..
- per i P.C. verranno cedute le urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal P.C. in attuazione dell'art.6a delle presenti norme per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.
 - nell'attuazione dei Piani Attuativi e/o PCC, verranno cedute le urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e se individuate in misura minore delle quantità di cui all'art.55, la rimanente quota di U2 andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale. Di tale quantità prevista dall'art.55 il 50% sarà necessariamente ceduta e destinata a parcheggio
 - Per gli interventi a P.A. di cui al D.d.P. (art.30-NB), la perequazione di cui alle N.T.A. – D.d.P. sarà calcolata come previsto dal precedente art.33.3).

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'insediamento nell'ambito 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 del previgente DdP e già conformato.

Per gli ambiti BD② interni all'AIP di cui all'art.30 della normativa del PTCP, l'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo diversi da quelli autorizzati e fatti salvi dal PTCP, necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con il Comune.

Art. 49- AMBITI DI RIGENERAZIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA

Art. 49- B/SU PER SERVIZI URBANI

1 - DESCRIZIONE

Gli ambiti B/SU comprendono parti di territorio già edificate, per le quali si prevede il riutilizzo di tutta la S.l.p. esistente e di progetto per le destinazioni di ambito ed il trasferimento del 50% della S.l.p. produttiva e commerciale per la media distribuzione esistenti, negli ambiti a doppio indice, ad esaurire la capacità edificatoria massima di tali ambiti.

In alternativa al trasferimento è possibile l'incremento dell'indice di ambito per una quota pari al 40% della S.l.p. delle attività produttive in atto.

Gli ambiti B/SU edificati sono zone di recupero di cui all'art. 26 delle presenti norme.

In alternativa al trasferimento è possibile un'integrazione della Slp esistente e/o di progetto sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di cui al precedente art. 14 ($Slp = (Slp \times (H - 4,30 \text{ (o } 3,80)) : 2,70 \text{ (o } 3,00))$).

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 o esistente se superiore 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

Le modalità d'intervento sono quelle definite dai precedenti artt.4 e 5a, così come sintetizzato di seguito.

L'edificazione è possibile a mezzo di

- di Permesso di Costruire semplice o altro titolo abilitativo corrispondente per interventi conservativi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti nei limiti di 0,5 0 mq/mq e/o di 0,70 mq/mq per gli edifici ad indice corrispondente inferiore a 0,5 0 mq/mq e/o a 0,70 mq/mq, per nuovi interventi e per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, fino all'indice di utilizzazione di 0,50 mq./mq. e per una SIp di progetto inferiore a 500,00 mq.
- di Permesso di Costruire Convenzionato o P.A. per nuovi interventi e per interventi di ristrutturazione edilizia con o senza cambio di destinazione e con o senza demolizione e ricostruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice di utilizzazione di 0,70 mq/mq e per una SIp di progetto uguale o inferiore a 1.000,00 mq.
- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di utilizzazione superiore a 0,70 mq./mq. se ed in quanto esistente e/o per una SIp di progetto superiore a 1.000,00 mq.

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'Azionamento la residenza può essere elevata fino all'80% della SIp ammessa alle condizioni i cui all'art. 8c delle presenti norme.

Negli ambiti 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 ambito.

- 5 - TIPOLOGIE EDILIZIE Edifici per attività di residenza e di servizi urbani con tipologia di tipo tradizionale, non prefabbricata.
- 6 - STANDARD
- Per i P.C. vengono cedute le urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o in sede di rilascio del P.C. in attuazione dell'art.6a e comunque per una quota non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito dallo stesso articolo.
 - nell'attuazione dei P.A., lo standard sarà calcolato sulla S.I.p. potenziale del lotto indipendentemente dalla S.I.p. di progetto ed occorrerà destinare a spazi pubblici, le urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento
- Se individuate in misura minore della quantità di cui agli artt. 55 e/o 63, la rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.
- In ogni caso dovrà essere ceduta la quota del 50% dello standard (U2) destinata a parcheggi di U1.
- Per interventi a P.A. di cui al D.d.P., lo standard qualitativo di cui all'art. 32.B sarà calcolato come previsto dall'art.33.2).b.
- 7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana possono essere avviati dopo almeno tre anni dalla cessazione dell'attività e/o in coincidenza della loro delocalizzazione in ambito comunale e/o in Comuni limitrofi.

Art. 49- B/DR INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1 - DESCRIZIONE

Gli ambiti B/DR comprendono parti del tessuto urbano consolidato occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per i quali è confermata la destinazione in atto, con possibilità di interventi di modificazione funzionale, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici ai sensi dell'art.10 delle presenti norme. Per questi ambiti sono altresì possibili interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana.

2 – EDIFICAZIONE

- per insediamenti produttivi esistenti da confermare, per interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione nel rispetto di quanto previsto da precedente art.10 :
Ist = Isf = esistente e/o a 0,50 mq/mq e/o 0,70 mq/mq in funzione delle modalità d'intervento
RC = 50% maggiorato di 1/3 per le integrazioni
H = 8,00 m
 - per insediamenti esistenti da destinare a residenza e servizio
Ist = Isf = 0,70 mq/mq e/o esistente se superiore a 0,70 mq/mq
- Negli ambiti B/DR sono possibili le integrazioni di cui al successivo art.50.

3 – MODALITA' D'INTERVENTO

Le modalità d'intervento sono quelle definite dal precedente articolo 49 - B/SU.

4 – DESTINAZIONI D'USO

Negli ambiti B/DR è ammessa la destinazione principale produttiva di cui all'art. 8.d se esistente.

Per il cambio di destinazione, è ammessa la destinazione principale di residenza e di servizio di cui all'art. 8 a) e c), alle condizioni di cui ai commi successivi.

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività classificate come insalubri di 1° classe, ai sensi dell'Art. 216 del TU delle leggi sanitarie - DM. 05/09/1994, mentre per le attività insalubri di 1° classe già insediate vale quanto disposto dal precedente art. 10 delle presenti norme.

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 6 dell'Art. 8, nei limiti di 100,00 m² di SIp per ogni azienda installata con SIp > 1.000,00 m². Sono confermate le destinazioni ad alloggio eccedenti i limiti sopraindicati regolarmente autorizzate.

5 – STANDARD

Lo standard di urbanizzazione U1 e U2 è quello definito dal precedente articolo 49 - B/SU.

6 – SLP DI TRASFERIMENTO

Per le aziende artigianali e produttive presenti in ambiti a destinazione prevalentemente residenziale (B/DR) non compresi negli Ambiti di Trasformazione, è possibile il recupero della SIp produttiva esistente per le destinazioni residenziali e di servizio (principali e compatibili) dell'ambito di appartenenza.

Nel caso di utilizzo della SIp per destinazione residenziale, la residenza dell'insediamento in assenza di attività produttive incompatibili con la residenza all'interno ed all'esterno dell'insediamento lungo il perimetro salvo che tali attività produttive non siano separate dalla residenza da una fascia di salvaguardia ambientale di cui all'art. 11 delle presenti norme, può essere elevata fino ad esaurimento dell'Ist di cui al precedente c.3, fermo restando che l'eventuale ulteriore SIp esistente oltre l'Ist, potrà essere utilizzata se destinata ad attività terziario-direzionali e di servizio ammesse.

7 – PRESCRIZIONI GENERALI

a - Gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana possono essere avviati dopo almeno tre anni dalla cessazione dell'attività e/o in coincidenza della loro delocalizzazione in ambito comunale e/o sovracomunale.

b - Per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto dalle acque pubbliche e del reticolo minore, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 58.

Per le nuove costruzioni adiacenti a edifici residenziali, ambiti e sub-ambiti residenziali (A, B e ATC) deve essere inserita la fascia di m. 10,00 lungo il confine, ovvero dal limite di ambito.

All'interno degli B/DR valgono le disposizioni di cui agli artt. 10 (Perimetro Centro edificato) e 12 (Aree dismesse e siti inquinati)

8 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1-Per gli insediamenti a Piano Attuativo valgono gli indici e le destinazioni previste dal P.A. stesso.

2-A salvaguardia degli investimenti fatti per la riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, è possibile per una sola volta, il subentro di un'altra attività produttiva a quella originariamente insediata, purchè non insalubre di 1° classe.

Art.50- INTEGRAZIONI VOLUMETRICHE NEGLI AMBITI A e B (TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)

1 - AMBITI RESIDENZIALI

Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti già edificati, 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. (Obiettivo 3.4 del PTCP-migliorare la corrispondenza tra domanda ed offerta nel mercato residenziale)

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 degli ambiti 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 ai singoli ambiti 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 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 ambito 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 dell'ambito interessato.

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 ai singoli ambiti residenziali come di seguito indicate, il P.G.T. rende disponibile, una volumetria aggiuntiva da utilizzare:

1 - per l'ampliamento, negli ambiti 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 ambito B e BV, esterni ai Piani Attuativi anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, nella misura comunque non eccedente i 400 mc. oltre la volumetria di ambito, 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 ambito 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 ambito fatto salvo che il Rc sarà maggiorato di un terzo e che l'altezza dell'edificio potrà essere aumentata di un piano fermo restando quanto disposto dall'art 16b;
- 3) l'ampliamento sia in alternativa al recupero dei sottoetti di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Per l'intervento di ampliamento, l'interessato deve presentare e trascrivere nei registri immobiliari impegnativa (con previsione di penale, in caso di inadempimento) 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.

Gli ampliamenti di cui ai punti precedenti c1 e c2, non devono comunque riguardare eventuali edifici di classe "A" di cui agli artt.44A e A ed agli Allegati all'art.31.1. N.T.A. – D.d.P.

d - Volumetria di riqualificazione urbana

Oltre la volumetria di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali, il P.G.T. rende disponibile, una volumetria aggiuntiva da utilizzare nei seguenti casi:

1- Negli ambiti 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 ambito, 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 ambito 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 ambito 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 accorpare, maggiorata di un terzo

Per gli interventi di accorpamento i titoli abilitativi devono essere contestuali.

- 2- Nei comparti di ristrutturazione urbanistica in ambito 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 o variando l'altezza come previsto dall'art. 44c.4. 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 tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso l'ambito A, attraverso uno specifico piano attuativo o Permesso di Costruire convenzionato o Variante dei P.A. vigenti, è possibile un incremento massimo del 15% del volume (quale risulta applicando ai lotti interessati l'indice massimo di ambito) 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 dagli ambiti 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 tutti gli ambiti B non interessati da P.A., edificabili a permesso di costruire o DIA, è possibile attraverso uno specifico convenzionamento, aumentare l'indice di ambito 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 15%, 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
- 5 - Le integrazioni volumetriche di cui ai precedenti comma sono possibili a condizione che vengano mantenute e/o adeguate in modo coerente con il suo contesto, le caratteristiche tipologiche, morfologiche e materiche dell'edificio interessato. Per gli edifici prospettanti direttamente sugli spazi pubblici, l'integrazione volumetrica è subordinata allo studio dell'intera facciata dell'edificio anche in riferimento allo spazio pubblico stesso.

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 20.000,00 da sommare alla volumetria di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme dei singoli ambiti.

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.

L'Amministrazione Comunale da parte sua, oltre che curare la raccolta di detti atti in propri Pubblici Registri, contabilizza i volumi assegnati fino all'esaurimento della volumetria prevista dalle presenti norme, così come previsti dall'Allegato n°.2 delle presenti norme.

2 - AMBITI PRODUTTIVI

Negli ambiti 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 ambito.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall'Art. 32.C delle N.T.A., negli ambiti D si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della S.I.p. produttiva di Piano.

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Una volta esaurito l'indice Isf di ambito, 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, negli ambiti BD e negli altri ambiti 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 negli ambiti 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) dell'ambito di appartenenza ed il trasferimento negli ambiti 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 dell'ambito 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 dei singoli ambiti.

3 - AMBITI 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 ambito 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.l.p. di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme dei singoli ambiti.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall' art. 32-C delle N.T.A. del D.d.P., negli ambiti B/SU si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del 5% della S.l.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.l.p. di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme dei singoli ambiti.

TITOLO IX - AREE AGRICOLE INTERNE ED ESTERNE AGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO DEL P.T.C.P.

Art. 51 - E1 - INSEDIAMENTI AGRICOLI

- 1 - DESCRIZIONE L'area "E1" è costituita dalla parte di territorio comunale destinato agli insediamenti agricoli all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del P.T.C.P. e degli ambiti agricoli 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 agli artt. 6 e 7 delle NdA 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 e nei limiti del certificato di connessione rilasciato dalla Provincia (art. 152 L.R. n° 12/2005 e s.m.i.).
- L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla verifica della conformità alle normative vigenti in materia di corretta gestione ed utilizzo dei reflui zootecnici ed in particolare 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 aree E1 valgono i seguenti indici di area:
- 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 10.000 mq. per insediamenti agricoli in generale e If = 0,06 mc./mq. su lotti di Sf minima di 5.000,00 mq. per insediamenti di florovivaismo, in entrambi i casi a comprendere anche i lotti di proprietà azionati come E2, E3, E4.
- Alla verifica della superficie minima dei lotti E1, concorrono le eventuali aree confinanti in ambito E3 della medesima proprietà.
- b) Attrezzature ed infrastrutture di servizio all'agricoltura ed allevamenti zootecnici

- Rc = è pari al 10% dell'intera superficie aziendale
è pari al 40% 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)

Per gli edifici e le strutture non destinate all'allevamento di suini, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 200 m. dal perimetro degli ambiti omogenei con destinazione diversa da quella agricola. Nelle aziende familiari, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate all'allevamento di suini non possono distare meno di 300 m. dal perimetro degli ambiti omogenei con destinazione diversa da quella agricola e 50 m. dal bordo stradale.

Per quanto riguarda gli allevamenti suinicoli, non sono ammessi allevamenti industriali.

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 ambiti 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 ambiti agricoli, compresi quelli su Comuni Contermini; previa sottoscrizione di vincolo volumetrico di "non edificazione" debitamente trascritto.

e) Insedimento

L'edificazione dei singoli ambiti 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.

f) Incrementi dei parametri

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., gli indici sono incrementati del 20% come disposto dall'art. 59, comma 2, L.R. n°12/2005 e s.m.i.

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.
- i. - 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%.
- ii. - Per gli insediamenti agricoli all'interno del Parco Regionale delle Groane valgono, se più restrittivi, gli indirizzi di cui all'art. 31.15.
- 4 - E' vietata la distribuzione dei liquami con irrigatori a lunga gittata nei terreni distanti meno di 100 metri dalle case di civile abitazione.

6 - MODALITA' DI INTERVENTO

Il Permesso di Costruire e/o l'autorizzazione tramite altro titolo abilitativo corrispondente, può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale 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 dal D.Lgs 101/2005, a titolo oneroso se non professionale o gratuito se professionale ai sensi dell'art. 17 comma 3 punto a) del T.U., per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli.

Il Permesso di Costruire 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 ambito 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 dall'organismo tecnico 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

Nella aree 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 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 negli ambiti 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.

5. - 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..

6. - 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 (E2) in cui si collocano.

Art. 52- E2- TUTELA AMBIENTALE

1 - DESCRIZIONE

Le aree "E2" corrispondono agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art.6 delle NdA del PTCP. Sono aree 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 "E2" restano comunque vincolate per l'esercizio dell'attività agricola.

In esse sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui agli artt. 6 e 7 delle NdA del PTCP.

Il presente articolo recepisce in particolare quanto previsto dall'art.7 c.2b della normativa del PTCP che attua i criteri della DGR n°.8/8059 del 19 settembre 2008 ed in particolare il criterio-obiettivo di tutela delle aziende multifunzionali, ossia delle aziende orientate all'offerta dei servizi agronomici e ricreativi.

3 - NORME SPECIALI

I lotti compresi in ambito "E2" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita prevista per gli ambiti, di cui al precedente art.51.4.

La relativa edificabilità (0,03 mc./mq.) dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in ambito "E1" anche se non contigui o di Comuni contermini.

I lotti compresi in ambito E2, 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.

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

Negli ambiti E2 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 E2 della medesima proprietà dei soli complessi edilizi edificati a confine, in altro ambito di Piano (pari ad un massimo di 15 volte, al superficie coperta dell'edificazione).

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli ambiti E2 interessati dalla Rete Ecologica Comunale 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

Interventi ammessi all'interno degli ambiti E2 destinati all'attività agricola di interesse strategico:

- a. impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti, se funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché impianti di trattamento della frazione organica compreso il compostaggio verde; il piano provinciale dei rifiuti disciplina le modalità e i limiti;
- b. viabilità interpoderale funzionale all'esercizio dell'attività agricola e funzionale alla mobilità ciclopedonale e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;
- c. interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque

reflue e opere di idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

Negli ambiti E2 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;

In alternativa alle operazioni di cui al comma precedente, per gli edifici esistenti e/o autorizzati a destinazione extra agricola all'interno della rete ecologica di cui all'art.31.3, è possibile il trasferimento dell'intera capacità edificatoria dell'edificio (volume esistente + 10% di ampliamento) secondo le procedure di cui all'art.32-B-b in ambito E1 e negli altri ambiti o ambiti abilitati dalle norme a ricevere tali volumi;

In ciascun ambito d'intervento, è ammessa una sola costruzione finalizzata al deposito di attrezzi e/o a locale accessorio al servizio delle attività ammesse. Tale costruzione non potrà superare la superficie coperta di 8,00 mq. e dovrà essere costituita da una copertura (Sc) a falda in coppi di laterizio e con materiali lignei inseriti nel paesaggio, con altezza massima (H) al colmo di 2,50 ml, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 51, 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 annessi 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. 53 – E3 - BOSCHI

1 - DESCRIZIONE

L'ambito E3 corrisponde alla parte di territorio comunale coperta da boschi o da coprire (E3*).

Esso 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 dalla 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.

Le autorizzazioni paesaggistiche e forestali di competenza provinciale sono rilasciate in attuazione del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Provincia di Monza e Brianza.

Alcuni ambiti E3 sono compresi nel Tessuto Urbano Consolidato o limitrofi agli insediamenti esistenti o di trasformazione in quanto aree piantumate secondo le fattispecie di cui all'art. 31.5 N.T.A..

2 - EDIFICAZIONE

Sono ammessi ed escluse:

- 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 ambito "E3" 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 ambito "E1" già edificata al servizio dell'agricoltura, anche se non contigui o di Comuni contermini.

3 - DESTINAZIONE

Le aree classificate come ambito "E3" nella tavola di "Azzonamento" del P.G.T. restano comunque vincolate alla destinazione boschiva dalla normativa per esse vigente.

4 - NORME SPECIALI

Gli ambiti boscati presenti in altri ambiti del P.G.T., sono assoggettate alle stesse tutele previste per l'ambito E3.

5 - RECINZIONI

Per gli ambiti E3 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.

Negli ambiti E3 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. 54- E4 - ORTI E GIARDINI

1 - DESCRIZIONE

Queste aree "E4" individuate sulla tavola dell'Azzonamento, sono aree agricole di interesse comunale.

Sono aree 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 area E4 è ammessa una sola costruzione finalizzata al deposito di attrezzi e/o a locale accessorio al servizio delle attività ammesse.

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 ambito E4, per orti e giardini e costituenti l'Azienda Agricola, potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita secondo i parametri della ambito E1.

La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'Azienda in ambito 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 E4 contermini a terreni edificati o edificabili in ambiti diversi dagli ambiti "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 gli ambiti E4 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 l'ambito E4 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 gli ambiti E4 la recinzione di più lotti contermini dovrà comunque salvaguardare una loro percorribilità ciclopedonale e visiva verso gli spazi liberi esterni.

6- AIP

Le aree E4 interne agli AIP del PTCP e classificate come verde privato vincolato sono vincolate al mantenimento dello stato di fatto di aree agricole non edificabili né in sottosuolo né in soprasuolo o vincolo di cui al precedente art.15.

Alle aree E4* interne agli AIP ma esterne agli AT, viene assegnato l'indice di compensazione di cui all'art. 32.B.a-NTA-DdP in quanto rese agricole dall'Intesa Provincia-Comune e comprese nella Rete verde di ricomposizione paesaggistica. La capacità edificatoria generata da queste aree può essere utilizzata perequando il maggior volume degli AT compresi nello stesso AIP.

Art. 55- 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)
Superficie parziale 4,50mq/ab.

B - Interesse comune:

- municipio e delegazioni comunali (M)
- attrezzature religiose (Cr)
- centro socio - sanitario (As) e attrezzature
- culturali e sociali (Cc)
- cimiteri

Superficie parziale 4,00mq/ab.

C - Parco - gioco - sport

- aree verdi di quartiere (V)
- parchi (Pp)
- impianti sportivi (Cs)
- isole pedonali e piazze (Pz)

Superficie parziale 12,00mq/ab.

Superficie totale 20,50mq/ab.

D - Edilizia Residenziale Pubblica ERP

Il Piano dei Servizi potrà quantificare il fabbisogno quinquennale di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.),definendo le modalità per il

suo soddisfacimento. Analogamente il Piano dei Servizi comprende l'area dei Cimiteri tra le U2 di interesse generale di cui all'art.44.4 della L.R. n°. 12/2005.

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, mercati di quartiere.

4) Per attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/P) nel Parco delle Groane si intendono gli ambiti F riservati alle destinazioni definite dal P.T.C. del Parco delle Groane.

3 - DOTAZIONE

a - La dotazione minima di Standards urbanistici secondari (U2) negli ambiti 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/ab.20,5 con l'aggiunta di 3,0mq/ab. per parcheggi e di 3,0mq/ab. di verde attrezzato di U1 per un totale di 26,5mq/ab.

- 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.

b - La dotazione minima di cui sopra, per gli ambiti destinati ad attività produttive, in attuazione del P.G.T. è pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

c - La dotazione minima di cui sopra per le destinazioni commerciali e terziarie, in tutti gli ambiti di P.G.T. consentiti, 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 U1 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.

d - Analogamente il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici da residenza a commercio o a industria e da industria a commercio, attuati con esecuzione di opere edilizie o senza opere edilizie (limitatamente alla media distribuzione), comportano variazione degli standard urbanistici minimi di cui sopra.

Tali variazioni degli standard urbanistici minimi si applicano anche se la destinazione residenziale di partenza non ha mai dato luogo a cessioni di standard urbanistici. In questo caso lo standard da reperire a seguito del mutamento è l'intera quantità prevista dal presente articolo.

Nel caso che già esista uno standard riferito alla destinazione residenziale andrà reperita la differenza tra lo standard per esercizi commerciali e industriali e quelli residenziali.

Nel caso che il P.G.T. dia una percentuale massima di residenza o di attività produttive che non viene completamente realizzata (in un ambito del T.U.C. o Ambito di Trasformazione) a favore di una maggiore quantità commerciale o terziaria, la quantità di standard da cedere si ragguaglia secondo le quantità di cui sopra.

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 dell'ambito 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.

All'interno dell'ambito F, il P.G.T. si attua in generale mediante progetti e/o Piani Particolareggiati.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI AMBITI CONTRASSEGNA TI 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 alle classi di intervento di cui al c.7a dell'art.44-A

Non sono ammesse altre aree e/o edifici destinati all'attività religiosa e/o di culto e/o di tipo culturale oltre quelle con destinazione in atto, se non autorizzate attraverso la procedura di cui all'art.32.B.b).2

6 - MODALITA' D'INTEVENTO

Nella realizzazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i progetti di cui al precedente art.3 potranno/dovranno essere elaborati in attuazione delle azioni di cui ai programmi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia, 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- BOSCHI DELLA BATTU'

- Per l'area per Pp parchi all'interno dei "Boschi della Battù" valgono gli indirizzi di cui all'art. 31.3.

9 – ATTUAZIONE DEGLI STANDARD

Per l'attuazione degli standard (aree ed opere) valgono le disposizioni di cui all'art. 32.B delle N.T.A.

Per l'attuazione dell'art. 32.B delle N.T.A. e per l'acquisizione dello standard attraverso la monetizzazione, se ed in quanto prevista, verrà data priorità all'acquisizione degli standards reiterati dal P.R.G./P.G.T , di cui al capitolo n° 9 del Doc. n°. 2 – Piano dei Servizi.

10 - 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.A.c.7. delle presenti norme, da definire una volta accertata la loro effettiva consistenza e qualità, in sede di P.A. e/o di progetto edilizio secondo le procedure di cui al comma 12 dell'Ambito di riqualificazione n°. 1 di cui all'art. 31.

b - Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti A, sono gravate da servitù di suo pubblico al solo scopo dell'esercizio

delle attività 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 modalità d'intervento di cui agli artt. 31.1 e 44 A.

c - Gli interventi attuati dai privati risultano regolamentati dalle specifiche convenzioni di attuazione e pertanto risultano legati da vincolo pertinenziale all'insediamento e/o attività a cui sono stati asserviti.

11 - VARIANTI

Negli ambiti 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".

Non costituiscono altresì variante al P.G.T. le modifiche dirette:

- a) a localizzare opere pubbliche di iniziativa comunale e/o privata, 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.

12 - AZZONAMENTO

Il P.G.T. individua distintamente le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali agli insediamenti residenziali, industriali ed artigianali e per servizi.

13 - CIMITERO (Ci)

L'ambito F per Cimiteri è destinato ai Servizi Cimiteriali ed è compreso dall'art. 44 – L.R. n°. 12/2005 tra le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 6b.

Per i Cimiteri è in vigore il Regolamento Regionale (R.R.) n° 6/2004 ed in particolare il suo art. 8, così come modificato dal punto a) all'art. 1 del R.R. n° 1/2007.

Per la fascia di rispetto cimiteriale valgono le prescrizioni di cui all'art. 338 del T.U.L.S. così come modificato dell'art. 28 della L. 166/2002 e di cui all'art. 43 delle presenti norme.

Le aree del presente articolo come pure quelle parti delle fasce di rispetto poste in continuità ad ambiti di verde pubblico di cui al precedente capoverso sono computate come standard urbanistici (F) e come aree di cessione per l'urbanizzazione secondaria, mentre i parcheggi individuati all'interno della fascia di rispetto cimiteriale possono essere conteggiati tra le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a.

La fascia di rispetto cimiteriale è compresa nella rete Verde di ricomposizione paesaggistica del P.T.C.P.

Art. 56 - F1 - SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1 - MODALITA' D'INTERVENTO Permesso di Costruire semplice o altro titolo abilitativo corrispondente

per interventi conservativi e 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 dei singoli ambiti.

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).

Gli ambiti F1 sono destinati 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 ambiti 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%

Potranno essere consentite altezze maggiori per impianti strettamente connessi all'attività svolta previa presentazione di studio particolareggiato dell'inserimento ambientale/paesaggistico da sottoporre al parere della Commissione per il paesaggio.

4 - PRESCRIZIONI PARCOLARI:

- F1 PER IMPIANTI FISSI DI RADIOTELEFONIA E TELEVISIONE (It)

Per stazioni radio base per la telefonia mobile si intendono quelle così come definite dalla legge n° 36 del 22/02/2001.

L'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile è consentita unicamente negli ambiti F1(It), di cui al presente articolo.

L'Amministrazione Comunale potrà tuttavia individuare ulteriori siti

all'interno delle aree destinate ad uso pubblico o già di proprietà comunale, previo puntuali valutazioni sull'impatto che detti impianti determineranno nell'ambiente circostante.

Il P.G.T. mira:

- alla minimizzazione dell'esposizione delle persone ai campi elettromagnetici indotti dall'installazione di impianti fissi (antenne e cabine) di radiotelefonìa e televisione nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali e trovare accordi preventivi con la popolazione dei quartieri interessati;
- a sfruttare l'accordo di più compagnie a mettere impianti nello stesso luogo
- a verificare il rispetto dei limiti di emissione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità stabiliti dalla normativa.

L'installazione è sempre e comunque esclusa:

- nelle aree oggetto di vincolo culturale o paesistico di cui al D.Lgs. 29/10/1999 n° 490
- negli insediamenti di cui agli artt. 8a e 8c
- nelle aree ospitanti asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie e altre attrezzature di interesse comunale quali sanitarie, socio assistenziali, religiose, culturali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (ai sensi dell'art. 4, comma 8, della L.R. n. 11/2001). Si precisa che gli impianti dovranno essere installati in punti che non ricadano, in pianta, entro il perimetro degli edifici e strutture di cui sopra e loro pertinenze (ex Circolare Regionale n. 58/2001 - Qualità dell'ambiente) e che in tale ambito sono comprese anche tutte le aree di pertinenza delle citate strutture. Analogamente nell'area interessata ai sistemi di telecomunicazione (200 mt. di raggio), la possibilità di edificazione è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità, così come previsto dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limiti di esposizione della popolazione a campi elettromagnetici con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 GHz).

Per gli impianti superiori a 300 W i criteri di individuazione dell'area sono dettati dalla D.G.R. VII/7351 del 11.12.2002. L'ARPA resta a disposizione per collaborare nella definizione dei criteri di scelta delle aree.

Per l'installazione di ciascun impianto dovrà essere prodotta regolare richiesta di permesso di costruire.

Sono confermati gli impianti esistenti sul territorio comunale, i titolari dei quali, nel caso non vi avessero ancora provveduto, dovranno presentare adeguate istanze così come indicato dall'art. 10 della legge regionale n° 11 del 11/05/2001.

Per quanto non espressamente indicato dal presente articolo si fa riferimento a:

- decreto 10/09/1998 n° 381
- legge n° 36 del 22/02/2001

- legge regionale n° 11 del 11/05/2001
- circolare regionale n° 1/2000 qualità dell'Ambiente
- D. LGS. 259/2003

I tralicci e i pali di sostegno devono essere colorati nella tinta RAL 7000. Per gli impianti fissi di radiotelefonica valgono in ogni caso 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 all'ambito 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) e con altezza massima fuori terra di mt. 2,40. Maggiori altezze possono essere consentite per motivi tecnici che l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta. La costruzione a confine di dette cabine, non obbliga il proprietario del lotto ad arretramenti dal confine, maggiori di quelli previsti dalle norme di ambito.
- 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

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire, fatte salve le norme vigenti in materia di tutela e salvaguardia ambientale e di inquinamento elettromagnetico.

Per le costruzioni ricadenti all'interno delle fasce di prima approssimazione di linee elettriche ad alta tensione (380 – 220 – 130 Kw) all'atto della richiesta dell'intervento edilizio dovrà essere dichiarato se in tali costruzioni si prevede la presenza di persone per più di quattro ore giornaliere.

Le distanze di prima approssimazione riportate in via preventiva per ogni tratta di elettrodotto andranno verificate con l'Ente Gestore:

Esse andranno puntualmente verificate ed eventualmente modificate dal punto di vista quantitativo e modellistico dall'apposito piano di settore in funzione dei livelli di campo elettrico e magnetico valutato dall'Ente Gestore delle linee e secondo la metodologia definitiva con D.M. 29 maggio 2008 (G.U. n°. 156/08).

Tali verifiche andranno condotte già in sede di pianificazione attuativa e corredate dalla richiesta di parere di ARPA.

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 agli ambiti 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)**

Questi ambiti sono riservati al deposito di materiale edilizio e/o di recupero.

Per le eventuali costruzioni di servizio, il Rc massimo ammesso non dovrà superare il 10%, purché tali costruzioni non superino l'altezza massima di ml. 2,50.

Si possono insediare anche le attività di deposito e frantumazione di materiale da demolizione purché conformi a quanto previsto dall'art. 12 (clima acustico) e purché debitamente autorizzate dalle autorità competenti.

Valgono gli indici di cui al precedente punto 3.

Lungo il perimetro dell'ambito, 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 ambiti destinati 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% dell'ambito F1. La superficie coperta non potrà superare il 10% dell'ambito F.1

4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Saranno ammesse autorimesse e spazi per i parcheggi, purché interrati, con copertura sistemata a verde, rispettando la quota di campagna. L'insediamento F1①

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 (E2) in cui si collocano.

- 5 - CONVENZIONAMENTO Qualora l'attuazione avvenga mediante assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti, gli ambiti F1 sono equiparate agli standards di cui all'ambito F1, in ampliamento di quelli previsti dal Piano di Governo del Territorio.

Art. 57 - F2 STAZIONI DI SERVIZIO

1 - DESCRIZIONE

l'ambito "F2" è costituito 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 statali e regionali.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è ammessa con Permesso di Costruire o con altro titolo abilitativo corrispondente, previa presentazione di un planivolumetrico che indichi lo schema di massimo utilizzo dell'area di pertinenza, con tipologie costruttive in uso con una superficie minima del lotto di 300 mq 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

Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a mt. 5,50 dal limite esterno del marciapiede, o in sua assenza, dal ciglio stradale.

I distributori di G.P.L. sono ammessi esclusivamente negli ambiti ATD e ATCS e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni statali e regionali.

Gli impianti senza GPL o metano sono ammessi all'esterno del centro abitato negli ambiti ATCS e ATD, aree standards a parcheggio P, aree di rispetto stradale.

I distributori e gli impianti di cui sopra sono comunque esclusi dagli ambiti A, B, C, E1, E2, E2 e E3, dalle aree di rispetto cimiteriale e fluviale, dalle restanti aree standards F, dalle aree oggetto di vincolo culturale o paesistico di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2009 n°. 42, dalle aree sottoposte a vincolo sismico e/o idrogeologico, dalle aree ricadenti all'interno della distanza di rispetto dai pozzi.

In tutti i casi la collocazione di nuovi impianti dovrà garantire le aree di visibilità nelle intersezioni stradali, in corrispondenza degli svincoli e nelle curve. Il tutto come stabilito dal Nuovo Codice della Strada e Regolamento relativo (D.Lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni).

Sono confermati gli impianti esistenti alla data di adozione del primo P.G.T., così come gli eventuali successivi subentri di nuova attività (cambio gestione e/o cambio compagnia), fermo restando quanto stabilito di seguito.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del primo P.G.T. e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti mentre sono vietati gli interventi di ampliamento, potenziamento e ristrutturazione.

Nei casi in cui gli interventi in oggetto saranno consentiti, dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'ambito in cui gli impianti ricadono.

Nelle aree di rispetto stradale, nelle aree destinate alla visibilità e in tutti gli altri ambiti che non prevedano indici edilizi specifici, il rapporto di copertura (Rc) complessivo (esistente più il nuovo) massimo eseguibile sarà pari al 10%, misurato al netto delle pensiline di cui al punto 2.

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 di altro titolo abilitativo corrispondente 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 ed alla dotazione di vespaio aerato, dell'altezza minima interna, dei rapporti aereoilluminanti e dei servizi igienici e spogliatoi prescritti dal R.C.I..

Art. 58 - R RISPETTO

- R1 DI RISPETTO CIMITERIALE E STRADALE E DELLE RETI TECNOLOGICHE

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 sia l'area di rispetto delle reti tecnologiche.

Salvo prescrizioni specifiche previste per i singoli ambiti di rispetto, valgono in generale le seguenti prescrizioni generali.

Per gli edifici esistenti nell'ambito delle fasce di rispetto, potranno essere consentite esclusivamente le opere di cui ai punti a-b-c-d dell'art.18.a.1 delle presenti norme senza cambio di destinazione d'uso.

La modifica di destinazione d'uso dei fabbricati è consentita unicamente in abitativa nella misura massima di mq. 120,00 per singola proprietà, senza tener conto di frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T..

E' sempre consentito l'utilizzo dell'indice agricolo di dette aree attraverso il trasferimento del loro potenziale volumetrico su altri appezzamenti componenti l'azienda agricola aventi destinazione agricola (ambito E1), nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. n. 12/2005.

Nelle aree individuate a reticolo idrografico principale e minore dovrà essere rispettata la normativa specifica di cui della relazione allegata all'individuazione del reticolo idrografico principale e minore.

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, nonché di tutti gli interventi non previsti dall'art. 338 così come modificato dall'art. 28 della Legge n. 166 del 01.08.2002.

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 e relativa mobilità.

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 negli ambiti F4 specificatamente individuati. 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 e secondo le disposizioni definite dall'apposita classificazione delle strade, dalla individuazione del Centro Abitato nonché degli ambiti di rilevanza urbanistica ai sensi della legge n. 285/92 (Codice della Strada).

Il P.G.T. individua le fasce di rispetto da piantumare (fasce di salvaguardia ambientale di cui all'art. 11 delle N.T.A.) nello schema di cui all'Art. 31.5 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani, Aree di igiene urbana (f) e di cui al sopraccitato art. 11.

Eventuali altre schermature che determinano il decadimento dei livelli di rumore prodotto dal traffico, verranno definite dal Piano di classificazione acustica del territorio comunale e verranno recepite dal P.G.T..

Non sono consentiti nuovi accessi, diramazioni, innesti oppure la trasformazione di quelli esistenti o la variazione d'uso degli stessi, quando non già previsti dal PGT e/o dallo specifico regolamento in merito eventualmente redatto dal Comune e ogniqualvolta possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione, in particolare in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, quando a giudizio insindacabile dell'Ente gestore dell'infrastruttura stradale, non sia possibile rispettare le norme fissate

ai fini della visibilità per le intersezioni di cui agli artt.16 e 18 del nuovo codice della strada di cui al D.Lgs. 285/1992.

4 - FASCE DI RISPETTO DI

A - 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.

B – DI POLIZIA IDRAULICA ai sensi della D.G.R. 7/13950/2003

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.

- **R3 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 pregressi 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. (Obiettivo 4.1 del PTCP - rafforzamento della dotazione di infrastrutture viarie per rispondere alla crescente domanda di mobilità)

Su queste aree è vietata ogni tipo di edificazione, fatte salve le strutture al servizio della stessa viabilità.

1 - AREE PER LA VIABILITÀ

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).

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:

R - Strade di interesse regionale

R1 - A - autostrade

sezione di tipo a due carreggiate con quattro corsie di marcia.

R2 - strade extraurbane secondarie e viabilità urbana principale di 1° livello

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.

P - Strade di interesse provinciale

P1 - strade extraurbane secondarie e viabilità urbana principale di 2° livello

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 maggiore se esistente.

P2 – L – strade extraurbane secondarie e viabilità urbana principale di 3° livello

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. 150 per complessivi ml. 9,50 o maggiore se esistente.

L - Strade di interesse locale

L - E1 - strade urbane comunali

Sezione tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 7,00 e due marciapiedi della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml.10,00.

L - F1 - strade urbane locali

Sezione tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 7,00 e due marciapiedi della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 10,00.

L - F2 - strade di quartiere a traffico limitato ai sensi del D.Lgs. 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. 6,50 e due marciapiedi della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 9,50.

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 legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa all'individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, 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(sottopassi, passaggi pedonali, rotonde, intersezioni, ecc.)

Le infrastrutture stradali (sottopassi, passaggi pedonali attrezzati, rotonde, intersezioni, ecc.) individuate sulla tavola dell'Azzonamento, sono a salvaguardia delle destinazioni urbanistiche delle aree interessate e quindi di tutte le possibili soluzioni tecnico-progettuali che saranno definite in sede di progetto esecutivo.

Lungo l'itinerario di secondo livello P1 C, da via 1° Maggio alla SP17, le nuove intersezioni quando non già previste dal PGT e/o dallo specifico Regolamento eventualmente redatto dal Comune, dovranno essere conformi al Decreto 19 aprile 2006 ed alle linee guida della Regione Lombardia, di attuazione degli artt. 16 e 18 del Codice della Strada di cui al D. Lgs. 285/1992.

In particolare le rotonde proposte se ed in quanto confermate dagli approfondimenti di traffico come soluzione idonea per l'intersezione interessata ed autorizzate con nulla osta preventivo dall'Ente proprietario della strada interessata, dovranno poi essere progettate secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27 settembre 2006 n. 8/3219.

Negli ambiti 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

Negli ambiti A, la larghezza minima delle strade verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente.

3 - NORME GENERALI

Fasce di salvaguardia

Le fasce di salvaguardia di cui all'art.41 c.3 della normativa del PTCP, sono state individuate dall'All.n.2-Doc.1B a garanzia di un eventuale adeguamento del tratto stradale esistente ed a garanzia del progetto esecutivo dell'opera infrastrutturale ancora da realizzare.

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 degli ambiti "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 presenti norme.

L'arretramento degli edifici dai cigli stradali è definito secondo le prescrizioni del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495, oltre che dalle indicazioni grafiche del P.G.T. e dalle specifiche definite dalle N.T.A. per i singoli ambiti omogenei. In mancanza di specifici riferimenti progettuali, gli allineamenti di nuovi edifici e nuove recinzioni saranno determinati dal Servizio Tecnico Comunale rispetto agli assi stradali esistenti.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 46 e seguenti del Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada e alle Norme del Regolamento Comunale vigente in materia.

Per le strade urbane (E e F) esistenti, da modificare in attuazione di specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale, il calibro stradale che definisce le fasce minime di arretramento di cui alle Norme di ambito, sarà quello precedente alle modifiche, nel rispetto di quanto disposto dal D.M. per quanto riguarda gli stacchi tra pareti finestrate.

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 del D. Lgs. n. 285/92 nonché 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 PAESAGGISTICO E STORICO

Per i percorsi di interesse paesaggistico di cui all'art.28 delle Nda ed alla Tavola 6b del P.T.C.P., in quanto attraversano ambiti di qualità paesaggistica e per i percorsi storici in quanto collegano mete di interesse storico anche di importanza minore, in riferimento alle indicazioni contenute nei Piani di Sistema – Tracciati base paesaggistici del P.P.R. ed agli indirizzi di cui all'art.24 – NdA - PTCP, 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;
- c) Divieto di collocazione di cartelli pubblicitari nelle fasce di rispetto stradale e/o nelle fasce di salvaguardia individuate, delle strade di interesse paesaggistico e/o delle strade panoramiche di cui all'art.28 delle norme del PTCP e di cui all'All.4°-Doc.1B del PGT.

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 azionamento 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 - STRADE RURALI E SENTIERI

Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione delle strade rurali e 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 sulla tangenziale di Lazzate fra gli innesti sulla via Vittorio Emanuele e via 1° Maggio e la via 1° Maggio tra gli innesti sulla tangenziale di Lazzate e l'incrocio con la via S.Lorenzo, pur se finanziati con risorse comunali, dovranno essere di volta in volta concordati con i competenti uffici provinciali.

D - RETE DI TRASPOSTO PUBBLICO LOCALE

Ogni intervento infrastrutturale o di diversa regolamentazione della circolazione sulla rete viabilistica percorsa da servizi di TPL su gomma, dovrà essere preventivamente verificata, già in fase preliminare di progetto, con l'Agenzia di Bacino del Trasporto Pubblico Locale competente per territorio.

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) Zona 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) Zona 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 1, 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 la 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 a-sciutto 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 coni 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 arboree a rapido accrescimento, con esclusione delle aree di rispetto dei coni 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 ciclopeditoni, 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, molinetto, 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 rimboscimento 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 interrate;
 - 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 attrezzato 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 attrezzato 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 I «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 attrezzato secondo una tipologia approvata con regolamento esecutivo, entro l'indice massimo 0,03 mq/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'azonamento 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 coni 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/1-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 allegata 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:

primi 500 mq Slp	Sul più e fino a 1000 mq Slp	Sul più e fino a 1500 mq Slp	Sul più e fino a 6000 mq Slp
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* (abitat 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 MONZA E BRIANZA

Il P.G.T. recepisce l'azzoneamento del P.T.C.P. di Monza e Brianza 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.

Il P.G.T. definisce in particolare nelle Tavole delle Previsioni di Piano del D.d.P. e di Azzoneamento del P.d.R. e nell'All. n°. 2 al D.d.P. – Viabilità, le infrastrutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio, in conformità alle N.d.A. del P.T.C.P. di Monza e Brianza (art.40,41,42 e 45).

Su queste aree è vietata ogni tipo di edificazione, fatte salve le infrastrutture al servizio della stessa mobilità.

Estratto delle N.d.A. del P.T.C.P di Monza e Brianza:

Art. 6 - Individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

1. *La tavola 7b individua, con valore prescrittivo e prevalente sino all'approvazione del PGT comunale ai sensi dell'art.18.2 lett. c), gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS). In tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 (articoli da 59 a 62bis) e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovracomunale.
La tavola 7b individua altresì le aree destinate all'agricoltura dai Piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali; in tali aree si applicano le disposizioni dei PTC dei parchi regionali.*
2. *Obiettivi: obiettivi 6.1, 6.2 del documento degli obiettivi.*
3. *Interventi altresì ammessi all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico:*
 - a. *impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti, se funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché impianti di trattamento della frazione organica compreso il compostaggio verde; il piano provinciale di gestione dei rifiuti disciplina le modalità e i limiti;*
 - b. *viabilità interpodereale funzionale all'esercizio dell'attività agricola e funzionale alla mobilità ciclopedonale e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;*
 - c. *interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.*
4. *All'interno degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari ad eccezione di quelli volti a segnalare e pubblicizzare le aziende agricole e le attività agrituristiche presenti sul territorio; è ammessa la posa di cartelli di segnaletica dei Plis.*
5. *La disciplina di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 si applica anche laddove vi sia sovrapposizione tra ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e rete verde di ricomposizione*

paesaggistica di cui all'art.31 purché sia salvaguardata la continuità dei corridoi e dei varchi della rete ecologica regionale (RER).

6. Gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico sono assoggettati ad usi, tutele e valorizzazioni compatibili con le disposizioni del PTCP e, laddove esistenti, degli atti di programmazione e pianificazione regionale. In particolare, relativamente alle disposizioni del PTCP:
 - a. per gli AAS ricadenti in ambiti qualificati a prevalente valenza ambientale e naturalistica si richiama la disciplina prevista dagli atti di pianificazione e programmazione degli enti gestori, oltre che gli artt. 8 e 9 delle presenti norme;
 - b. per gli AAS ricadenti in ambiti qualificati di valenza paesaggistica (ambiti di rilevanza paesaggistica provinciale) si richiama la disciplina di cui agli artt. da 10 a 28 delle presenti norme;
 - c. per gli AAS ricadenti in sistemi a rete (sistemi di tutela paesaggistica) si richiama la disciplina di cui agli artt. 31, 32, 33, 36 delle presenti norme.

Art. 11 - Elementi geomorfologici

1. La tavola 9 individua i principali elementi geomorfologici distinguendo gli ambiti vallivi dei corsi d'acqua, gli orli di terrazzo, le creste di morena e i geositi di rilevanza regionale e provinciale. Ai geositi di rilevanza provinciale si applica la disciplina prevista dal Piano paesaggistico regionale per i geositi di rilevanza regionale.
2. Obiettivi: obiettivo 7.3 del documento degli obiettivi.
3. Indirizzi:
 - a. nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua:
 1. deve essere favorito il naturale scorrimento delle acque fluviali, l'evoluzione delle relative dinamiche geomorfologiche ed ecosistemiche e la permeabilità dei terreni;
 2. è favorita l'attività agricola purché la stessa non produca modifiche all'assetto morfologico dei luoghi; sono fatti salvi gli interventi di miglioramento fondiario atti al buon governo delle acque meteoriche e irrigue ad esclusione di scavi e riporti di terreno la cui entità introduce un evidente grado di artificialità e di incoerenza rispetto al naturale assetto dei luoghi;
 3. deve essere favorita la delocalizzazione delle edificazioni esistenti;
 - b. l'altezza delle nuove edificazioni da realizzarsi in prossimità degli orli di terrazzo, al di fuori della fascia di cui al successivo comma 4.b, non deve occluderne la vista;
 - c. l'altezza delle nuove edificazioni da realizzarsi sui fianchi delle creste di morena, non deve superare la quota del relativo culmine impedendone la vista.
4. Previsioni prescrittive e prevalenti:
 - a. non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua;
 - b. non sono ammesse nuove edificazioni nella porzione di territorio che comprende l'orlo di terrazzo, la sua scarpata morfologica, nonché una fascia di profondità di dieci metri a partire dall'orlo di terrazzo verso il ripiano superiore e dal piede della scarpata verso il ripiano inferiore;
 - c. non sono ammesse nuove edificazioni sul culmine delle creste di morena.
5. Contenuti minimi degli atti di PGT:
 - a. verifica e individuazione puntuale degli elementi geomorfologici;
 - b. riconoscimento di ulteriori - rispetto a quelli individuati dal PTCP - elementi geomorfologici che caratterizzano la struttura morfologica locale applicando una specifica disciplina di conservazione e valorizzazione;
 - c. attribuzione di un'adeguata classe di fattibilità geologica agli elementi geomorfologici.

Art. 31 - Rete verde di ricomposizione paesaggistica

1. La tavola 6a individua, con valore prescrittivo e prevalente, la rete verde di ricomposizione paesaggistica - con valenza anche di rete ecologica - quale unità di riferimento degli spazi rurali, naturali e periurbani. La disciplina del presente articolo non si applica alle aree comprese nei Parchi regionali.
2. Obiettivi: obiettivo 5.1.1 del documento degli obiettivi.

3. *Previsioni prescrittive e prevalenti:*

- a. *all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, individuata ai sensi del comma 1 o definita ai sensi dei commi 4 e 5, non possono essere realizzate nuove edificazioni e opere che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Sono comunque fatte salve le previsioni del titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 per le aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico nonché le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP e la viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile; è ammessa l'eventuale applicazione di strumenti perequativi, anche sulla base dei criteri che verranno stabiliti dalla Provincia con apposito provvedimento; in ogni caso, le aree oggetto di perequazione, quali aree cedenti i diritti edificatori, dovranno mantenere destinazioni d'uso compatibili con la finalità ecologica ed ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica;*
- b.i *progetti di nuova edificazione (inclusi gli interventi di tipologia infrastrutturale e le opere pubbliche), previsti da atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, ed i progetti di viabilità di interesse sovracomunale dovranno contemplare interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) e compensazione territoriale, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio stesso. Per gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa e per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature di servizio pubblico o di interesse generale, la misura di compensazione consiste, oltre alle dotazioni di legge, nell'assoggettamento a servitù di uso pubblico ovvero nella cessione gratuita al Comune di aree nella misura minima, non monetizzabile, di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ossia di aree di concentrazione fondiaria, da intendersi quali aree di sedime degli edifici e spazi esterni di pertinenza privata. Le predette aree di compensazione possono essere individuate esternamente all'ambito attuativo, devono essere prioritariamente individuate in aree contigue agli ambiti di intervento di trasformazione, all'interno della Rete verde o degli Ambiti di interesse provinciale di cui all'art.34 e destinate a interventi di riqualificazione ambientale e di forestazione;*
- c. *all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari;*
- d. *laddove la rete verde si sovrappone agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, è ammesso quanto previsto al comma 3 dell'art.6;*
- e. *all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica sono consentiti ampliamenti dei cimiteri esistenti;*
- f. *all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica sono ammessi interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.*

4. *Contenuti minimi degli atti di PGT:*

- a. *i Comuni provvedono, in coerenza con gli obiettivi di cui al comma 2, alla eventuale ridefinizione della rete verde di ricomposizione paesaggistica con facoltà di apportare modifiche all'individuazione effettuata dal PTCP limitatamente ai seguenti casi:*
- *rettifiche ossia correzioni di errori evidenziati da oggettive risultanze riferite alla scala comunale;*
 - *miglioramenti ossia integrazioni che, garantendo la continuità della rete, assicurino più efficacemente il conseguimento degli obiettivi del Piano.*
- Le modifiche comunali:*
- *non possono riguardare aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico;*
 - *devono essere motivate anche dal punto di vista ecologico;*
 - *devono garantire la valenza di connessione ecologica degli ambiti interessati;*
- b. *definizione degli interventi di mitigazione e di compensazione territoriale di cui al comma 3.b;*
- c.i *Comuni, in sede di redazione del PGT, provvedono all'individuazione delle reti ecologiche comunali tenendo conto di quanto indicato dalla DGR 10962/2009 e dei seguenti criteri e indicazioni:*
- *Nodi della rete. I nodi principali (o gangli) della rete verde di ricomposizione paesaggistica coincidono con le aree incluse nei PLIS e nei Parchi Regionali.*

Il Comune integra nella rete ecologica comunale i nodi della rete verde di ricomposizione paesaggistica, individuando eventuali gangli secondari caratterizzati da particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali.

Definisce inoltre opportune modalità di intervento in modo che non vengano pregiudicati gli obiettivi di funzionalità ecologica propri dei nodi stessi.

- *Corridoi e connessioni ecologiche. Lo scopo dei corridoi individuati dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica nella sua funzione di Rete Ecologica Provinciale è quello di collegare ambienti naturali diversificati fra loro agevolando lo spostamento della fauna e garantendo così il mantenimento della biodiversità a scala territoriale.*

Il Comune integra nella rete ecologica comunale i corridoi individuati dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica integrandoli eventualmente in base alle risultanze delle indagini conoscitive a scala locale.

Definisce inoltre opportune modalità di intervento in modo che non vengano pregiudicati gli obiettivi di funzionalità ecologica propri dei corridoi stessi.

- *Varchi funzionali della rete ecologica. La rete verde di ricomposizione paesaggistica individua i varchi, in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi liberi; in corrispondenza di tali varchi deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato mantenendo lo spazio minimo tra i fronti degli edifici o delle opere di urbanizzazione, ivi comprese strade e altre superfici non naturali.*

I varchi sono aree prioritarie per la collocazione di progetti di rinaturazione con lo scopo del rafforzamento del corridoio ecologico.

Il Comune integra nella rete ecologica comunale tali varchi, e individua eventuali altri varchi rilevabili a scala locale, prevedendo opportune modalità di intervento allo scopo di salvaguardare la continuità dei corridoi ecologici.

- *Barriere infrastrutturali. La REC individua, all'interno dei corridoi ecologici, le eventuali interferenze dovute alla presenza di barriere infrastrutturali, prevedendo le azioni da attuare al fine di rendere permeabile la cesura con la realizzazione di passaggi faunistici opportunamente equipaggiati di copertura vegetale;*

5. *La Provincia promuove i programmi di azione paesaggistica, di cui all'articolo 37, per il raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2.*

Art. 33 - Ambiti di azione paesaggistica

1. *La tavola 6c individua gli Ambiti di azione paesaggistica sui quali avviare politiche attive di riqualificazione del paesaggio. Gli ambiti di azione paesaggistica comprendono:*
 - a. *gli ambiti di riqualificazione paesaggistica, nella Brianza centro-occidentale;*
 - b. *la maglia di primo appoggio paesaggistico, a sua volta distinta in ambiti di potenziamento della naturalità dei corridoi fluviali e vallivi e ambiti di riorganizzazione della relazione fra paesaggio agricolo e urbanizzato, nella Brianza orientale.*
2. *Obiettivi: obiettivo 5.1.2 del documento degli obiettivi.*
3. *La Provincia, in attuazione di quanto previsto dal primo comma, promuove i programmi di azione paesaggistica di cui all'articolo 37, secondo gli indirizzi precisati nel medesimo articolo.*

Art. 34 - Ambiti di interesse provinciale

1. *La tavola 6d individua, con valore prescrittivo e prevalente, all'interno degli ambiti di azione paesaggistica e all'esterno dell'attuale individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, della rete verde di ricomposizione paesaggistica, dei parchi regionali e dei PLIS, gli ambiti di interesse provinciale. Tali ambiti sono da ritenersi strategici dal punto di vista paesaggistico per il mantenimento di spazi inediti fra tessuti urbanizzati limitrofi e per conservare l'identità propria di ogni nucleo urbano.*
Gli ambiti di interesse provinciale hanno rilevanza paesaggistico-territoriale sovralocale.

Nel caso di aree agricole, anche periurbane, previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del Ptcp e incluse negli ambiti di interesse provinciale non si applicano le previsioni prescrittive e prevalenti nei limiti di cui al successivo comma 3. I Comuni interessati dalla individuazione degli ambiti di interesse provinciale hanno la facoltà di richiedere l'estensione di ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se compresi negli ambiti stessi, fermo restando la procedura di variante ai sensi del comma 1 dell'art.3.

2. *Obiettivi: obiettivi 5.1.3, 5.1.2 e 3.1 del documento degli obiettivi.*

3. *Previsioni prescrittive e prevalenti:*

a. *Per l'attuazione del Ptcp, ai sensi dell'art.15.7bis della LR 12/2005, l'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo (come definiti all'art.46) all'interno di ambiti di interesse provinciale, necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati.*

b. *Nei casi di cui al precedente punto a. le previsioni urbanistiche degli ambiti di interesse provinciale vengono definite, in coerenza con gli obiettivi del PTCP, dalla Provincia d'intesa con i Comuni mediante gli istituti previsti dall'ordinamento giuridico. Prima che l'intesa venga stipulata, la proposta dovrà essere portata all'attenzione delle commissioni consiliari competenti, anche al fine dell'approvazione della preventiva variante ordinaria del PTCP.*

Gli ambiti di interesse provinciale rappresentati sulla tavola 6d sono da considerarsi, ai fini dell'intesa, ambiti minimi di pianificazione.

L'individuazione degli ambiti di interesse provinciale non produce effetti sull'individuazione e sulla disciplina delle aree destinate all'agricoltura previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del Ptcp, così come sulla eventuale procedura di riconoscimento o modificazione di perimetri dei Parchi locali di interesse sovracomunale.

Si considerano attuate le previsioni il cui strumento attuativo sia già stato adottato dall'organo competente, o per i quali sia stato attivato l'intervento sostitutivo come previsto dall'art.14 della LR 12/2005, e quelle il cui titolo abilitativo sia efficace alla data di approvazione del Ptcp.

c. *Eventuali interventi a consumo di suolo, stabiliti in sede di intesa, dovranno comunque prevedere:*

- *la conservazione dello spazio libero in misura del tutto prevalente;*
- *una localizzazione dell'edificazione che garantisca la conservazione di uno spazio libero circostante appoggiandosi al tessuto urbano già esistente;*
- *misure di compensazione territoriale, oltre alle dotazioni di legge, consistenti nell'assoggettamento a servitù di uso pubblico ovvero nella cessione gratuita al Comune di aree nella misura minima, di un metro quadrato per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ossia di aree di concentrazione fondiaria, da intendersi quali aree di sedime degli edifici e spazi esterni di pertinenza privata. Le predette aree di compensazione devono essere prioritariamente individuate internamente agli Ambiti di interesse provinciale, anche all'esterno del Comune in cui si attua l'intervento e sono destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale miranti al recupero, di uso agricolo o a verde urbano attrezzato. È ammessa la monetizzazione nella misura massima di 1/3; i proventi della monetizzazione devono essere destinati a interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di loro conservazione o per la fruibilità pubblica di aree, prioritariamente di compensazione.*

d. *all'interno degli ambiti di interesse provinciale è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.*

4. *La procedura d'intesa di cui al comma 3.a è avviata da uno dei Comuni ricadenti nell'ambito di interesse provinciale oggetto dell'intesa stessa.*

La procedura d'intesa si conclude con il recepimento della proposta dei contenuti di pianificazione nel Ptcp, con le modalità di cui al comma 1 dell'art.3, e nei piani di governo del territorio dei Comuni sottoscrittori.

Gli effetti dell'intesa restano subordinatamente condizionati alla positiva conclusione delle procedure di variante.0

Il riconoscimento della rilevanza paesaggistico-territoriale degli ambiti di interesse provinciale prescinde dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento di approvazione del Ptcp, fermo restando che le previsioni prescrittive e prevalenti di cui al comma 3 non hanno effetti sulle aree agricole, anche periurbane, dei predetti strumenti, nei limiti e procedure di cui allo stesso comma 3 lettera b.

5. *Contenuti minimi degli atti di PGT:*

Riconoscimento della disciplina del presente articolo.

Art. 36bis – Valutazione di incidenza e Siti della Rete Natura 2000

1. *Indirizzi:*

Al fine di garantire il mantenimento della funzionalità ecologica tra i Siti della Rete Natura 2000, i tracciati di nuova viabilità e di potenziamento della viabilità esistente devono:

- a. minimizzare gli impatti sugli habitat di interesse comunitario sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio, nel rispetto delle norme e delle misure di conservazione per habitat e specie indicate nei Piani di gestione dei Siti della Rete Natura 2000 coinvolti;*
- b. prevedere adeguate misure di mitigazione, tra le quali la realizzazione di passaggi faunistici, e di compensazione;*
- c. ridurre al minimo gli impatti su ecosistemi, flora e fauna.*

2. *Previsioni prescrittive e prevalenti:*

- a. sono sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza di cui al DPR 357/1997:*
 - i progetti di nuova viabilità e di potenziamento della viabilità esistente ricadenti in Siti della Rete Natura 2000 o adiacenti ad essi;*
 - i piani provinciali di settore potenzialmente interferenti con i Siti della Rete Natura 2000 e/o con la rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art.31;*
- b. sono sottoposti a verifica di assoggettabilità alla procedura di valutazione di incidenza:*
 - i progetti di nuova viabilità e di potenziamento della viabilità esistente interferenti con la rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art.31;*
 - progetti su aree interne alla rete ecologica regionale ed escluse dalla rete verde di ricomposizione paesaggistica;*
 - le varianti generali e parziali del Ptcp di cui all'art.3.1.*

3. *Contenuti minimi degli atti di PGT:*

- a. recepimento della disciplina del presente articolo;*
- b. individuazione, per i Comuni territorialmente interessati dai Siti della Rete Natura 2000, della presenza di Siti di Importanza Comunitaria (SIC) conformandosi alle disposizioni dei relativi piani di gestione.*

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°. 6/2010 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere) il P.G.T. individua i contesti di compatibilità viabilistica ed urbana per l'insediamento di esercizi di vicinato, ad integrazione degli esercizi di vicinato presenti e previsti nel Tessuto Urbano Consolidato e di medie strutture di vendita (MS1 e MS2) di generi non alimentari e/o per il trasferimento delle medie strutture di vendita commerciali di generi alimentari esistenti.

Il P.G.T. individua anche l'area (CS[Ⓢ]) 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 richiesta di altro titolo abilitativo corrispondente 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 agli ambiti 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., nell'ambito CS[Ⓢ] opportunamente azionato.

Negli ambiti urbani opportunamente individuati come ambiti B/SU è ammesso l'insediamento "ex novo" di medie strutture di vendita e l'ampliamento di quelle esistenti.

Nello stesso ambito CS[Ⓢ] il P.G.T. ammette l'insediamento di un'attività commerciale all'ingrosso di cui al D.L.114/98.

Nell'ambito B/SU e in tutti gli altri ambiti 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 (V.I.C.) hanno una Sv massima sino a 150 mq., mentre le medie strutture di vendita di primo livello una Sv da 151 a 600 mq (MS1) e quelle di secondo livello una Su da 601 a 1500 mq. (MS2), 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 in riferimento ai contesti di compatibilità di cui al precedente articolo.

STANDARD

La dotazione minima di aree a standard per nuovi insediamenti commerciali

- in ambito residenziale e negli ambiti B/SU del tessuto urbano consolidato, è pari a 0,80 mq. per ogni mq. di S.l.p. destinata ad insediamenti commerciali di media struttura con superficie di vendita inferiore a 600 mq.;

- è pari a 1,00 mq. per ogni mq. di S.I.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.I.p. destinata ad insediamenti commerciali di media struttura con superficie di vendita superiore a 600 mq. all'interno ed all'esterno del Tessuto Urbano.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AGGIUNTIVA

Oltre la S.I.p. di pavimento quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti, il P.G.T. , al fine di promuovere la riqualificazione delle attività commerciali insediate, rende disponibile, oltre gli indici di ambito B e C, all'esterno dei P.A., se già esauriti, una S.I.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.I.p. esistente e comunque non superiore a 150 mq. di Sv per attività insediata, con contestuale adeguamento dei parcheggi pertinenziali e dello standard.

Negli ambiti A tale incremento sarà possibile mediante apposito Piano di Recupero, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle specifiche norme di ambito (Art. 44 e art. 31.1 delle presenti norme).

RIQUALIFICAZIONE

L'apertura o l'ampliamento di punti di vendita di MS (1 e 2) deve essere correlata ad una riqualificazione del sito ove sono collocati, sotto il profilo dell'accessibilità, ambientale ed architettonico.

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 di Governo del Territorio.

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 ambito, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché tali costruzioni non siano abusive ed esclusivamente tendenti ad eliminare od attenuare i motivi di contrasto o a migliorare le condizioni tecnologiche, igieniche e di sicurezza. Per tali interventi sono altresì ammessi, in deroga agli indici di ambito aumenti di volume nella misura massima di 30 mc. o 10 mq. per ogni unità immobiliare, da realizzarsi in ottemperanza alle altre norme di ambito.

Nelle aree vincolate a sedi stradali, e a servizi pubblici, non possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie salvo che per opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. In ogni caso il valore delle opere eseguite non potrà essere riconosciuto nelle indennità di esproprio all'atto dell'acquisizione di tali aree da parte dell'Ente pubblico.

Gli edifici condonati ai sensi della legge 47/85 possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina dell'ambito sulla quale insistono.

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 LR. N° 12/2005

DOC. N° 1 e 3

C e B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

**- ALLEGATO N° 1: A - ELEMENTI COSTITUTIVI
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 LR. N° 12/2005

DOC. N° 1 e 3

C e B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

- ALLEGATO N° 1: A - ELEMENTI COSTITUTIVI:**
 - a - DEL PAESAGGIO NATURALE**
 - b - DEL SETTORE ANTROPICO**
 - c - 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**

Si riportano di seguito le categorie compatibili di trasformazione per ognuno degli elementi costitutivi del paesaggio naturale e del settore antropico del paesaggio di Lazzate, così come risultano definiti dalla D.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011, dall'All. n°. 4 – Doc. 1B e dall'All. n°. 1 Doc. 3C del P.G.T.: la DGR e l'Allegato definiscono infatti per ogni elemento costitutivo con le rispettive definizioni, le modalità di trasformazione di cui si riportano di seguito le categorie compatibili. Per gli elementi costitutivi del paesaggio naturale vengono citati anche gli articoli di riferimento delle NTA-PTCP

L'Allegato 1A (a e b)-NTA-PdR attua l'obiettivo 5.2 del PTCP-promozione della conoscenza dei valori paesaggistici del territorio e della loro fruizione da parte dei cittadini.

a – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO NATURALE

1.1 SETTORE GEOMORFOLOGICO E NATURALISTICO

1.9 BRUGHIERE (– di cui all'art.12 delle NTA – PTCP)

Categorie compatibili di trasformazione

- *Vanno salvaguardate nella loro residuale integrità impedendo aggressioni ai margini, di tipo edilizio o turistico-ricreativo (maneggi, piste, golf, ecc.). Va anche scoraggiato il tracciamento di linee elettriche che impongano dirampanti varchi in ambiti già ridotti frastagliati. Si impone una generale opera di risanamento del sottobosco, seriamente degradato, anche precludendo gli accessi veicolari.*

1.1.10 BOSCHI E FORESTE (di impianto naturale)(– di cui all'art.12 delle NTA – PTCP)

Categorie compatibili di trasformazione

- *Le pratiche silvocolturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.*
- *Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.*
- *E' consigliata la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riporta bili allo stato di bosco.*

b – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SETTORE ANTROPICO

2.1 SETTORE ANTROPICO - INFRASTRUTTURE, VIABILITÀ E RETE IDROGRAFICA SUPERFICIALE

2.1.1 VIABILITÀ STORICA (– di cui all'art.27 delle NTA – PTCP)

Categorie compatibili di trasformazione

Predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse storico paesaggistico calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità. L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

2.2 SETTORE ANTROPICO - ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E STRUTTURE VERDI

2.2.7 GIARDINI E VERDE URBANO (– di cui all'art.16 delle NTA – PTCP)

Categorie compatibili di trasformazione

- *Nei casi in cui il valore dell'albero (per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica [si veda anche la scheda 2.2.8 relativa ai monumenti naturali]) richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a*

pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

- La sostituzione degli individui da abbattere preferibilmente con esemplari della stessa specie - se questa è pregiata e coerente con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento. In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.

2.2.8 FILARI e MONUMENTI NATURALI (– di cui all'artt.25-26 delle NTA – PTCP)

Categorie compatibili di trasformazione

- Nel caso di filari (lungo divisioni interpoderali, rive, strade ecc.) l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3-5 metri, di cui ogni 20 metri deve esserne mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione.
- La cura dei monumenti vegetali richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, ricorrendo alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

2.3 SETTORE ANTROPICO – SISTEMI INSEDIATIVI

2.3.6 INSEDIAMENTI CON CASE ISOLATE

Categorie compatibili di trasformazione

- Conservazione scrupolosa degli elementi isolati superstiti (in particolare le case a torre) e dei percorsi e spazi aperti interposti agli edifici.

2.3.7 INSEDIAMENTI CON CASE A SCHIERA

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

2.3.8 INSEDIAMENTI CON CASE A CORTE

Categorie compatibili di trasformazione

- Tutti gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno riferirsi e misurarsi alla complessità dell'insediamento.

2.3.9 BORGO, VILLAGGIO

Categorie compatibili di trasformazione

- È decisivo, per una efficace tutela, configurarne il ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico.
- Conservazione del sistema edilizio e delle caratteristiche di uso degli spazi pubblici.
- Le eventuali addizioni edilizie tendano a conservare l'identità dei margini definiti dall'edificato storico.

2.3 SETTORE ANTROPICO – TIPI EDILIZI di cui al c. 6 dell'art.34 – AR n°1 delle NTA – DdP

1.5 SETTORE ANTROPICO – MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI di cui al c. 8 dell'art.34 – AR n°1 delle NTA – DdP

c - REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

(N°. 1 dell'All. n°. 1 alle N.T.A. del Doc. n°. 3)

Il Repertorio degli interventi edilizi esemplifica gli interventi ammessi per i singoli elementi costitutivi del settore antropico del paesaggio, fermo restando che in caso di contrasto, prevalgono gli indirizzi di cui ai precedenti elementi costitutivi del paesaggio a e b .

Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i disposti dei singoli ambiti 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. 44 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 di edifici non di classe di intervento A di cui all'art. 44 – A – NTA – PdR 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 intonacato 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'uso 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 LR. 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- a - PIANO DEL COLORE

DESCRIZIONE

Gli ambiti territoriali corrispondono ai centri storici di cui all'ambito 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).

b – COORDINAMENTO CROMATICO

All'esterno del Centro Storico e dei comparti a P.A. coordinati dal loro specifico Piano del colore di cui al precedente capitolo, per tutti gli interventi vale il divieto di "usare colorazioni improprie" di cui agli indirizzi relativi ai "Materiali ed elementi costruttivi" – cap. 2.5 dell'Allegato 1.A alle presenti norme.

L'attuazione di questi indirizzi è demandata all'U.T. con l'eventuale parere della Commissione Paesaggio che potrà richiedere il coordinamento cromatico dell'intervento proposto con l'edificio e/o l'insediamento di appartenenza.

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



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO LR. N° 12/2005

DOC. N° 3 - PIANO DELLE REGOLE B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

- ALLEGATO N° 2: Dimensionamento 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 ambiti omogenei e calcolo capacità insediativa - scala 1:4000 del Doc. n°. 3 "Piano delle Regole - Azionamento".

(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 ai singoli ambiti, in funzione della loro capacità edificatoria quale risulterà dalle superfici catastali effettivamente azionate come ancora edificabili.