

COMUNE DI
CASATENOVO (LECCO)

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE GENERALE

DOC. N° 3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATE IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

MODIFICATE IN ACCOGLIMENTO DEGLI EMENDAMENTI

COMUNALI

ADOZIONE
APPROVAZIONE C.R.C.
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE C.C.

N°
N°

N°

N° 32

33

34

35

36

DEL
DEL
IL
DEL
DEL

20/07/2005

22/07/2005

25/07/2005

27/07/2005

29/07/2005

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
I PROGETTISTI



INDICE

TITOLO I	- DISPOSIZIONI PRELIMINARI	Pag.	6
Art. 1	- Elaborati del Piano Regolatore Generale	Pag.	6
Art. 2	- Applicazioni del Piano Regolatore Generale	Pag.	8
Art. 3	- Finalità e Contenuti del Piano Regolatore Generale	Pag.	9
Art. 4	- Deroghe, vigilanza, controlli e sanzioni, meccanismi premiali	Pag.	10
Art. 5	- Destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati e variazione di destinazione	Pag.	11
Art. 6	- Opere e tipologie edilizie	Pag.	15
Art. 7	- Indici urbanistici e ambientali	Pag.	17
Art. 8	- Aree di pertinenza	Pag.	22
Art. 9	- Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria	Pag.	23
TITOLO II	- ATTUAZIONE DEL P.R.G.	Pag.	26
Art. 10	- Pianificazione sovracomunale	Pag.	26
Art. 11	- Piano dei Servizi	Pag.	27
Art. 12	- Strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale	Pag.	28
Art. 13	- Piani Attuativi	Pag.	29
Art. 14	- Piani attuativi vigenti	Pag.	32
Art. 15	- Documenti di Inquadramento	Pag.	33
Art. 16	- Piani paesistici	Pag.	34
Art. 17	- Piani di settore	Pag.	35
Art. 18	- Rispetto degli indici di Piano	Pag.	36
TITOLO III	- NORME GENERALI	Pag.	37
Art. 19	- Decoro e recupero dell'ambiente urbano di interesse ambientale	Pag.	37
Art. 20	- Tutela paesistica, geologica e dei pozzi idrici	Pag.	38
Art. 21	- Tutela e sviluppo del verde	Pag.	41
Art. 22	- Norme di urbanistica commerciale	Pag.	42
Art. 23	- Norme generali per le zone residenziali, produttive e per servizi e relativi standards	Pag.	43
TITOLO IV	- NORME PER L'EDIFICAZIONE	Pag.	45
Art. 24	- Distanza minima tra fabbricati e dalle strade	Pag.	45
Art. 25	- Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	Pag.	46
Art. 26	- Rapporto tra altezza e larghezza della strada	Pag.	47
Art. 27	- Spazi di parcheggio privati	Pag.	48
Art. 28	- Costruzioni accessorie e recinzioni	Pag.	49
Art. 29	- Muri di sostegno a gradoni	Pag.	52
TITOLO V	- NORME DI ZONA	Pag.	53
Art. 30	- Azionamento	Pag.	53
Art. 30.1	- Zone F, F1, F2 e V	Pag.	53
Art. 30.2	- Zone A, B, C	Pag.	53
Art. 30.3	- Zone D	Pag.	55
Art. 30.4	- Zone S	Pag.	55
Art. 30.5	- Zone E	Pag.	55
Art. 30.6	- Altre zone	Pag.	56
Art. 31	- Zone F	Pag.	57
Art. 31.1	- Localizzazione e dotazione	Pag.	57
Art. 31.2	- Destinazione	Pag.	57
Art. 31.3	- Modalità di intervento	Pag.	58
Art. 31.4	- Indici	Pag.	58
Art. 31.5	- Distanze	Pag.	59
Art. 31.6	- Attuazione zone F	Pag.	59
Art. 31.7	-	Pag.	61
Art. 31.8	- Cessioni e alienazioni	Pag.	62
Art. 31.9	- Aree per spettacoli viaggianti	Pag.	62
Art. 32	- Zone F1	Pag.	63
Art. 32.1	- Destinazioni	Pag.	63
Art. 32.2	- Modalità di intervento	Pag.	63
Art. 32.3	- Indici	Pag.	63
Art. 33	- Zone F2	Pag.	66

Art. 33.1	- Destinazioni	Pag. 66
Art. 33.2	- Modalità di intervento	Pag. 66
Art. 33.3	- Indici	Pag. 66
Art. 33.4	- Prescrizioni particolari	Pag. 68
Art. 34	- Aree per la viabilità "V"	Pag. 70
Art. 34.1	- Destinazioni	Pag. 70
Art. 34.2	- Indici e prescrizioni	Pag. 71
Art. 34.3	- Norme generali	Pag. 72
Art. 35	- Zone residenziali "A"	Pag. 78
Art. 35.1	- Zone A	Pag. 78
Art. 35.2	- Modalità di intervento	Pag. 79
Art. 35.3	- Indici	Pag. 83
Art. 35.4	- Interventi a piano attuativo	Pag. 85
Art. 35.5	- Prescrizioni particolari	Pag. 86
Art. 36	- Zone residenziali "B"	Pag. 87
Art. 36.1	- Zone B	Pag. 87
Art. 36.2	- Destinazioni	Pag. 87
Art. 36.3	- Modalità di intervento	Pag. 88
Art. 36.4	- Indici	Pag. 88
Art. 36.5	- Prescrizioni	Pag. 90
Art. 37	- Zone residenziali "C"	Pag. 91
Art. 37.1	- Zone C	Pag. 91
Art. 37.2	- Finalità, destinazioni, caratteristiche planivolumetriche e procedure degli interventi a piano attuativo	Pag. 91
Art. 37.3	- Modalità di intervento	Pag. 91
Art. 37.4	- Indici	Pag. 91
Art. 37.5	- Prescrizioni particolari	Pag. 93
Art. 37.6	- Edilizia convenzionata	Pag. 93
Art. 37.7	- Interventi strategici	Pag. 93
Art. 38	- Riqualificazione urbana in zone A B. C	Pag. 94
Art. 39	- Zone "D" per attività produttive	Pag. 98
Art. 39.1	- Zone D	Pag. 98
Art. 39.2	- Destinazioni	Pag. 98
Art. 39.3	- Modalità di intervento	Pag. 98
Art. 39.4	- Indici	Pag. 99
Art. 39.5	- Prescrizioni particolari	Pag. 100
Art. 39.6	- Riqualificazione urbana in zona D	Pag. 101
Art. 40	- Zone "S" per attività di servizio	Pag. 103
Art. 40.1	- Zone S	Pag. 103
Art. 40.2	- Destinazioni	Pag. 103
Art. 40.3	- Modalità di intervento	Pag. 103
Art. 40.4	- Indici	Pag. 104
Art. 40.5	- Prescrizioni particolari	Pag. 105
Art. 40.6	- Riqualificazione urbana	Pag. 106
Art. 41	- Zone "E" per attività agricole	Pag. 107
Art. 41.1	- Zone E1	Pag. 107
Art. 41.2	- Destinazioni	Pag. 107
Art. 41.3	- Modalità di intervento	Pag. 107
Art. 41.4	- Indici e prescrizioni particolari	Pag. 108
Art. 41.5	- Prescrizioni generali	Pag. 109
Art. 42	- Zone "E2" per coltivazioni	Pag. 110
Art. 42.1	- Zone E2	Pag. 110
Art. 42.2	- Modalità di intervento	Pag. 110
Art. 42.3	- Prescrizioni particolari	Pag. 110
Art. 43	- Zone "E3" per potenziamento delle aree boscate e per la tutela ambientale	Pag. 111
Art. 43.1	- Zone E3	Pag. 111
Art. 43.2	- Modalità di intervento	Pag. 111
Art. 43.3	- Prescrizioni	Pag. 111
Art. 43.4	- Interventi esemplificativi PAG6 / PAC 10	Pag. 111
Art. 44	- Zone "E4" per orti e giardini	Pag. 112
Art. 44.1	- Zone E4	Pag. 112
Art. 44.2	- Modalità di intervento	Pag. 112
Art. 45	- Zona del Parco Regionale della Valle del Lambro	Pag. 113
Art. 46	- Aree di rispetto stradale e cimiteriale	Pag. 114
TITOLO VI	- NORME FINALI	
Art. 47	- Edificazione esistente - difformità dal P.R.G.	Pag. 115
Art. 48	- Costruzioni abusive	Pag. 116

ALLEGATI:
 Allegato n°. 1

Documenti di Inquadramento di cui all'art. 15		Pag.	117
1 - Parco Agricolo delle Cascine		Pag.	118
2 - Parco di Toriggia e della Valle della Nava		Pag.	120
3 - Piani di Settore		Pag.	122
a - sistema delle aree verdi		Pag.	122
b - piano acustico		Pag.	124
4 - Progetto Vismara		Pag.	125
- PCC1		Pag.	126
5 - Attività economiche		Pag.	128
- Zone produttive:	- PARO11	Pag.	128
	- PAF1	Pag.	128
	- PAGE1	Pag.	129
	- PAGE2	Pag.	129
- Zone "S" - "BSU":	- PAR3	Pag.	130
	- PARO12	Pag.	130
6 - Sistema delle attrezzature scolastiche, culturali, sociali e sportive		Pag.	131
- Campofiorenoze:	- PAC4	Pag.	131
	- PAC5	Pag.	131
- Galgiana:	- PAG5	Pag.	131
- Rimoldo:	- PAR1	Pag.	131
7 - Quartiere Giardino		Pag.	123
- Campofiorenoze:	- PAC1	Pag.	133
	- PAC6	Pag.	133
- Rogoredo:	- PARO1	Pag.	133
	- PARO4	Pag.	133
	- PARO 15 e PARO5	Pag.	133
	- PARO6	Pag.	133
	- PARO10	Pag.	133
- Valaperta:	- PAV2	Pag.	134
- Rimoldo:	- PAR2	Pag.	134
- Cascina San Francesco:	- PAF2	Pag.	134
- Galgiana:	- PAG1	Pag.	134
	- PAB2	Pag.	134
	- PAGO1	Pag.	135
	- PALE2	Pag.	135
	- PACC6	Pag.	135
	- PACC4	Pag.	135
8 - Interventi di qualità			
- Casatenovo:	- PACC1	Pag.	137
	- PCC3	Pag.	137
	- PAG3	Pag.	138
	- PAG2	Pag.	138
- Bracchi:	- PAB1	Pag.	138
	- PAB3	Pag.	138
	- PAB5	Pag.	138
- Campofiorenoze:	- PAC2	Pag.	139
	- PABC3	Pag.	139
- Valaperta:	- PAV1	Pag.	139
- Rogoredo:	- PARO2	Pag.	139
	- PARO3	Pag.	139
	- PARO7	Pag.	140
	- PARO8	Pag.	140
Allegato n°. 2	N.T.A. zone "A"	Pag.	141
	Art. 1 - Ambito di applicazione	Pag.	142
	Art. 2 - Allegati alle N.T.A. - zona "A".	Pag.	143

ALL. 2.1 RELAZIONE

ALL. 2.2.a ANALISI DI STATO DI FATTO E MODALITA' DI INTERVENTO

CENTRO STORICO

STATO DI FATTO : Analisi funzionale e numero dei piani fuori terra 1:1000

STATO DI FATTO : Aspetti evolutivi e stato di conservazione 1:1000

STATO DI FATTO : Volumetria recuperabile a fini residenziali 1:1000

MODALITA' DI INTERVENTO 1:1000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ALL. 2.2.b ANALISI DI STATO DI FATTO E MODALITA' DI INTERVENTO
NUCLEI STORICI E CASCINE**

(C.NA S.MARGHERITA, TORRIGGIA, C.NA COLOMBINA,
C.NA QUATTROVALLI, C.NA CROTTA, GALGIANA,
MODROMENO, LAVIGIATE, C.NA CANTINO, RANCATE,
C.NA GIOVENIGO, C.NA DOSSELLO, C.NA S.FRANCESCO,
C.NA LEVADA, C.NA GEMELLA)

STATO DI FATTO : Analisi funzionale e numero dei piani fuori terra	1:1000
STATO DI FATTO : Aspetti evolutivi e stato di conservazione	1:1000
STATO DI FATTO : Volumetria recuperabile a fini residenziali	1:1000
MODALITA' DI INTERVENTO	
DEFINIZIONE PIANI DI RECUPERO	1:1000
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	

**ALL. 2.2.c ANALISI DI STATO DI FATTO E MODALITA' DI INTERVENTO
NUCLEI STORICI E CASCINE**

(C.NA PORRINETTI, C.NA VERDURA, C.NA CACCIABUOI,
C.NA GRASSI, ROGOREDO, C.NA COLOMBARO,
C.NA BRACCHI, C.NA BERNAGA, C.NA S.ANNA - C.NA S.LUIGI,
CAMPOFIORENZO, C.NA S.MAURO, C.NA MELLI, RIMOLDO,
VIA DEI PARTIGIANI, VALAPERTA, C.NA FIUME- C.NA GIOVANNA -
MONTEREGGIO)

STATO DI FATTO : Analisi funzionale e numero dei piani fuori terra	1:1000
STATO DI FATTO : Aspetti evolutivi e stato di conservazione	1:1000
STATO DI FATTO : Volumetria recuperabile a fini residenziali	1:1000
MODALITA' DI INTERVENTO	1:1000
DEFINIZIONE PIANI DI RECUPERO	1:1000
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	

**ALL. 3 INDIVIDUAZIONE AMBITI DI CUI ALL'ART. 15 N.T.A.
E PIANI DI RECUPERO**

Art. 3 - Livello e modalità di intervento	Pag.	144
Art. 4 - Volumetria e dati di progetto	Pag.	145
Art. 5 - Individuazione degli interventi	Pag.	146
Art. 6 - Piani di Recupero o P.P.	Pag.	147
- Casatenovo:	- PCC7	Pag. 147
	- PCC2	Pag. 147
- Galgiana:	- PAG4	Pag. 147
- Cascina Bracchi:	- PAB4	Pag. 148
	- PAB6	Pag. 148
	- PAB7	Pag. 148
- Rogoredo:	- PARO9	Pag. 148
- Campofioreno:	- PAC8	Pag. 149
	- PAC9	Pag. 149
- Cascina Cantino:	- PCC8	Pag. 149
- Giovenigo:	- PAGO2	Pag. 149
	- PAGO3	Pag. 149
- Cascina Grassi:	- PARO13	Pag. 150
- Rimoldo:	- PAR4	Pag. 150
	- PAR5	Pag. 150
Art. 7 - Standards - parcheggi privati	Pag.	151
Art. 8 - Destinazioni d'uso consentite e loro variazioni	Pag.	152
Art. 9 - Prescrizioni per elementi costruttivi, finiture edilizie	Pag.	153
Art. 10 - Prescrizioni particolari per box, servizi e spazi esterni	Pag.	155
Art. 11 - Prescrizioni particolari per le cortine	Pag.	156
Art. 12 - Prescrizioni particolari	Pag.	157
Art. 13 - Documentazione dei progetti	Pag.	158
Art. 14 - Contenuti per la convenzione	Pag.	160

Allegato n°. 3 Meccanismi premiali di cui all'art. 4 Pag. 161

Allegato n°. 4 Dimensionamento del P.R.G. Pag. 166

Times New Roman = *Articolo o parte di articolo modificato o aggiunto in accoglimento degli Emendamenti comunali*



= *parte di articolo eliminato in accoglimento degli Emendamenti comunali*

TITOLO I : DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale è redatto

- ai sensi delle leggi statali n. 1150/1942 e n. 10/1977, delle leggi regionali n. 51/1975 e n. 1/2001 e delle rispettive successive modificazioni;
- in adempimento dello Statuto Comunale;
- in conformità ai contenuti del Piano Paesistico Regionale e del Piano di Coordinamento Territoriale del Parco della Valle del Lambro.

Il P.R.G. è costituito oltre che dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (Doc. n° 3), dalla tavola dell'Azzonamento (Doc. n° 2 - Tav. n° 1, 2, 3) e dallo Studio Geologico.

Complessivamente Il P.R.G. è illustrato dai seguenti elaborati:

Doc. n° 1 - STATO DI FATTO

Relazione: Capitolo n° 1/I Premesse generali e caratteristiche generali del territorio

Capitolo n° 1/II Relazione dello stato di fatto

Tav. 1b1- Catasto Teresiano 1721

Tav. 1b2- Cessato Catasto 1857

Tav. 1b3- Cessato Catasto 1898

Tav. 2a - Rilievo dello stato di fatto e dello stato di conservazione dell'edificato - zona nord scala 1:2000

Tav. 2b - Rilievo dello stato di fatto e dello stato di conservazione dell'edificato - zona centro scala 1:2000

Tav. 2c - Rilievo dello stato di fatto e dello stato di conservazione dell'edificato - zona sud scala 1:2000

All. n° A - Stato di fatto per soglie storiche scala 1:5000

All. n° B - Istanze ex L.R. n° 1/2000 scala 1:5000

All. n° C - Tavola delle urbanizzazioni scala 1:5000

All. n° D - Vincoli esistenti sul territorio comunale scala 1:5000

All. n° E - Sistema distributivo commerciale scala 1:5000

Doc. n° 2 - AZZONAMENTO VARIANTE GENERALE P.R.G.

Tav. 1 - Azzonamento Nord scala 1:2000

Tav. 2 - Azzonamento Centro scala 1:2000

Tav. 3 - Azzonamento Sud scala 1:2000

Tav. 4 - Tavola d'Unione Azzonamento	scala 1:5000
All. n° 1 - Corografia - Inquadramento territoriale	scala 1:20000
All. n° 2 - Viabilità	scala 1:3000
All. n° 3 - Ambiti territoriali di cui all'art. 15	scala 1:3000
All. n° 4a- Individuazione zone omogenee	scala 1:5000
All. n° 4b- Calcolo capacità insediativa	

Doc. n° 3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

- All. n° 1 - Prescrizioni di cui all'art. 15
- All. n° 2 - Zone A - Relazione - Norme - Indagine fotografica
- All. n° 3 - Meccanismi premiali
- All. n° 4 - Dimensionamento del P.R.G.

Doc. n° 4 - RELAZIONE

- All. n° 1 - Piano dei Servizi
- All. n° 2a- Vincoli urbanistici scala 1:5000
- All. n° 2b- Calcolo standard
- All. n° 3 - Sistema distributivo commerciale scala 1:5000

Doc. n° 5 - SCHEDA INFORMATIVA

Doc. n° 6 - Studio geologico del Territorio Comunale di Casatenovo

- Relazione tecnica
- Elenco tavole
 - Tavola 1 - Carta idrografica e della rete fognaria e acquedottistica (scala 1:10.000)
 - Tavola 2 - Carta geomorfologica (scala 1:10.000)
 - Tavola 3a - Carta geologica (unità tradizionali) (scala 1:10.000)
 - Tavola 3b - Carta geologica (scala 1:10.000)
 - Tavola 4 - Carta pedologica (scala 1:10.000)
 - Tavola 5 - Zesioni geologiche (scala 1:10.000)
 - Tavola 6 - Carta idrogeologica (scala 1:10.000)
 - Tavola 7 - Carta geologico – tecnica (scala 1:10.000)
 - Tavola 8 - Carta dell'uso del suolo (scala 1:10.000)
 - Tavola 9 - Carta dei vincoli esistenti (scala 1:10.000)
 - Tavola 10a- Carta di sintesi (settore Nord - scala 1:5.000)
 - Tavola 10b- Carta di sintesi (settore Sud - scala 1:5.000)
 - Tavola 11a- Carta della fattibilità e delle azioni di piano (settore Nord - scala 1:5.000)
 - Tavola 11b- Carta della fattibilità e delle azioni di piano (settore Sud - scala 1:5.000)

In caso di eventuali difformità o contrasti, tra i suddetti elaborati prevalgono quelli costitutivi e tra questi, le presenti norme tecniche ed in generale, le tavole a scala di maggior dettaglio.
 In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.R.G. ed altre norme o regolamenti comunali (di igiene e sanità, di polizia urbana, ecc.) prevalgono le norme più restrittive.

Difformità grafiche

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico aggiornato manualmente.
 Le eventuali difformità grafiche tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.R.G. di cui al presente articolo.

Art. 2 - APPLICAZIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale, ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica della destinazione di zona sono soggette alla leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

Le destinazioni di zona previste dal P.R.G. 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. 9, o sulle quali l'Amministrazione Comunale non abbia previsto o l'Operatore privato si sia impegnato per la loro realizzazione.

Art. 3 - FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore persegue la finalità di realizzare un progetto urbanistico unitario

- di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche e di abitabilità del territorio comunale
- di supporto alla sua identità culturale e sociale

così da garantire uno sviluppo sostenibile per Casatenovo.

Il Piano Regolatore persegue la perequazione territoriale 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.

1) Il Piano Regolatore definisce:

- a) 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 anche indipendentemente da attuazioni a breve e medio termine;
- b) le alternative da definirsi in sede di attuazione operativa del Piano Regolatore ed in particolare il coordinamento degli interventi con le previsioni del Piano dei servizi, per le diverse destinazioni generali di competenza delle zone omogenee, nella previsione a breve e medio termine di coerenza del Piano;
- c) la regolamentazione urbanistica di dettaglio inerenti la dimensione e qualità urbanistica, edilizia ed ambientale degli interventi previsti;

2) Le Norme Tecniche di Attuazione e le Tavole di Azzonamento disciplinano per finalità, modalità, destinazioni, indici e prescrizioni, gli interventi nelle zone omogenee e sulle aree per standards primari e secondari in ragione delle caratteristiche ambientali, edilizie ed urbanistiche esistenti e di previsione.

Le norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1092 e successive modifiche e integrazioni.

Le alternative di cui al punto 1 b) saranno definite in Variante, secondo le procedure e le finalità delle leggi regionali n°. 23/97 e n°. 9/99 e della L. 1150/1942 e delle altre leggi vigenti.

Art. 4 - DEROGHE, VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI, MECCANISMI PREMIALI

DEROGHE

Le previsioni del Piano Regolatore Generale possono essere derogate soltanto nei casi (edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico) e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 41 quater della legge 17.8.1942 n. 1150 e dalle leggi 21/12/1955 n°. 1357 e 06/08/1967 n°. 765.

Prima della convocazione del Consiglio Comunale dovrà essere sentita la Commissione Edilizia che esprimerà parere consultivo in merito alla deroga proposta anche sotto il profilo urbanistico.

VIGILANZA E CONTROLLI

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.

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 del permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività (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.

MECCANISMI PREMIALI

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno per progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Regolatore, è introdotto un meccanismo premiale.

L'allegato n°. 3 alle presenti Norme esemplifica tale meccanismo in riferimento a specifici obiettivi di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale.

Art. 5 - DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI E VARIAZIONE DI DESTINAZIONE

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dal P.R.G. che definisce le destinazioni d'uso principali e compatibili e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

a) residenza (R)

Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R (d.c.R.)

Nei limiti del 30% della S.I.p. complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per le singole zone, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere delle zone residenziali o che arrechino grave intralcio alla viabilità, 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 ammesse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato.

Destinazioni non ammissibili

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.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono inoltre escluse le attività di radiotelefonìa mediante antenne ed impianti di cui all'art. 33.4. 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.

La S.I.p. complessiva della d.c.R. è definita per le singole zone.

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

b) Industria (I)

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, carrozzerie, servizi necessari alle

singole unità produttive e integrati con le stesse come: spogliatoi, servizi igienici, mense, infermerie.

Destinazioni d'uso compatibili con la I (d.c.I.) =

Nei limiti del 50% della S.I.p. complessiva, salvo prescrizioni diverse per le singole zone, 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 netta per ogni mq. 4,00 di S.I.p. con destinazione "I" e comunque complessivamente non inferiore a mq. 100 e non superiore a mq. 200 di S.I.p. per ogni unità produttiva.

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

Sono esclusi gli insediamenti di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Sono escluse la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili.

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 infine escluse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato e per la grande e media struttura di vendita.

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

Destinazione principale

attrezzature ricettive, ricreative, di ristoro, gli esercizi commerciali di vicinato, attrezzature para-commerciali con servizio di sportello (agenzie bancarie e d'assicurazioni, e simili); artigianato di servizio, parcheggi pubblici e privati, senza distributori di carburante; uffici pubblici e uffici privati; attrezzature socio - culturali; sanitarie; religiose e per l'istruzione; servizi pubblici.

Le attrezzature commerciali per la media struttura di vendita sono ammesse nella sola zona B/SU

I laboratori e gli uffici artigianali e di analisi anche con distributori di carburante sono ammessi nella sola zona C/S.

Destinazioni d'uso compatibili con la S (d.c.S.) e con la SU (d.c.SU) =

Sono ammesse come compatibili la residenza esclusivamente di servizio per il titolare e/o il

custode, nella misura non superiore a mq. 130 di S.l.p. per ogni comparto di C/S e B/SU individuato sulla tavola dell'Azzonamento.

Nella zona BSU con (*) la residenza è ammessa nella quantità massima del 60% della Slp massima ammessa, una volta trasferite le attività produttive insediate.

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 classe di cui all'Art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni.

Sono inoltre escluse le attività di radiotelefonìa mediante antenne ed impianti di cui all'art. 33.4. 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 infine escluse le attrezzature commerciali per la grande distribuzione.

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 (d.c.A.) =

Nei limiti di cui alle singole zone, sono ammesse come compatibili le abitazioni destinate al personale addetto, attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli, nel rispetto di quanto definito agli articoli 2 e 3 della L.R. 93/80; attività di allevamento, di maneggio e florovivaista e di agriturismo.

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

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza ad eccezione delle abitazioni di cui alle destinazioni d'uso compatibili, le attrezzature "per l'allevamento di animali suinicoli" e le attività principali compatibili e non ammissibili per l'industria (I) di cui al precedente capoverso b).

Sono inoltre escluse le attività di radiotelefonìa mediante antenne ed impianti di cui all'art. 33.4.

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

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita.

La destinazione d'uso del suolo e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere consona con le destinazioni previste dalle presenti norme.

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

VARIAZIONE DI DESTINAZIONE

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, alla verifica di ammissibilità della destinazione nelle singole zone di P.R.G. secondo le vigenti norme e modalità di attuazione.

All'interno di ciascuna zona, il cambio di destinazione d'uso fra quelle ammesse, è sempre possibile in attuazione di quanto disposto dalla L.R. n°. 1/2001 e dalle presenti norme.

Se il cambio di destinazione d'uso 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.I.p. e se richiede l'inizio di attività. Il cambio di destinazione in questo caso 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 e un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard, l'Operatore dovrà reperire a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, gli eventuali standards aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

Il Comune, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standards nell'area o edificio interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o la monetizzazione della stessa.

Art. 6 - OPERE E TIPOLOGIE EDILIZIE

OPERE

Per le definizioni di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, per le definizioni di soprizzo, ampliamento, demolizione, per gli interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente, per la definizione di ricostruzione edilizia e di nuova edificazione, si fa riferimento all'allegato "A" della L.R. n° 23/97, richiamata dalla L.R. 19 novembre 1999 n° 22.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica attengono a: sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ovvero con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione dovrà essere effettuata apposita comunicazione alla Pubblica Amministrazione al fine della verifica della corretta definizione del tipo di intervento che si intende effettuare.

La comunicazione per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria dovranno essere corredate da una breve descrizione dei lavori, e, se del caso, dalle relative planimetrie e fotografie. Per le opere di restauro e risanamento conservativo, comprese le tinteggiature esterne, il parere preventivo della Commissione Edilizia è obbligatorio. Le suddette domande dovranno essere corredate da documentazione atta ad illustrare con chiarezza l'intervento, così come previsto dall'Allegato n° 2 alle presenti norme.

TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- A - Edifici isolati : edifici a villa, villino, a stella, ecc. 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, maggiore di mt. 1,50.
- C - Edifici a schiera : edifici da più unità, per lo più unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte.
- D - Edifici a cortina : edifici posti lungo il perimetro d' uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. E che racchiudano spazi formanti cortili.
- E - Edifici a gradoni : Alla presenza di terreni in pendio possono essere realizzati edifici a gradoni per una lunghezza complessiva non superiore al ml. 20,00. L'altezza di tali costruzioni sarà misurata per ogni singolo corpo purchè tra i fronti dei corpi situati a quota diversa si verifichi una distanza sul

piano orizzontale di almeno ml. 8,00 e che il dislivello fra i gradoni successivi non superi l'altezza di ml. 6,30.

Qualora anche una sola delle precedenti disposizioni non verrà rispettata, l'altezza dovrà essere misurata come se si trattasse di un unico edificio.

Art. 7 - INDICI URBANISTICI E AMBIENTALI

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

It - Indice di fabbricabilità territoriale (mq./mq.)

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

If - Indice di fabbricabilità fondiaria (mq./mq.)

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

Ut - Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

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

Uf - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

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

Sf - Superficie fondiaria (mq.)

Definisce la parte di superficie edificabile di pertinenza degli edifici.

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

Per i lotti già frazionati, edificabili a permesso di costruire, la S.f è quella catastale edificabile, comprensiva anche delle aree previste edificabili dall'Azzonamento ma destinate all'adeguamento delle strade e/o alla formazione della nuova rete della viabilità e degli spazi di sosta e di verde attrezzato di cui all'art. 9 – Urbanizzazione primaria a), b) e g).

St - Superficie territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed espressamente perimetrata ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate o meno nella tavola di azzonamento del P.R.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 e le aree destinate a zona di rispetto a norma delle disposizioni vigenti o previste dal P.R.G.

Sc- Superficie coperta (mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dalle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a 1,5 di aggetto su proprietà privata per residenza e fino a 2,50 per altre destinazioni.

Al fine dell'applicazione delle specifiche norme di zona, 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.R.G. presentano le parti strutturali sostanzialmente integre.

Sono inoltre escluse le parti di edificio sotterranee esterne al perimetro della costruzione fuori terra, non sporgenti dalla quota del marciapiede stradale di riferimento (+/- 0,00) o dalla quota del terreno naturale se superiore e completamente coperte da uno strato di almeno cm. 50 di terreno.

Rc - Rapporto di copertura (%)

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

Slp - Superficie lorda di pavimento

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

Sono escluse :

- le superfici dei piani seminterrati e interrati, se comprese per almeno 2/3 della loro superficie nel perimetro dell'edificio principale, destinati a cantine, locali di servizio delle unità immobiliari e di pertinenza di esercizi commerciali di vicinato, servizi tecnici ed igienici, ripostigli, accessori, complessivamente privi dei requisiti di abitabilità definiti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia;
- le superfici degli spazi aperti quali le terrazze, gli aggetti, i balconi, le logge e i porticati con superficie lorda di pavimento non superiore al 20% della S.l.p. complessiva dell'edificio abitabile;
- i porticati oltre le quantità di cui al punto precedente, se previsti dai Piani Attuativi per esigenze tipologiche ed ambientali;
- le superfici dei sottotetti con altezza media reale uguale o inferiore a mt. 1,20 in gronda e 2,40 di media per le nuove costruzioni; con altezza media reale uguale o inferiore a 1,80 mt. per gli ampliamenti o sopraelevazioni di cui all'art. 38 (C2 e D1) delle presenti norme;
- le superfici destinate a box o posti auto di cui alla legge 765/67 realizzati o previsti secondo i disposti della legge 122/89 e delle presenti norme con altezza interna inferiore a mt. 2,50 anche se emergenti;
- le costruzioni accessorie di cui all'art. 28;
- le superfici dei volumi tecnici così come definiti dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 31 gennaio 1977 n. 2474 e descritti dalle presenti norme;
- le demolizioni operate al fine di realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate, o demolizioni di risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, potranno essere riutilizzate, a fini compensativi, in ampliamento di edifici esistenti nei modi e coi limiti di cui alle norme di Zona. Detti volumi potranno essere realizzati indipendentemente dai limiti di dimensionamento di cui all'art. 35.3 nelle zone A.

Per gli edifici di almeno quattro appartamenti su più piani, oltre le esclusioni di cui sopra, al

fine di consentire le migliori condizioni di isolamento acustico e termico da documentare con appositi certificati dal calcolo della S.I.p. sono escluse anche le superfici in pianta delle murature perimetrali e di divisione tra alloggi per un massimo dell'unopercento (1%) della S.I.p.

Per gli edifici ad uso produttivo e per servizi alle persone ed alle attività

la S.I.p. è la somma delle superfici comprese entro la linea della muratura perimetrale, utilizzate per le lavorazioni, i depositi, e per gli impianti con esclusione delle superfici interrato o seminterrato (massimo ml. 1,00 estradosso fuori terra) se comprese per almeno 2/3 della loro superficie nel perimetro dell'edificio principale e purché abbiano altezza netta interna non superiore a ml. 2,60 e siano prive dei requisiti di agibilità definiti dal Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia.

Sono pure esclusi i soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a ml. 2,60 e privi dei requisiti di cui al precedente comma.

Sono infine esclusi gli impianti per la depurazione e lo smaltimento dei rifiuti.

Vt - Volumi tecnici

Più in generale devono intendersi per "volumi tecnici" ai fini della esclusione del calcolo della S.I.p., 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.

V - Volume

Il volume delle costruzioni residenziali è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 2,70 + 0,30 indipendentemente dalla sua altezza effettiva purché uguale o inferiore a ml. 3,50.

Per altezze superiori a ml. 3,50 il volume verrà computato per l'altezza effettiva.

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

Recupero dei sottotetti esistenti

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero volumetrico, al solo scopo residenziale, del piano sottotetto esistente senza che tale volumetria venga variata con l'indice di densità edilizia ammessa nella specifica zona omogenea, purché gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, e ciò in attuazione della L.R. 15 luglio 1996 n. 15 e secondo le modalità definite dall'art. 9 (urbanizzazione primaria).

Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate nella L.R. 15/1996, nella L.R. 22/1999, nella L.R. 18/2001.

S.I.p. esistente

Al fine dell'applicazione delle specifiche norme di zona, si considera S.I.p. esistente quella delle costruzioni in muratura che non abbiano carattere precario o provvisorio, che alla data

di adozione del P.R.G. presentano muri perimetrali e coperture sostanzialmente integre.

Volume esistente

Al fine del recupero, il volume esistente e di progetto, è quello assentito o quello risultante dall'ingombro reale dell'edificio preesistente e risultante nelle mappe catastali del 1960: superficie coperta per altezza, compreso il sottotetto. Per volume assentito si intende quello risultante da una preesistente pratica edilizia (licenza o permesso di costruire) che quantifica la volumetria dell'intervento.

La norma si applica agli interventi di recupero intesi sia come ristrutturazione edilizia sia come ristrutturazione urbanistica.

Tali interventi saranno esplicitamente approvati dalla Commissione Edilizia e sono comunque tenuti al rispetto dei diritti di terzi.

Agli effetti del calcolo del volume esistente, i locali accessori, le tettoie, le rimesse esterne al fabbricato con altezza uguale o inferiore a ml. 2,40, e le parti identificabili in zona A e A1 come sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o concessioni edilizie convenzionate.

Per stalle e fienili, potrà essere considerata ai fini del computo delle volumetrie esistenti tutta la S.l.p. del corpo di fabbrica esistente anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrate.

Gli edifici demoliti a seguito di ordinanza sindacale o crollati, o risultanti da atti notarili non risalenti a più di dieci anni dall'adozione della presente Variante, se certificati catastalmente, potranno essere ricostruiti mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.

Per gli edifici industriali, il volume di riferimento per il calcolo della S.l.p. esistente, è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30.

Ai fini della verifica degli indici esistenti, fondiario e territoriale, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal permesso di costruire o convenzione.

Sm- Superficie minima di intervento (mq.)

E' un'area minima da assoggettare ad interventi di attuazione del P.R.G., sia di iniziativa pubblica che privata, quando la stessa non sia espressamente perimetrata nelle tavole di azionamento con espresso segno grafico.

H - Altezza degli edifici

E' la distanza tra lo spiccatto del marciapiede e l'intradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile. Ove questa sia inclinata si considererà il valore medio fra le altezze misurate al colmo e all'imposta.

Nel caso di terreno in pendenza o di marciapiede a quote diverse l'altezza verrà misurata a partire dalla quota media di intersezione dell'edificio con il terreno allo stato naturale.

h - Altezza delle recinzioni dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento:

È l'altezza massima delle recinzioni piene o trasparenti misurata in m (metri) perpendicolarmente dalla quota stradale e dalla quota del terreno antistante a valle sino al punto più alto della recinzione stessa è inoltre l'altezza di muri di sostegno o muretti di contenimento, misurata in m (metri) dal terreno, nel punto più basso di intersezione tra muri in elevazione e terreno stesso allo stato naturale, prima di ogni sbancamento o rinterro.

Dc - Distanze dai confini

È la distanza delle nuove costruzioni dal confine di proprietà, così come definita dall'art. 25 delle presenti norme.

Ds - Distanze dalle strade

È la distanza delle nuove costruzioni dalla strada, così come definita dall'art. 24 delle presenti norme.

ds - Distanza minima delle recinzioni dalla mezzeria stradale

È la distanza minima, misurata in m (metri), delle recinzioni o altri manufatti in elevazione dalla mezzeria stradale.

De - Distanze tra gli edifici

È la distanza delle nuove costruzioni dalle altre costruzioni.

Sp - Superficie permeabile

È la superficie parziale di superficie fondiaria (Sf) e superficie territoriale (St) a cui lasciare le caratteristiche di permeabilità naturale. Essa non è pertanto interessata da costruzioni in elevazione o nel sottosuolo né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso.

La Sp è espressa in percentuale ed è misurata in mq. (metro quadro).

Nelle zone B, C, D la Sp per nuovi edifici non sarà inferiore al 40% della superficie fondiaria libera dagli edifici.

Per gli edifici esistenti e per interventi di ristrutturazione urbanistica, la Sp può anche essere ottenuta, ove consentito e per ragioni di funzionalità degli interventi, con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia.

Np - Numero di piante d'alto fusto

È il numero di piante d'alto fusto da porsi a dimora su aree pubbliche e private.

Il Np per le zone D sarà pari a 1 ogni 100 mq. di S.l.p., mentre per le altre zone valgono le disposizioni di cui agli artt. 27 e 44.

Sv - Superficie di vendita (mq)

È l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai 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 1/10 della SLP quando questa non sia superiore a 1500 mq. E nella misura di ¼ della SLP quando questa sia superiore al predetto limite. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diversie da quelle aventi le caratteristiche sopra

tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli art. 8 e 9 del D.lgs 114/98.

Art. 8 - AREE DI PERTINENZA

Sono aree di pertinenza quelle fondiari e territoriali, che in base alle prescrizioni di P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione, vengono utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei soggetti interessati.

L'Amministrazione Comunale cura la raccolta di detti atti in propri Pubblici Registri.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del P.R.G., non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità ammessa, dalle presenti Norme nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria.

Per le costruzioni esistenti l'area di pertinenza è quella indicata nella licenza o permesso di costruire calcolata in base agli indici vigenti al momento del rilascio.

Qualora dalla documentazione comunale, per edifici di vecchia costruzione, non fosse possibile l'individuazione di tale area a mezzo di precedente licenza o permesso di costruire, l'area di pertinenza è quella del mappale riferito alla costruzione purché non oggetto di frazionamento in data successiva all'adozione del P.R.G.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Ove le aree di pertinenza appartengono a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto. Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi.

A detti edifici, sia in sede di pianificazione esecutiva che di interventi a permesso di costruire, viene attribuita una area di pertinenza fondiaria in base agli indici previsti dalle presenti Norme.

Sono ammesse eventuali trasportazioni volumetriche tra lotti adiacenti, non saturi e con medesima destinazione di zona, soltanto attraverso atti pubblici registrati.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di S.I.p. tra aree a diverse destinazione di zona (R; I; S; A), nonché fra aree non contermini con l'eccezione delle aree in zona agricola omogenea E, come previsto dalla L.R. 93/80 e quando previsto dalle presenti norme.

Art. 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Nelle Zone edificabili l'Autorizzazione alla Lottizzazione e il Permesso di costruire per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, sono subordinate, in generale e nelle forme di legge, alla preesistenza o previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla disponibilità delle aree di competenza delle opere stesse, nonché delle opere necessarie di allacciamento della Zona ai pubblici servizi per distribuzione di acqua, gas elettricità (comprese le cabine secondarie), e accessibilità viabilistica, veicolare, ciclabile e pedonale.

L'attuazione del Piano Regolatore dovrà promuovere, sia con il rilascio di *Permessi di costruire* che con l'approvazione di Piani Attuativi (PA) che con la predisposizione del Piano dei Servizi e dei Programmi di Opere Pubbliche connessi all'approvazione dei Bilanci Comunali, 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 a carattere urbano (Zona F) ed intercomunale (Zona F1).

URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi degli artt. 28 e 31 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 ed ai sensi dell'art. 12 del T.U. 380/2001. Esse sono, ai sensi dell'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, nella misura di 3,00 mq./150 mc. di volume residenziale e nella misura di 0,5 mq. ogni 10 mq. di S.l.p. per le unità produttive e direzionali (art. 18 L. 06/08/1967 n°. 765) con un minimo di un posto macchina per ciascun insediamento.

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 agli impianti di depurazione.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere 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; 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.).

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, nella misura di 3,00 mq./ 150 mc. di volume residenziale.

La cessione delle aree destinate dal P.R.G. a sedi viarie (a) sia veicolari che pedonali e la cessione delle aree per la formazione degli spazi di sosta o di parcheggio (b), e di verde attrezzato (g) di cui sopra, di pertinenza del lotto per il quale viene richiesta il permesso di costruire, è dovuta esclusivamente in caso di intervento di ricostruzione o di una nuova costruzione, o di cambio di destinazione, a necessario corredo dell'urbanizzazione primaria del lotto e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

Tale cessione non è dovuta per le aree per cui il P.R.G. prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo.

La cessione preventiva delle aree per la formazione delle opere di urbanizzazione primaria b) e g), può essere sostituita da:

- la convenzione per la cessione di tali aree nell'arco del triennio, secondo quanto stabilito dalle leggi n°. 765/67 e n°. 10/77 e nel rispetto dei Programmi Pluriennali di Attuazione di cui alla L.R. n°. 15/84 e successive modifiche ed integrazioni;
- la monetizzazione delle aree di mancata cessione nei casi e secondo le modalità stabilite con apposita delibera comunale.

U1 = Aree per opere di urbanizzazione primaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare nei singoli interventi.

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono: le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate dagli artt. 3 – 5 del D.M. del 2.4.1968 n°. 1444, comprendenti le opere di cui all'art. 44 della legge del 22 ottobre 1971, n. 865, e dall'art. 7 della L.R. n°. 1/2001:

- a) asili nido e scuole materne (Sm);
- b) scuole dell'obbligo (Se, Sd, Ss);
- c) mercati di quartiere (M);
- d) delegazioni comunali (Cm);
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi (Ch, Or);
- f) impianti sportivi (Is, Va);
- g) centro sociale e attrezzature culturali e sanitarie (As, Cb);
- h) aree verdi e di quartiere e belvederi (Pp, B);
- i) parcheggi (P, Pz).

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

Entrambe queste previsioni saranno definite nella loro dimensione e tipologia dal progetto esecutivo.

Le piazze potranno essere realizzate con parcheggi o box sotterranei, pubblici o privati ai sensi dell'art. 31.6 delle presenti norme.

La cessione delle aree destinate dal P.R.G. 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 ricostruzione o di nuova costruzione, a necessario corredo dell'urbanizzazione secondaria del lotto, e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

E' consentita la monetizzazione delle aree per standards qualora il privato partecipi economicamente al reperimento diretto da parte del Comune nel contesto dei propri programma di intervento, per opere pubbliche e realizzazione di aree verdi e di tutela e protezione ambientale e paesaggistica) o qualora la cessione dovuta non superi mq. 200. In ogni caso dovranno essere garantite le realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria prima dell'abitabilità degli edifici.

U2 = Aree per opere di urbanizzazione secondaria

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria da cedere nei singoli interventi.

TITOLO II :ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 10 - PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Il Piano Regolatore Generale è conforme, partecipa e concorre alle scelte del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Gli interventi che concorrono all'attuazione del Piano Regolatore Generale sono sia privati che pubblici. Gli atti progettuali di previsione degli interventi sono approvati, autorizzati e concessi dal Comune nelle forme di legge e statutarie. Per le aree e costruzioni ricadenti nel Parco della Valle del Lambro gli interventi si attuano solo in quanto compatibili con i contenuti e le procedure di cui al Piano Territoriale del Parco Lambro.

Art. 11 - PIANO DEI SERVIZI

PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi (allegato n°. 1 della Relazione Illustrativa), redatto in conformità del D.G.R. 21 dicembre 2001 – n°. 7/7586 al fine di assicurare una razionale distribuzione di attrezzature urbane di cui all'art. 9 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.

Art. 12 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale in conformità dell'art. 31 L.R. n. 51/75, 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. 12/2005;
- 7) Accordi di programma di cui alla legge 8.6.1990 n. 142 ed alla legge regionale 15.5.1993 n. 14;
- 8) Permessi di costruire semplici, convenzionati o impegnati (impegnativa unilaterale sottoscritta dal privato interessato) per il completamento delle urbanizzazioni, in aree ed opere.
- 9) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui di cui agli artt. 22 e 23 del T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001 ad esclusione degli immobili soggetti a vincolo ambientale.
- 10) I progetti di opere pubbliche.

Indipendentemente dalle espresse previsioni grafiche del P.R.G., il Responsabile del Settore, 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.

Art. 13 - PIANI ATTUATIVI

Nelle zone dove è obbligatoria la compilazione di un Piano Attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso, consistente in un Piano Particolareggiato, secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica o in un Piano di Lottizzazione Convenzionata.

I Piani Attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nella tavola del presente P.R.G. e dalle presenti norme.

Sulla tavola di Azzonamento del P.R.G. 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 P.A., e nel rispetto delle quantità e della destinazione prevista nella tavola "Verifica degli Standards".

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.

1 - Piani di Lottizzazione

I Piani di Lottizzazione convenzionati di iniziativa privata sono redatti in base alla legge 1150/1942 e successive modifiche, e in conformità a quanto disposto dalle leggi urbanistiche regionali n°. 51/1975 e n°. 60 e 61/1977 e dalla legge 28.1.1977 n°. 10.

L'attuazione dei P.L. è subordinata alla stipulazione tra il Comune e i Lottizzanti di una Convenzione riguardante quanto previsto dagli artt. 12 – 13 della L.R. n°. 60/77 modificata ed integrata con la L.R. n°. 61/77 e dalla L.R. n°. 23/97.

Sono obbligatoriamente sottoposti a P.L. gli interventi edilizi e urbanistici che interessano le aree planimetricamente individuate nella tavola di azzonamento del P.R.G., salva restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di individuare altre aree da assoggettare a P.L. quando si ravvisino i presupposti di cui all'art. 28 della L.U. 1150/1942 e successive modificazioni, od il preventivo piano esecutivo sia indispensabile in relazione alle particolari caratteristiche dell'area.

Il Comune ha facoltà di predisporre i Piani di Lottizzazione di iniziativa pubblica (art. 8 della Legge n. 765/1967) oppure i Piani Particolareggiati.

La volumetria ammissibile sarà quella risultante dall'applicazione degli indici di zona, dedotti i volumi esistenti.

2 - Piani Particolareggiati

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

3 - Piani di Recupero

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 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni e dell'allegato "A" della L.R. 19 novembre 1999 n. 22.

4 - Piani Integrati di Intervento (P.I.I.)

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

I P.I.I. sono subordinati all'approvazione contestuale del programma economico di intervento ed hanno durata non superiore a sei anni.

5 - Documentazione e approvazione degli strumenti urbanistici attuativi

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Piani Attuativi sono specificate dalla L.R. 23 giugno 1997 n. 23 e dalle delibere di G.R. 1 luglio 1997 n. 6/29534 e 25 luglio 1997 n. 6/30267.

6 - Il permesso di costruire convenzionato è strumento previsto nel presente P.R.G. 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 di cui all'art. 35.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto in alternativa al piano attuativo:

- a - per i nuovi interventi qualora la S.I.p. complessiva del comparto d'intervento risulti inferiore a 1.000,00 mq. e venga reperita la dotazione minima di standard per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- 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.

Il permesso di costruire convenzionato è necessaria in caso di esecuzione da parte del concessionario delle opere di urbanizzazione individuate dal P.R.G.

Il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto:

- dall'approvazione dello schema di convenzione con allegato planivolumetrico, da parte dell'organo comunale competente;

- dalla stipulazione, tra Amministrazione Comunale e concessionario, della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere, a cura e spese del concessionario nei registri immobiliari.

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

Art. 14 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Le previsioni dei piani attuativi vigenti (Azzonamento e N. T.A.) prevalgono sino alla loro integrale realizzazione sulle previsioni delle Varianti del P.R.G. adottate successivamente alla loro approvazione definitiva.

Sino alla scadenza del termine dall'approvazione definitiva della convenzione, l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato - sotto ogni profilo - dal relativo Piano Attuativo. Una volta scaduto il menzionato termine, gli eventuali interventi (di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di eventuali ampliamento e nuova costruzione) sono disciplinati come segue, ferma restando la destinazione d'uso delle aree, 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 mancata integrale attuazione del Piano Attuativo, gli eventuali interventi di completamento delle costruzioni, che non abbiano esaurito il volume assegnato al lotto, nonché gli eventuali interventi di nuova edificazione dei lotti - edificabili a norma del Piano Attuativo - non utilizzati, gli indici If e Rc sono pari a quelli previsti dal Piano Attuativo da documentare da parte del richiedente la concessione edilizia e secondo le procedure e gli oneri del Piano Attuativo stesso;
- c- 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 definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

La disciplina di cui al presente articolo non fa salve le eventuali opere realizzate in difformità dal Piano Attuativo e/o dai conseguenti permessi di costruire, opere rispetto alle quali resta integro il potere sanzionatorio dell'amministrazione, ove non sia stata emanato permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge 28 febbraio 1985, n. 47, 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.

Art. 15 - DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO

Per gli ambiti di cui all'allegato n°. 3 dell'Azzonamento da assoggettare a preventivo Documento di Inquadramento, valgono le prescrizioni di cui all'allegato n°. 1 e all'allegato n°. 2 - Zone A, delle presenti N.T.A., per armonizzare gli interventi in essi ricompresi ed individuare altresì, in ogni piano attuativo, la locazione delle aree di cessione per urbanizzazione secondaria o tra quelle già destinate dal P.R.G. o all'interno del perimetro stesso del piano esecutivo.

Detti Documenti sono predisposti dall'Amministrazione Comunale e sono approvati ai sensi e secondo le procedure di cui alla L.R. n°. 12/2005 - Documento di Inquadramento.

I Documenti di Inquadramento possono anche proporre una diversa perimetrazione dei Piani Attuativi compresi nel proprio ambito.

Le varianti conseguenti a tale modifica di perimetro, saranno subordinate alla procedure di cui alla L.R. n°. 23/1987.

Art. 16 - PIANI PAESISTICI

Al fine di salvaguardare e valorizzare le rilevanti presenze paesaggistiche, ambientali e storico - monumentali del territorio, l'Amministrazione Comunale predispone, entro cinque anni dall'approvazione del presente Piano Regolatore, i Piani Paesaggistici di cui all'art. 23 del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), con valore anche di Piani Particolareggiati, dell'ambito di valore ambientale e paesaggistico interessato dal Torrente Nava e dalla Roggia Molgorana ed a contatto con Nuclei e Centri di valore Storico - Ambientale.

Art. 17 - PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di attuazione del PRG il Comune si avvale della predisposizione ed approvazione:

- di Regolamenti (in particolare del Regolamento Edilizio, di Igiene edilizia ed ambientale, delle Fognature, della realizzazione di impianti che comportino emissioni magnetiche);
- del Piano Acustico e di Piani e Programmi di gestione e realizzazione di servizi ed opere pubbliche come quello del traffico veicolare, ciclabile e pedonale, dello smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed industriali, di recapito alla depurazione delle acque di scarico, del Piano del Verde e della segnaletica ed arredo urbano;
- del Piano Agroalimentare di attuazione del Piano di settore dell'Agricoltura del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecco.

Art. 18 - RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO

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

TITOLO III : NORME GENERALI

Art. 19 - DECORO E RECUPERO DELL'AMBIENTE URBANO E DI INTERESSE AMBIENTALE

DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza, anche se esterne al lotto edificato (parcheggi e verde di cui all'art. 9), vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di assetti, di porticati, di infissi, di insegne pubblicitarie, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi, l'Amministrazione Comunale può impegnare il richiedente ad un programma di manutenzione periodica dell'edificio e delle aree di pertinenza.

RECUPERO DELL'AMBIENTE URBANO E DI INTERESSE AMBIENTALE

Al fine di promuovere ed incentivare il decoro dell'ambiente urbano e il recupero urbano nei Centri Storici e quello di aree di interesse ambientale, nelle Tavole di Azzonamento sono localizzati e nelle Norme Tecniche di Attuazione è normata puntualmente, la possibilità di recupero della volumetria di edifici da demolire.

Il recupero avviene con traslazione del volume stesso in altre Zone edificabili, previo convenzionamento col Comune dei modi e tempi della demolizione e ai fini di vincolo di inedificabilità delle aree risanate e nei limiti di cui alle norme di Zona stesse. La demolizione convenzionata dovrà essere attuata almeno entro cinque anni dall'approvazione della convenzione.

Art. 20 - TUTELA PAESISTICA, GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI

TUTELA PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio e di recuperare i suoi valori paesistico - ambientali, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi ed emergenze storico - architettoniche ed archeologiche, degli ambiti paesistici, naturali e fluviali, dello sviluppo degli ecosistemi, della fruizione culturale e sociale.

Tale progetto si articola in programmi di azione paesistica di cui all'art. 23 del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e di cui all'art. 26 delle N.T.A. del P.T.C., articoli che si recepiscono integralmente, al pari del Regolamento Paesistico del P.T.C. attraverso le seguenti azioni di:

- incentivi per il recupero e la valorizzazione degli ambiti paesistici di maggior pregio;
- incentivi alla realizzazione di interventi di recupero paesistico - idraulico dei corsi d'acqua minori;
- valorizzazione del patrimonio ambientale e storico - culturale, anche attraverso la realizzazione di circuiti turistico - culturali;
- incremento dell'equipaggiamento vegetazione attraverso azioni di rimboschimento e la creazione di aree di connessione ecologica tra i diversi ambiti di naturalità (Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani) di cui all'art. 21.;
- incentivi allo sviluppo turistico e fruitivo mediante programmi con l'individuazione di poli culturali e di tempo libero e sportivi
- realizzazione di percorsi ciclopedonali ai fini dello sviluppo turistico e fruitivo anche in accordo con i Comuni limitrofi.

Tali azioni sono illustrate nei Documenti di Inquadramento di cui allegato n°. 1 alle presenti Norme o da specifici articoli delle N.T.A.

Esame dell'impatto paesistico

Ai sensi degli Artt. 8 e 25 del P.T.P.R. gli strumenti esecutivi e di attuazione del P.R.G. e gli interventi di cui ai Documenti di Inquadramento sono soggetti all'esame paesistico con le modalità stabilite nella Parte IV dello stesso P.T.P.R.

TUTELA GEOLOGICA

1 - Indagini geologiche

Su tutto il territorio comunale trovano applicazione le disposizioni contenute entro il D.M. LL. PP. 11 marzo 1988 riportante le "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", entro i regolamenti di attuazione e le successive modificazioni ed integrazioni.

Per l'applicazione del suddetto decreto, con specifico riferimento al territorio comunale di Casatenovo, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 41/97 e della D.G.R. 6/37918/98 e successiva D.G.M. 29 ottobre 2001 n°. 7/6645 indicante i criteri relativi alla componente geologica nella redazione dei Piani Regolatori Comunali, ciascuna zona omogenea o zona funzionale del territorio comunale è stata classificata con un grado di "fattibilità geologica" alle azioni di Piano.

Tale classificazione risulta espressa e contenuta negli elaborati dello Studio Geologico del Territorio Comunale di supporto alla pianificazione comunale" che fa parte integrante delle presenti disposizioni. In particolare il riferimento è costituito dagli elaborati cartografici di cui alle tavole 11a e 11 in scala 1:5000 identificato come " Carta della Fattibilità e delle azioni di piano".

La legenda che completa la carta fornisce indicazioni sulle principali caratteristiche di ogni area esprimendo il parere geologico sulla edificabilità.

In sede di richiesta di permesso di costruire o per ogni altra opera o azione sul territorio, l'Ufficio Tecnico Comunale valuta l'ubicazione e l'appartenenza ad una specifica classe di fattibilità e prescrive di conseguenza l'effettuazione delle indagini e degli specifici interventi di salvaguardia e difesa come indicato nella legenda della Tavola.

A maggiore chiarimento il capitolo descrittivo 16 che fa riferimento all'elaborato "Carta della Fattibilità e delle azioni di piano di cui al punto successivo" fornisce ulteriori e più dettagliate specifiche per la formulazione della richieste da parte dell'U.T.C. ai richiedenti permesso edificatorio.

2 - Corsi e specchi d'acqua

Le opere inerenti la regolazione dei corsi d'acqua naturali e la creazione e sistemazione di corsi e specchi d'acqua artificiali, dovranno avvenire nel rispetto delle leggi in materia e con l'approvazione dei competenti organismi Comunali e Regionali.

Gli interventi previsti dovranno essere realizzati adottando tecniche di ingegneria naturalistica.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dall'art. 39 della Legge Urbanistica regionale n. 51 del 15 aprile 1975 e del R.D. 523/1904 e di quanto disposto dallo Studio Geologico di cui all'art. 1 delle presenti norme.

TUTELA AMBIENTALE DELLE ZONE DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI

Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale, anche se non individuate sulla tavola di azionamento sono soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. n. 236 del 25 maggio 1988 modificato dal D. lgs n°. 152 del 11 maggio 1999 e del D. Lgs n°. 258/2000, al documento "Protocolli operativi riguardanti gli adempimenti per la tutela delle opere di captazione utilizzate per l'approvvigionamento idropotabile e per la prevenzione dell'inquinamento delle risorse idriche" del Servizio Igiene Pubblica del Settore Sanità e Igiene (1993), ed alla d.g.r. n. 15137 del 27 giugno 1996 "Direttive per

l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f del D.P.R. 236/1988).

All'interno di dette fasce di rispetto per un raggio di 200 ml. dal punto di captazione, è vietato in particolare l'insediamento delle attività di cui all'art. 5 del D. Lgs n°. 258/2000 del D.P.R. 236/88.

E' inoltre definita una zona di tutela assoluta attorno ai pozzi di emungimento pari a 10 m. di raggio dal punto di captazione.

In assenza dell'emanazione della Legge Regionale, valgono nel frattempo le seguenti prescrizioni edilizie.

Le costruzioni, che si trovano, in tutto o in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di restauro, risanamento conservativo e di sopralzo nonchè - a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo e sottosuolo - di ristrutturazione edilizia.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo nonchè in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi Piani Attuativi o progetti debbono essere preventivamente autorizzati dalle competenti autorità sanitarie.

Alle zone di tutela assoluta, previste dal D.LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del DLGS 258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferrovie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

INDIRIZZI DI TUTELA

Vanno tutelati la struttura geomorfologica e gli elementi connotativi del paesaggio agrario. Sulle balze e sui pendii è da consentire esclusivamente l'ampliamento degli insediamenti esistenti, con esclusione di nuove concentrazioni edilizie che interromperebbero la continuità del territorio agricolo. Va inoltre salvaguardata nei suoi contenuti e nei suoi caratteri di emergenza visiva, la trama storica degli insediamenti incentrata talora sugli antichi borghi.

16. CARTA DELLA FATTIBILITÀ E DELLE AZIONI DI PIANO

La carta della fattibilità geologica e delle azioni di piano (Tavole 11a e 11b) è stata redatta al fine di fornire dei criteri applicativi mirati a dimostrare la fattibilità geologica degli interventi previsti nell'ambito del P.R.G., che si basa sulla valutazione complessiva dei fattori geologico-ambientali, che hanno generato o sono in grado di generare nell'immediato situazioni pericolose per il territorio o per le opere.

Tale procedimento permette di affrontare le problematiche presenti sul territorio e quindi di proporre gli interventi, gli studi e le indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso e le opere per la riduzione del rischio e per il controllo dei fenomeni in atto.

Attraverso quest'ultimi principi e sulla base delle differenti caratteristiche geologiche, idrogeologiche, idrauliche, geotecniche e dei vincoli ambientali dell'area in esame, vengono individuate quattro classi di fattibilità geologica, di seguito brevemente descritte.

16.1 Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

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

Sono stati inseriti in tale classe le zone settentrionali del territorio di Casatenovo, poste sui termini morenici rissiani e wurmiani, con l'esclusione delle aree di pertinenza degli affluenti sinistri del T. Pegorino e rispettivamente dell'estrema fascia settentrionale e di quella comprendente le cascate Modromeno, Grotta e Quattrovalli.

L'assenza di particolari processi di alterazione pedogenetica, dovuti alla relativa "giovinezza" dei terreni, garantisce agli stessi un discreto comportamento geotecnico, confermato dai buoni valori di resistenza al taglio e di densità relativa; il notevole spessore del materiale morenico (maggiore di 60-70 m) ivi presente permette inoltre una buona protezione degli acquiferi nei confronti delle fonti inquinanti superficiali.

Dal punto di vista pedologico tali terreni, pur non possedendo grosse possibilità di sfruttamento ai fini agricoli, garantiscono comunque un buon drenaggio delle acque superficiali ed una discreta resistenza all'erosione superficiale.

L'uso delle aree resta soggetto a quanto normalmente previsto dalle normative di settore (D.M. dell'11 marzo 1988).

16.2 Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Questa classe comprende le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla variazione delle destinazioni d'uso dei terreni, tali da rendere necessaria la realizzazione di approfondimenti di carattere geologico-tecnico od idrogeologico, finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e di modifica.

Appartiene a tale classe la quasi totalità del territorio centro-meridionale dell'area di studio più due settori posti nella porzione settentrionale, caratterizzate come visto in precedenza dalla presenza di falde sospese.

La definizione di tali aree è stata condotta sulla base del riscontro di caratteristiche geomeccaniche scadenti (presenza di "occhi pollini") e su particolari condizioni idrogeologiche (falde sospese) che, sebbene non comportano particolari rischi ambientali, possono determinare, qualora ignorati o sottostimati, notevoli inconvenienti soprattutto in fase di approntamento dei cantieri o di inadeguate modalità di costruzione dei manufatti.

La presenza di "occhi pollini", che caratterizza quasi completamente il territorio centro-meridionale è in stretta relazione con i termini geologici ivi presenti (morenico e fluviale Mindel Auct.), caratterizzati oltretutto da intensi fenomeni di alterazione pedogenetica, che hanno generato una diminuzione delle caratteristiche geomeccaniche originarie.

La bassa permeabilità unita alla blanda morfologia presente, se da un lato garantisce una buona protezione degli acquiferi, dall'altro consente un diffuso ruscellamento superficiale

che durante condizioni di pioggia intensa può comportare fenomeni di ristagno di acqua e di erosione superficiale.

In tali zone risulta quindi auspicabile, in caso di costruzioni di media e grande volumetria, l'utilizzo di prove geognostiche in sito (penetrometrie e sondaggi elettrici), allo scopo di verificare la presenza di eventuali discontinuità e quindi di proporre già in fase preliminare utili interventi preventivi.

Nel caso delle zone interessate dalla presenza di falde sospese, si consiglia in fase di approntamento di cantiere l'uso di particolari precauzioni (impermeabilizzazioni e opere di drenaggio), allo scopo di evitare l'allagamento dello scavo; il drenaggio delle acque della falda sospesa dovrà avvenire in modo controllato al fine di scongiurare possibili effetti negativi sulla stabilità degli edifici posti nelle immediate vicinanze.

In queste aree è auspicabile un controllo del livello di falda sia preventivamente che durante tutta la fase dei lavori; le tecniche costruttive dovranno inoltre considerare la presenza di acque a debole profondità dal piano campagna ed operare interventi di drenaggio e impermeabilizzazione delle costruzioni.

All'interno di tale classe sono state comprese e segnalate tutte quelle zone in cui sono stati registrati negli ultimi anni fenomeni di allagamento causati dall'insufficiente dimensionamento della rete fognaria.

Quest'ultimi, a causa della loro relativa pericolosità e della facile risoluzione, non sono stati considerati alla stessa stregua dei fenomeni di esondazione e di ristagno delle acque, che come vedremo di seguito ricadono nella classe di fattibilità con consistenti limitazioni.

In dette zone deve comunque essere rivisto il dimensionamento dei sistemi fognari, considerando quanto emerso anche dallo studio idrologico eseguito, con particolare riferimento alle piogge intense.

16.3 Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Questa classe comprende tutte quelle zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso del territorio in esame, a seguito dell'entità e della natura dei rischi individuati.

L'utilizzazione di tali aree sarà subordinata quindi all'esecuzione di indagini supplementari, quali campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio o studi tematici specifici (idrogeologici, ambientali, pedologici ecc.), utili ad una definizione più completa delle caratteristiche geologiche-tecniche del sito.

Ciò dovrà consentire di stabilire le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune e indicare gli interventi di sistemazione e di bonifica da attuare.

Per l'edificato esistente dovranno essere fornite inoltre indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione delle opere di difesa, di sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato; potranno inoltre essere predisposti idonei sistemi di monitoraggio che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.

Sono state inserite in questa categoria le aree poste nel settore centro-meridionale del territorio comunale in cui sono stati registrati nel corso degli anni esondazioni e ristagni di acqua, definite nella carta di sintesi (Tavole 10a e 10b) come aree a scarso drenaggio e di probabile esondazione.

Per quanto riguarda le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche valgono le medesime considerazioni fatte per la precedente classe di fattibilità.

Per quanto concerne gli interventi di natura preventiva su tali zone, bisogna compiere una distinzione fra le zone caratterizzate da veri e propri fenomeni d'esondazione da parte dei

corsi d'acqua e quelle caratterizzate da fenomeni di ristagno e di allagamento che si verificano in corrispondenza di particolari conformazioni morfologiche quali, depressioni e linee di impluvio.

Per quanto concerne gli interventi di natura preventiva nel caso delle aree di esondazione dei corsi d'acqua si dovrà provvedere alla costruzione di adeguate opere idrauliche (briglie e sbarramenti fluviali) volte alla regolazione dei volumi di piena dei corsi d'acqua (ad esempio quelli già realizzati a Nord di Rogoredo), mentre per i ristagni occorrerà provvedere all'esecuzione di opportune opere di drenaggio.

A quest'ultima categoria appartengono le aree poste ad Est ed ad Ovest rispettivamente delle località Valaperta e Rogoredo e nei pressi delle cascate Levada, Porinetti, S. Anna e Melli.

In questi settori dunque oltre alle verifiche previste per le zone a fattibilità con modeste limitazioni, dovranno effettuarsi studi specifici per la pianificazione e la progettazione di opportuni interventi curativi che tengano in opportuna considerazione il problema delle acque superficiali, anche in conseguenza dell'incremento del carico idraulico provocato dall'urbanizzazione.

Ulteriori aree ricadenti in questa classe sono quelle comprese entro le zone di rispetto dei pozzi per acqua ad uso potabile, delimitate secondo il criterio geometrico e cronologico precedentemente considerati.

Nella perimetrazione delle zone di rispetto secondo il metodo cronologico sono stati indicati gli areali delimitati da un tempo di sicurezza di 60 giorni; tali aree interessano in prevalenza il Comune di Usmate-Velate e la loro corretta gestione (anche ai sensi della Legge 36/94) è quindi subordinata alla loro individuazione ufficiale da parte della Regione Lombardia a cui il D.Lgs. 152/99 demanda questo compito.

Compare nella cartografia anche una perimetrazione effettuata con criterio geometrico in attesa delle decisioni della Regione Lombardia in merito.

Con criterio geometrico sono state perimetrate le zone di rispetto di un pozzo del Comune di Monticello che interessano in parte anche il Comune di Casatenovo, riproponendosi in questo modo lo stesso problema di individuazione da parte della Regione Lombardia precedentemente accennato.

Nell'ambito di questa classe di fattibilità un'ulteriore distinzione è stata effettuata tra le zone di allagamento (esondazioni e ristagni) per fenomeni naturali (allagamenti e basso drenaggio dei terreni) e quelle dovute a cause del tipo antropico quali il sottodimensionamento della rete fognaria.

Quest'ultima sotto classe dovrà essere considerata di natura transitoria e potrà parimenti essere rivista qualora si realizzino interventi di drenaggio urbano.

16.4 Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Questa classe comprende le zone caratterizzate da gravi limitazioni, all'interno delle quali dovrà essere esclusa la possibilità di effettuare nuove edificazioni, con l'esclusione delle opere di consolidamento o di sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti; nel caso di presenza di edifici all'interno dell'area saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a) b) e) della legge 457/1978.

Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e per i nuclei abitativi esistenti, dovrà essere valutata la necessità di predisporre adeguati sistemi di monitoraggio geologico che consentano il controllo dell'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali opere pubbliche che interessano tali aree dovranno essere valutate puntualmente e approvate ad opera dell'Ente Autorità comunale e sovracomunali, previa analisi e valutazione di apposite relazioni geologiche e geotecniche, in grado di dimostrare la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio geologico.

Sono stati inseriti in tale classe le zone interessate direttamente dagli alvei dei corsi d'acqua e le aree poste nelle immediate vicinanze di quest'ultimi, dove le condizioni geologiche e geomorfologiche generali non permettono di effettuare costruzioni, se non quelle destinate alla mitigazione o alla soluzione di particolari fenomeni di dissesto geologico ed idrogeologico.

L'inserimento di tali zone nella classe di fattibilità peggiore è stata condotta in base alla valutazione delle

caratteristiche di seguito riportate:

- il grado di permeabilità da medio ad alto (Tavola 6) ivi presente, unito all'elevata vulnerabilità degli acquiferi (Tavole 10a e 10b), comportano pericolo di contaminazione della falda;
- la morfologia accidentata e lo scadente comportamento geotecnico dei terreni determinano situazioni pericolose di instabilità di versante che vengono accentuate dall'azione erosiva dei corsi d'acqua in corrispondenza del piede del pendio;
- la situazione pedologica inoltre è caratterizzata da terreni che non solo possiedono una forte suscettività ai fenomeni erosivi, ma evidenziano altresì una bassa fertilità che implica severe limitazioni ai fini agricoli, tali da renderli inadatti alla coltivazione.

In simili condizioni pertanto possono essere consentite unicamente opere pubbliche o di interesse pubblico a condizioni che l'intervento non modifichi in senso peggiorativo gli equilibri ideologici e idrogeologici esistenti; tale verifiche dovranno comunque essere sottoposte a studi specifici.

E' auspicabile che siano eseguito uno studio specifico che possa definire le sistemazioni idraulico-forestali dei versanti dei valloni dei corsi d'acqua anche con interventi di ingegneria naturalistica.

Art. 21 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

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

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

L'abbattimento delle piante esistenti suddette può essere consentito eccezionalmente solo se previsto da uno specifico progetto di sistemazione del parco o giardino interessato dall'abbattimento.

In tutti i progetti per permesso di costruire di tipo residenziale si dovrà includere il progetto dettagliato 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'allegato 1 – 3a delle presenti norme, e per le aree coperte o copribili da boschi valgono le specifiche norme di zona.

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

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

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

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

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee.

Prescrizioni particolari

Per le altre zone, ed in particolare per le zone A2 e B1 e per le Zone edificate del Parco della Valle del Lambro, valgono le loro specifiche norme.

L'allegato n°. 1 alle presenti norme descrive il Sistema delle aree verdi, all'interno ed all'esterno del centro abitativo.

Art. 22 - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

ATTIVITA' COMMERCIALI

In attuazione di quanto disposto dal D.L. n°. 114 del 31.12.1998 e dalla L.R. n°. 14 del 23.07.1999 e dal relativo Regolamento Regionale di Attuazione n°. 3 del 21.07.2000, il P.R.G. individua le aree (C/S e B/SU) da destinare ad attività commerciali, ad integrazione delle attività presenti nelle zone A, B, e C.

Il rilascio delle nuove autorizzazioni per le attività commerciali deve essere contestuale con il rilascio dei correlati permessi di costruire o con l'approvazione dei Piani Attuativo.

L'insediamento delle attività commerciali deve favorire l'integrazione ed il collegamento con le altre funzioni di servizio e collettive oltre che abitative delle altre zone.

COSTRUZIONI A CARATTERE COMMERCIALE

La tipologia e la dimensione dei locali o dei complessi edilizi a destinazione commerciale debbono rispettare le leggi, i decreti ed i regolamenti di cui sopra, e le presenti norme: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e centri commerciali.

Gli esercizi di vicinato hanno una S.l.p. fino a 250 mq.

Le medie strutture di vendita hanno una S.l.p. superiore a 250 mq. fino a 2500 mq.

Le grandi strutture di vendita hanno una S.l.p. pari o superiore a 2500 mq.

Negli ambiti urbani opportunamente individuati come zone BSU, è ammesso l'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti e l'insediamento ex novo di altre medie strutture di vendita di generi non alimentari.

In tutte le altre zone sono ammessi esercizi commerciali di vicinato.

STANDARDS

Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 7 L.R. n°. 1/2001, la dotazione minima di aree a standards dei quali almeno la metà destinata a parcheggi, per gli esercizi di vicinato è pari a 1 mq. per ogni mq. di S.l.p., per la media distribuzione 0,75 mq. per ogni mq. di S.l.p. in zona residenziale A e B e pari a 150 mq. per ogni 100 mq. di S.l.p. nelle zone B/SU, C e D, per le grandi strutture di vendita è pari a 200 mq. per ogni 100 mq. di S.l.p.

La monetizzazione è ammessa qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AGGIUNTIVA

Oltre la S.l.p. di pavimento quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone, il P.R.G., al fine di promuovere la riqualificazione delle attività commerciali insediate, rende disponibile una S.l.p. aggiuntiva di 5.000 mq. da utilizzare per l'ampliamento delle attività commerciali già insediate al 31 dicembre 2001 e regolarmente autorizzate, fino ad un massimo del 10% della S.l.p. esistente e comunque non superiore a 250 mq. comprensivo dell'esistente, di S.l.p. per esercizi di vicinato e non superiore a 300 mq. di S.l.p., per le altre strutture, fermo restando l'assolvimento dello standard.

Art. 23 - NORME GENERALI PER LE ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E PER SERVIZI E RELATIVI STANDARDS

- ZONE RESIDENZIALI

In tutte le zone, eccetto le zone A e le zone R dove vige una normativa particolare, fatte salve le disposizioni particolari previste per le singole zone, è ammessa la ristrutturazione degli edifici esistenti, subordinatamente alla verifica delle seguenti condizioni:

- a) che la destinazione d'uso dell'edificio e la tipologia previste nel progetto di ristrutturazione siano ammissibili e conformi alle specifiche prescrizioni di zona del P.R.G.
- b) che il progetto di ristrutturazione sia conforme alle disposizioni della zona di P.R.G. in cui è inserito, quali: altezza, distanze, indici volumetrici, rapporto di copertura e sia conforme alle prescrizioni delle presenti N. di A. in ogni sua parte e caratteristiche.
- c) edifici a destinazione non residenziale, possono assumere tale destinazione, se conformi alle prescrizioni igienico - sanitarie vigenti, secondo le procedure di cui alle singole zone.
- d) il progetto di ristrutturazione deve inoltre essere corrispondente alle particolari e specifiche norme del Regolamento Edilizio.
- e) agli effetti del calcolo del volume esistente, non dovranno essere computati i locali accessori, tettoie, rimesse esterne al fabbricato e parti identificabili come sovrastrutture e/o superfetazioni.
- f) nel caso di costruzioni a confine con altre proprietà, l'eventuale modifica della sagoma dell'edificio esistente è ammessa solo nel caso in cui esista apposita convenzione di servitù perpetua legalmente trascritta e notificata all'Amministrazione Comunale.

STANDARDS

La dotazione minima di aree per gli insediamenti residenziali è quella prevista dall'art. 31.1 delle presenti norme.

La U2 da cedere all'interno dei Piani Attuativi è pari a quella individuata dalla tavola dell'Azzonamento e comunque mai inferiore alla superficie dei parcheggi pubblici (3 mq./ab.) necessari a soddisfare il bisogno espresso dall'insediamento ed eventualmente da quelli confinanti, se sprovvisti (parcheggio di quartiere).

- ZONE PRODUTTIVE

Nelle zone produttive sono ammessi insediamenti produttivi di carattere industriale o artigianale, i loro servizi pubblici o privati, gli impianti tecnologici.

Per ogni nuovo intervento dovrà essere presentata una impegnativa che specifichi:

- le produzioni che si intendono effettuare con indicazione dei processi di lavorazione;
- il numero degli addetti previsti;

- descrizione e natura degli scarichi previsti liquidi, gassosi, anche dei rifiuti e delle scorie di lavorazione;
- i procedimenti di depurazione con la indicazione degli impianti di abbattimento dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelievamento idrico.

STANDARDS

La dotazione minima di standards (U2) per i nuovi insediamenti produttivi è quella prevista dall'art. 31.1 delle presenti norme.

Gli standards debbono essere reperiti all'interno dei perimetri dei piani esecutivi e sono destinati alla realizzazione di parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto o convenzionamento nel caso in cui le aree, non acquisite dalla Pubblica Amministrazione, vengano assoggettate a servizi di uso pubblico.

ZONE PER SERVIZI

Nelle zone per servizi sono ammessi nuovi insediamenti o la ristrutturazione di quelli esistenti secondo le specifiche norme di zona.

STANDARDS

La dotazione minima di standards (U2) per i nuovi insediamenti per servizi è quella prevista dall'art. 31.1 delle presenti norme.

La U2 da cedere è quella individuata sulla tavola dell'Azionamento e comunque mai inferiore alla superficie dei parcheggi pubblici (50%) necessari a soddisfare il bisogno espresso dall'insediamento ed eventualmente da quelli confinanti (zone A, B) se sprovvisti (parcheggi di quartiere).

UTILIZZAZIONE DEI FABBRICATI

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla: licenza di abitabilità o licenza di agibilità e per le attività produttive l'inizio di attività.

La licenza d'uso è rilasciata ove sussistano i presupposti prescritti dalle specifiche leggi in vigore: essa non può essere rilasciata qualora non esistano i requisiti igienico - sanitari prescritti dalle relative norme.

Detta licenza deve essere revocata quando vengano meno i presupposti sopra indicati.

TITOLO IV : NORME PER L'EDIFICAZIONE

Art. 24 - DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI E DALLE STRADE

La distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta fra pareti finestrate e non si applica in caso di pareti (o parti di pareti) non finestrate.

Le distanze minime tra fabbricati, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata degli arretramenti stradali prescritti:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00 e per le strade a fondo cieco;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze fra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Fra fabbricati, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, sono ammesse distanze inferiori a quelle suindicate nei casi previsti nelle singole zone e per edifici interni al perimetro del centro edificato, che debbano essere sopraelevati o ampliati, e nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

In questi casi, dovrà comunque essere rispettata la distanza minima fra pareti finestrate, l'allineamento stradale prevalente, così come risulta dall'apposito verbale dell'Ufficio Tecnico e le distanze minime tra fabbricati, pari a quanto disposto dal D.M. 1 aprile 1968 in zona A e l'arretramento stradale minimo di 5 metri per lotti già frazionati al 31 dicembre 1997.

Gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante del P.R.G. 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.

Le distanze fra i fabbricati ad uso residenziale e i ricoveri per animali dovranno essere tali da non arrecare molestia.

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. 25 - DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA'

In tutte le nuove costruzioni, escluse le zone A e A1, la distanza dal confine di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi con un minimo di ml. 5.00.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

Al fine della verifica della distanza tra pareti finestrate, di cui al D.M. 2 aprile 1968 n°. 1444 è possibile prevedere per convenzionamento la traslazione virtuale del confine di proprietà.

E' ammessa la costruzione in aderenza senza finestre, previa costruzione contemporanea dei due edifici.

Per gli spazi completamente interrati (massimo + 0,50) rispetto al piano di campagna, sono consentite le distanze minime previste dal Codice Civile, salvo convenzionamento.

Per confine di proprietà, si intende anche la linea di divisione tra aree edificabili e aree comprese in zone F di P.R.G.

Art. 26 - RAPPORTO TRA ALTEZZA E LARGHEZZA DELLA STRADA

L'altezza dei fabbricati deve stare in un rapporto pari alla larghezza stradale, più gli eventuali arretramenti previsti dalle presenti norme; nel caso di fronti oblique può essere assunta la larghezza media; nel caso di piani arretrati il rapporto pari a 1 deve essere verificato anche per l'altezza e la larghezza corrispondente agli arretramenti.

Per le zone A di Piano, si fa riferimento ai disposti del D.M. 1 aprile 1968 ed alle specifiche norme di zona.

Art. 27 - SPAZI DI PARCHEGGIO PRIVATI

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

- | | |
|--|--|
| - residenza (min. 1 posto macchina per alloggio) | 10 mq./100 mc. |
| - attrezzature ricettive | 1/2 della S.l.p. |
| - uffici | 1/2 della S.l.p. |
| - industria e artigianato (min. 5 posti macchina) | 1/6 della S.l.p. |
| - superficie esercizi commerciali di vicinato inferiore a mq. 250: | 30% |
| - superficie media struttura di vendita | |
| a 250 a 600 mq. di Sv: | 80% per generi alimentari
60% per generi non alimentari |
| da 600 a 1500 mq. di Sv: | 100% per generi alimentari
80% per generi non alimentari. |

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

I parcheggi devono essere reperiti sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi 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 purchè esse:

- a) non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- b) 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.

Nel caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, quando non sia possibile reperire i parcheggi secondo le modalità suddette, l'operatore può produrre una polizza fidejussoria a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di nuovi parcheggi da destinarsi a pertinenza delle singole unità immobiliari, in attuazione di quanto disposto dall'art. 31.6 delle presenti norme oppure, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, per i casi e secondo le modalità stabilite da apposita delibera comunale, monetizzare le aree della mancata individuazione.

Nel caso di inadempienza, al termine dei cinque anni, la polizza fidejussoria verrà tradotta in monetizzazione delle aree a parcheggio private.

Art. 28- COSTRUZIONI ACCESSORIE E RECINZIONI

COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per le costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e/o a completamento di un edificio principale quali: ripostigli, tettoie, legnaie, piccoli depositi, box per ricoveri automezzi.

Il permesso di costruire per le costruzioni accessorie, senza l'obbligo di verifica dell'indice di densità edilizia, può essere rilasciata solo:

- a completamento di edifici "principali" esistenti alla data di adozione del P.R.G. e dopo avvenuta dimostrazione dell'impossibilità concreta di usufruire di eventuale volumetria edificabile all'interno del lotto di pertinenza e secondo gli indici di edificabilità previsti;
- nel pieno rispetto del rapporto di copertura massima ammesso per ogni singola zona edificabile e indicato dalle presenti norme.

Edificazione

Le costruzioni accessorie devono comunque osservare le seguenti prescrizioni, sia che vengano edificate con la verifica dell'indice di densità edilizia, sia che vengano edificate secondo le norme contenute nel precedente comma.

- a) Siano aderenti agli edifici principali esistenti, o abbiano da questi distanza minima di ml. 5,00.
- b) Siano arretrate dagli spazi pubblici e dai confini privati di una distanza minima pari a ml. 5,00. Tale distanza dagli spazi pubblici può essere applicata solo nei casi in cui le tavole di azionamento e le norme non prevedano fasce di rispetto di misura maggiore.
- c) L'altezza massima, misurata dallo spiccatto di marciapiede o dalla quota naturale del terreno sistemato intorno alla costruzione accessoria all'intradosso del solaio di copertura non potrà superare i ml. 2,50.
- d) la copertura di tali costruzioni, se a falda inclinata, potrà avere una pendenza max del 35%. Eventuali colmi, non potranno superare l'altezza di ml. 1,00, misurata dall'intradosso del solaio di copertura all'intradosso del colmo stesso.
- e) Nel caso di preesistenze di costruzioni accessorie annesse a edifici principali, la possibilità edificatoria prevista al successivo comma, è da considerarsi ai netto delle costruzioni accessorie esistenti. Inoltre la nuova costruzione dovrà essere di norma edificata in aderenza all'esistente.
- f) Possono essere realizzate nella misura in superficie pari a 1/20 del volume esistente relativo al fabbricato principale, calcolata al netto di eventuali accessori esistenti e comunque non possono superare la superficie coperta complessiva di mq. 25,00.

Eventuali maggiori superfici dovranno essere verificate nel rispetto degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura previsto nelle specifiche zone omogenee.

Edificazione a confine

Le costruzioni accessorie possono essere edificate in aderenza a confini privati nel rispetto dei limiti di cui sopra e delle seguenti prescrizioni, che per le costruzioni accessorie, integrano o sostituiscono quelle sopra descritte.

- a) Altezza massima, misurata dalla quota del terreno sistemato intorno alla costruzione e dallo spiccatto di eventuale recinzione esistente, all'intradosso del solaio di copertura, non superiore a ml. 2,50.
- b) La copertura di tali costruzioni dovrà essere preferibilmente piana; se realizzata in pendenza la falda dovrà essere rivolta all'interno della proprietà. L'altezza massima del colmo, misurata al suo intradosso non dovrà superare i ml. 2,50 misurata come al precedente punto a).
- c) Rispetto assoluto della distanza minima di ml. 5,00 da edifici esistenti sulla proprietà confinante e della distanza di almeno 1,50 mt. dal confine di proprietà, salvo i casi di costruzioni a confine esistente o convenzionati per concessione reciproca di edificazione.
Nel caso in cui esista una recinzione "piena", regolarmente autorizzata dall'Amministrazione Comunale, posta a distanza inferiore a ml. 5,00 dall'edificio sulla proprietà confinante, la costruzione accessoria potrà essere autorizzata in aderenza a tale recinzione sempre e comunque nel rispetto delle norme contenute nel presente articolo.
- d) Le costruzioni abbiano una lunghezza massima sul confine di proprietà pari a ml. 6,00. Tale possibilità può essere sfruttata una sola volta lungo tutto il perimetro della proprietà.

Costruzioni accessorie interrate

Si intendono costruzioni accessorie interrate quelle di cui almeno tre lati risultino "completamente interrati"; abbiano un riporto di terreno sopra il solaio di copertura di almeno 40 cm. di spessore; rispettino nella loro realizzazione le quote naturali del terreno sistemato intorno all'edificio principale.

Devono di norma distare almeno ml. 3,00 dagli spazi pubblici, e della distanza di almeno 1,50 mt. dal confine di proprietà, salvo i casi di costruzioni a confine esistente o convenzionati per permesso reciproco di edificazione.

Norme generali

Ove non si verificassero tutte le condizioni dettate dal presente articolo, il permesso di costruire non potrà essere rilasciato.

I box per auto possono essere autorizzati solo quali accessori a edifici residenziali esistenti.

La tipologia e le caratteristiche costruttive dovranno di norma ricalcare quelle dell'edificio principale: materiali di copertura, rivestimenti di facciata, serramenti, soglie e davanzali, lattonerie, ecc.

Sono comunque vietate : costruzioni in lamiera, coperture in lamiera e in traslucido, chiusure e serramenti di tipo precario e provvisorio.

La commissione edilizia ha sempre la facoltà di imporre prescrizioni particolari al fine di garantire opportune condizioni di rispetto igienico ed ambientale.

La richiesta di permesso di costruire dovrà di norma essere provvista di fotografie in duplice copia illustranti lo stato dei luoghi.

Le costruzioni accessorie non sono ammesse:

a) nelle zone A, E, F e F2 di Piano Regolatore, per cui sono previste norme particolari.

b) negli spazi di uso comune quali cortili, passaggi, anditi carrai, ecc.

In tutte le zone è rigorosamente vietato il taglio di alberi di alto fusto per la realizzazione di costruzioni accessorie.

RECINZIONI

Su tutto il territorio comunale sono consentite le recinzioni nei modi stabiliti dalla Legge e Regolamenti e dalle presenti norme.

In zona agricola le recinzioni sono consentite (anche al di fuori dei casi di cui alla L.R. 93/80) purché l'attività di recinzione del fondo sia a tutela di edifici o costruzioni o di coltivazioni pregiate, e sia facilmente rimovibile così come previsto dall'art. 41 delle presenti norme.

Per le recinzioni nelle altre zone agricole non dovranno essere usati leganti in genere (calcestruzzi, ecc.) ma solamente materiali con scarso impatto ambientale quali legni infissi al suolo semplicemente congiunti da fili di ferro non spinato o altro materiale povero che non lasci presumere l'intento di utilizzare l'area in modo incompatibile con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Detta attività di recinzione, è soggetta a **permesso di costruire o D.I.A.**

In prossimità degli incroci e strade le recinzioni e gli ostacoli in genere (cartelloni, ecc.) dovranno essere arretrate almeno di mt. 5 dall'asse in modo da non impedire la libera circolazione ai mezzi agricoli.

Le recinzioni in zona del Parco della Valle del Lambro e di cui all'art. 36 delle N.T.A. del P.T.C. sono soggette a parere obbligatorio del Consorzio.

Le recinzioni ed i muri di sostegno con altezza fino a mt. 2,20 devono essere edificati oltre i cigli stradali; pertanto la distanza dall'asse della strada sarà pari alla semisede stradale complessiva (ivi compresi i marciapiedi).

Art. 29 - MURI DI SOSTEGNO A GRADONI

Nelle zone di completamento e di espansione dell'abitato i gradoni possono essere costruiti al massimo da tre corpi situati a quote diverse; l'altezza massima di ogni corpo è di ml. 3,00 e la distanza minima tra un corpo e l'altro non può essere inferiore all'altezza dello stesso aumentata del 50%.

I muri di sostegno a gradoni possono inoltre essere realizzati per migliorare le condizioni di staticità dei terreni declivi ed eliminare i rischi di eventuali frane o smottamenti; in tali eventualità le caratteristiche per la loro realizzazione (numero, altezza, distanze) saranno in funzione delle garanzie statiche.

L'Amministrazione Comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statico del pendio, garantiscono una migliore tutela delle caratteristiche ambientali.

In modo particolare, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre l'uso di materiali specifici per le parti a vista quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.

TITOLO V : NORME DI ZONA

Art. 30 - AZZONAMENTO

Il territorio comunale è diviso nelle seguenti zone, come dalle tavole di azionamento del P.R.G.:

Art. 30.1 - ZONE "F", "F1", "F2", E "V"

Zone **F** per standards urbanistici comunali, destinate ad aree ed attrezzature e servizi di interesse pubblico, di urbanizzazione secondaria esistenti e di previsione, funzionali alle zone omogenee (**zone A, B, C, D e S**), con individuati i limiti di edificabilità, per la realizzazione di attrezzature scolastiche, sportive, collettive e religiose, e per la sistemazione di aree a parco, giardini pubblici, parcheggi ed attrezzature all'aperto.

Zona **F1** per attrezzature ed aree per servizi a carattere generale e intercomunale per i servizi socio-sanitari e scolastici secondari e per i servizi amministrativi generali;

Zona **F2** per attrezzature e servizi a carattere generale come quelli di depurazione degli scarichi urbani, di raccolta dei rifiuti urbani, per la captazione ed emungimento delle acque potabili (ST) e per la tumulazione (Cm);

Aree **V** per la viabilità esistente e di progetto, veicolare, ciclabile, pedonale e per l'equitazione nonché per destinazioni accessorie e connesse al loro funzionamento.

Connessi alle aree **V** sono individuati, ove ritenuto necessario, i principali luoghi di belvedere e di tutela di conî paesaggistici.

Art. 30.2 - ZONE "A", "B", "C"

Zone **A, B, C**, con prevalenza della destinazione residenziale e con presenza di destinazioni compatibili e complementari a quella principale residenziale, così come previsto all'art. 5 -a delle presenti norme. Le zone A, B, C sono differenziate in:

- Zona **A** interessante, ai fini normativi per la qualità degli interventi e le procedure, luoghi significativi per la memoria, Parchi e Giardini.

La Zona **A** è inoltre definita come zona di recupero ai sensi della Legge n. 457 del 1978 ed in essa sono previsti comparti assoggettati a Piano Particolareggiato e/o a Piano di Recupero Urbanistico.

La Zona **A** è a sua volta distinta, per finalità e procedure di intervento, in:

- Zona **A1**, comprendente aree in prevalenza residenziali all'interno dei Centri e Nuclei di valore storico monumentale e ambientale;
- Zona **A2**, comprendente ville e complessi edilizi con parchi di interesse storico-ambientale.

I perimetri dei Centri e Nuclei storici, dei Complessi ed Edifici così come individuati nell'allegato n°. 5 - Doc. n°. 2 - Azzonamento (Centri e Nuclei Storici di: Casatenovo con San Rocco; Torriggia; Galgiana; Rogoredo; Cascina Bracchi e Bernaga; Campofioreno; Valaperta; Rimoldo e dei complessi e edifici storici di: Santa Margherita; C.na Colombina; C.na Quattrovalli con Villa Lattuada e Villa Oliveto; C.na Crotta; C.na Modromeno; C.na Lavigate; C.na Cantino; C.na Rancate; C.na Giovenigo; C.na Dossello; C.na San Francesco; C.na Levada; C.na Gemella; C.na Porrinetti; C.na Verdura; C.na Cacciabuoi; C.na Grassi; C.na Colombaro; C.na San Luigi; C.na San Mauro; C.na Melli; C.na Monteregio, C.na Fiume, C.na Giovanna e Casa di Cura S.Anna; C.na di via dei Partigiani a Rimoldo), comprendono anche aree di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizio generale. Per questi Centri e Nuclei storici, l'allegato n°. 1 alle Norme Tecniche di Attuazione detta particolari prescrizioni relative agli interventi pubblici e privati.

Le destinazioni generali delle aree comprese nella Zona **A** sono individuate nelle Tavole di Azzonamento in scala 1:2000 mentre le caratteristiche degli edifici, individuate al fine delle procedure per gli interventi ammessi, sono individuate negli allegati n°. 2 alle presenti norme.

- Zone **B**, distinte per caratteristiche tipologiche in:
 - Zona **B1**, aree prevalentemente residenziali di conferma e completamento di edifici (Ville) esistenti inseriti in Parchi e Giardini di valore ambientale;
 - Zona **B2**, aree prevalentemente residenziali di conferma e completamento di edifici esistenti a uno o due piani;
 - Zona **B3**, aree prevalentemente residenziali di conferma e completamento di edifici esistenti a tre piani;
 - Zona **B4**, aree prevalentemente residenziali (sino a quattro piani abitabili);
 - Zona **B5**, aree prevalentemente residenziali di conferma e completamento di edifici esistenti a cinque piani e oltre.
- Zone **C** distinte in:
 - Zona **Cb**, aree di completamento edilizio intercluse o connesse all'edificato, a Permesso di costruire convenzionato o impegnato al completamento delle aree ed opere di urbanizzazione;
 - Zona **Cc**, aree di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica interne ed esterne ai Centri e Nuclei storici, comprese in Piani Attuativi vigenti o di previsione individuati anche con apposita sigla e numerazione. Le aree di intervento sono disciplinate e normate in ragione:
 - delle specifiche finalità e dimensione degli interventi;
 - delle destinazioni compatibili e complementari ammesse;
 - delle procedure di attuazione.

Per la Zona **Cc** sono normate e individuate anche le aree predisposte per interventi di edilizia popolare di cui alla legge n. 167 del 1962 e successivi aggiornamenti e/o convenzionata ai sensi della legge n. 10/77.

Art. 30.3 - ZONE "D"

Zone **D** per attività produttive, normate al fine della presenza di destinazioni compatibili e complementari. Individuate e definite come:

- Zona **DB**, aree di completamento edilizio per attività produttive inserite in zone edificate;
- Zona **DC**, aree di completamento urbanistico per attività prevalentemente produttive comprese in Piani Attuativi vigenti o di previsione.

Art. 30.4 - ZONE "S"

Zone **S** per attività di servizio, direzionale e terziarie, normate al fine della presenza di destinazioni compatibili e complementari. Individuate e definite come:

- Zona **BSU**, aree di completamento edilizio per attività terziarie di servizio alle persone e per le attività insediate in zona residenziale;
- Zona **CS**, aree di completamento urbanistico per attività prevalentemente terziarie di servizio alle persone ed alle attività insediate in altre zone.

Art. 30.5 - ZONE "E"

Zone **E** per attività agricole, normate in ragione dello stato attuale del suolo, degli insediamenti agricoli ed alle piantumazioni ed al fine della loro valorizzazione produttiva, della tutela ambientale e paesistica, delle destinazioni complementari e compatibili in coerenza con quanto disposto dall'Art. 37 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. e con i principi contenuti nella L.R. n° 93/1980.

Esse sono individuate e definite come:

- Zona **E1**, aree di conferma e completamento degli insediamenti esistenti destinati prevalentemente alle attività agricole o assimilabili, nonché per attività florovivaistiche, comprese o esterne a nuclei di interesse storico monumentale ed ambientale.

Per la Zona **E1** sono anche distinte con apposito perimetro:

- le aree dove gli edifici esistenti o i complessi edificati sono soggetti alle procedure di intervento della Zona **A**;
- i limiti di edificabilità a fini ambientali e paesaggistici;
- Zona **E2**, aree destinate esclusivamente alle coltivazioni;
- Zona **E3a**, aree prevalentemente boscate; **E3b** aree di valore ambientale e paesaggistico,
- Zona **E4** destinate ad orti e giardini al servizio degli insediamenti esistenti.

Nelle Zone **E** sono anche individuati e normati edifici esistenti non destinati all'agricoltura.

Art. 30.6 - ALTRE ZONE

Nelle tavole di Azzonamento sono inoltre individuati:

- le zone del Parco Regionale della Valle del Lambro;
- le aree connesse alla Roggia Nava e Molgorana, nonché quelle a contatto con Nuclei e Centri di valore storico-ambientale, di rimboschimento al fine della tutela, valorizzazione ambientale e paesaggistica di interesse comunale ed intercomunale;
- le aree che presentano problemi di fragilità idrogeologica;
- i perimetri di aree inedificabili o con limiti di edificabilità in ragione della presenza di cimiteri, pozzi di emungimento dell'acqua potabile, impianti di depurazione, elettrodotti e similari;
- i limiti di edificabilità, sia per aree di intervento privato che pubblico, in ragione delle caratteristiche dei luoghi e delle destinazioni;
- gli edifici con possibilità di demolizione al fine del ripristino ambientale e con traslazione volumetrica per interventi in altre Zone ed Aree. Tale possibilità è estensibile ad altri edifici, su proposta degli interessati e previa verifica comunale;

Art. 31 - ZONE "F"

Art. 31.1 - LOCALIZZAZIONE E DOTAZIONE

Nelle Tavole di Azzonamento e nelle Norme sono rispettivamente individuate e prescritte le localizzazioni e quantità delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria.

La dotazione minima di Standards urbanistici secondari (U2) nelle Zone Residenziali in attuazione del PRG, comprensiva degli esistenti e di quelli di previsione, da realizzarsi con intervento diretto comunale o convenzionato con privati ed enti, è di mq. 26,5 per ogni 150 mc. di volume urbanistico (V) edificabile.

La dotazione minima di cui sopra, per le Zone destinate ad attività produttive, in attuazione del PRG è pari al 10% della superficie lorda di pavimento prevista dagli interventi.

La dotazione minima di cui sopra per le destinazioni commerciali e terziarie, in tutte le Zone di PRG consentite, non potrà essere inferiore rispettivamente a quanto definito dall'art. 22 per le destinazioni commerciali ed al 100% della superficie lorda di pavimento (Slp) prevista per le altre destinazioni terziarie.

Nelle Tavole di Azzonamento e nei suoi allegati e nel Piano dei Servizi inoltre, sono individuate le localizzazioni della Zona F per Standards urbanistici di interesse generale da realizzarsi con interventi diretti del Comune, di enti ed organismi competenti per singoli impianti e servizi, o da privati con specifiche convenzioni o con concessioni di utilizzo di aree e opere.

In sede di approvazione di Piani Attuativi potranno essere modificati, a fini migliorativi della pedonalità, accessibilità veicolare, distribuzione delle destinazioni e dei volumi, i perimetri delle aree a standards individuate nelle Tavola di Azzonamento e comprese nei Piani Attuativi stessi. Ciò qualora non si incida in riduzione sulle quantità di aree previste dal PRG.

Le destinazioni specifiche per opere di urbanizzazione secondaria (U2) potranno essere modificate in sede di approvazione dei singoli progetti solo avvalendosi della Legge n. 1 del 3.1.1978, della Legge Regionale n. 23/97 e delle facoltà di deroga di cui alle presenti Norme.

Per la realizzazione delle opere e degli interventi nelle zone "F" ci si atterrà alle seguenti destinazioni, modalità di attuazione ed indici.

Art. 31.2 - DESTINAZIONE

Le aree F di cui all'art. 9 delle presenti norme (opere di urbanizzazione secondaria) ed all'art. 7 della L.R. n°. 1/2001, sono destinate alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, o ad esse assimilabili, al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi e terziari. In particolare per gli insediamenti residenziali: le aree F comprendono:

A - Istruzione:

- asili nido e scuole materne (Sm)
- scuole dell'obbligo (Sc, Sd)

B - Interesse comune:

- impianti collettivi e delegazioni comunali (Cm)
- mercato di quartiere e comunali (M)
- chiese ed altri edifici religiosi (Ch, Or)
- centro sociale e attrezzature culturali e sanitarie (As, Cb)

C - Parchi - gioco - sport

- parchi e aree verdi e belvederi (Pp, B)
- impianti sportivi (Is)
- isole pedonali e piazze (Pz)

D - Parcheggi pubblici

- parcheggi in superficie e sotterranei (P)

Per le attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F) al servizio degli insediamenti destinati alla produzione e terziari 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, nelle Tavole di Azionamento, sono distinte tra aree edificabili, individuate con apposito simbolo, e aree prevalentemente destinate a verde o attrezzature all'aperto. Per queste ultime è consentita l'edificazione in elevazione solo di strutture complementari e funzionali all'uso delle aree e degli impianti all'aperto, come: percorsi pedonali coperti; ingressi e biglietterie; edicole per giornali e per piccole attività commerciali di ristoro; spogliatoi e tribune; servizi igienici ; opere di illuminazione; adduzione e disperdimento delle acque piovane; cabine elettriche; monumenti e fontane; opere di arredo urbano e delle zone a parco.

La realizzazione di edifici è contenuta nei limiti di edificazione individuati nella tavola di Azionamento a fini di tutela ambientale e valorizzazione paesaggistica.

Art. 31.3 - MODALITA' D'INTERVENTO

Permesso di costruire o D.I.A. in conformità ai contenuti del Piano dei Servizi. I progetti di attuazione delle opere dovranno essere corredati di planivolumetria generale contenente le indicazioni di utilizzazione definitiva delle aree, la sistemazione delle superfici scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la definizione delle opere urbane limitrofe, l'individuazione e definizione dei percorsi pedonali.

I permessi di costruire per le opere interessanti le aree **F/U2**, qualora non realizzate direttamente dal Comune, ma da enti religiosi e privati, sono subordinate, in ogni caso, alla preventiva approvazione di apposita convenzione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 31.4 - INDICI

- **Superficie coperta (Sc)**
 - pari ad 1/3 della superficie fondiaria (Sf), comprensiva di aree interne ed esterne alla

recinzione dell'area di pertinenza dell'edificio.

- **Superficie lorda di pavimento (Slp)**

- pari ad 2/3 della superficie fondiaria (Sf) calcolata come per la superficie coperta reale (Scr).

- **Altezza massima degli edifici(H):**

- pari a 2 piani abitabili. Non è ammesso piano di servizio emergente dalla quota stradale a valle.

- pari a m. 10.00 nella misura media a valle e salvo particolari corpi tecnici.

- **Altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento (h):**

- **per le recinzioni:**

- m. 1.60 verso gli altri spazi pubblici e per un risvolto pari ad almeno m. 6.00 per i lati perpendicolari agli stessi);

- m. 2.00 per le altre parti qualora non interessate da edifici di servizio a confine;

- m. 2.80 per le parti definite da costruzioni a confine.

- **per muri e muretti:**

- m. 1.50. Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno m. 2.00.

Art.. 31.5 - DISTANZE

- **Distanza minima del fabbricato dalle strade (Ds):**

- m. 8.00 dalla viabilità principale;

- m. 6.00 negli altri casi.

- **Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc): m. 6.00.**

- **Distanza minima delle recinzioni dalla mezzera delle strade (ds):** mt 6.00 salvo il caso di distanze maggiori per realizzazione di parcheggi e aree pedonali o minori in allineamento di edifici preesistenti.

- **Superficie permeabile (Sp):** pari al 50% della superficie fondiaria (Sf).

- **Numero di piante d'alto fusto (Np):** 1 ogni 250 mq. della **superficie lorda di pavimento (Slp).**

Art. 31.6 - ATTUAZIONE ZONE F

Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.R.G., per quanto riguarda lo standard urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni:

1- Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (standard urbanistico) individuate come da acquisire nell'allegato n°. 1 - Piano dei Servizi, alla Relazione, l'attuazione del P.R.G. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante la cessione e sistemazione delle

aree a standard urbanistico dovuto dagli Operatori sia mediante la cessione e sistemazione di una quota aggiuntiva di aree a standard da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a $U_f = 0,5$ mc./mq. o $U_f = 0,17$ mq./mq. all'interno del centro edificato e pari a $U_f = 0,25$ mc./mq. o $U_f = 0,08$ mq./mq. all'esterno del centro edificato.

L'Operatore può sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree suddette, sommando il relativo volume o la relativa S.l.p., a quelli del comparto, fino all'incremento massimo del 20% dell'indice previsto per le singole zone.

- 2- Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, l'attuazione del P.R.G. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune sia mediante 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.R.G. 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.R.G. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

- 3 - Nelle aree destinate dal P.R.G. a nuovi parcheggi pubblici, l'attuazione del P.R.G. 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.R.G. - 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 ed 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.R.G. 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; la servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. 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 dalla L.R. n°. 22/99 per la formazione di nuovi parcheggi.

4- Le disposizioni di cui ai precedenti punti 2 - 3 non si applicano alle aree per le quali il P.R.G. prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo.

5- Il convenzionamento di cui ai punti 1-2 può interessare le aree previste di uso pubblico dal Piano Regolatore Generale per la quota compresa tra 18 mq./ab. e 26,5 mq./ab., così come stabilito dall'allegato n°. 1 - dal Piano dei Servizi di cui alla L.R. n°. 1/2001 alla Relazione.

6 - L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse generale individuati nel Piano dei Servizi come strategici, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo di cui alla legge regionale n°. 9/99.

La realizzazione di tale standard consente un incremento volumetrico di 6 mc. per ogni mq. di S.l.p. di standard qualitativo ceduto per interventi residenziali e di 2 mq. di S.l.p. edificabile per ogni mq. di S.l.p. di standard qualitativo ceduto per interventi in zona D e S, così come previsto dall'art. 38.d.4.

Prescrizioni particolari

L'acquisizione e la sistemazione dello standard individuato come PAC5, PARO14 e PAG5 sulla tavola dell'Azzonamento e di cui all'All. n°. 1 - 6 - Doc. n°. 3, potrà avvenire anche mediante la cessione e sistemazione di almeno 2/3 della superficie dello standard di Piano e l'utilizzo della rimanente quota di superficie per l'edificazione di una parte o di tutta la volumetria di pertinenza dello standard, a completamento degli insediamenti esistenti, attraverso un atto di programmazione negoziata (P.I.I. di cui agli artt. 12 e 13 delle presenti norme) che verifichi le compatibilità urbanistiche (indici e urbanizzazioni), ambientali (vincoli e salvaguardie) e funzionali (dimensionamento delle attrezzature previste dal Piano).

Art. 31.7 -

Gli allegati n°. 2a e 2b, individuano le aree F che non concorrono alla verifica dello standard in quanto destinati a parcheggio e verde di urbanizzazione primaria.

Art. 31.8 - CESSIONI E ALIENAZIONI

I privati possono proporre, con la richiesta di Piano Attuativo o di Permesso di costruire convenzionato, nuove individuazioni di standards in ampliamento di quelli previsti dal Piano Regolatore 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.

Il Comune, nell'ambito del Bilancio e dei suoi allegati nonché del del Piano dei Servizi, determina le possibilità di eventuale alienazione e permuta di aree pubbliche comunali al fine della migliore distribuzione e funzionalità dei servizi pubblici. I privati interessati al reperimento di aree o i proprietari delle stesse, interessati alle cessioni, possono segnalare la propria disponibilità ed attivare, con specifica richiesta, l'interessamento del Comune per invitare le parti a definire le modalità del convenzionamento.

Inoltre il Comune, in sede di P.P.A. o di Bilancio, determina i valori parametrici delle aree di cessione esterna ai perimetri di Piano Attuativo al fine di equiparare, con diversa dimensione, il valore delle cessioni per standards urbanistici.

Art. 31.9 - AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

L'Amministrazione Comunale provvederà ogni anno, ai sensi dell'art. 9 della legge 18 marzo 1968 n°. 337, a compilare un elenco delle aree comunali disponibili per l'installazione di circhi equestri, delle attività e degli spettacoli viaggianti, parchi e divertimenti e simili.

Art. 32 - ZONE "F1"

Per la realizzazione delle opere e degli interventi nelle Zone **F1** ci si atterrà alle seguenti destinazioni, modalità di attuazione ed indici:

ART. 32.1 - DESTINAZIONI

La Zona **F1** è destinata ad attrezzature ed aree per servizi a carattere generale e intercomunale.

La Zona **F1** è destinata, ove previsto dalla Tavola di Azzonamento, alla realizzazione di attrezzature socio-sanitarie e scolastiche secondarie, amministrative generali, sportive, di tempo libero, socio assistenziali e per la sicurezza e l'ordine pubblico.

Le aree comprese in Zona **F1** sono distinte tra aree edificabili, individuate con apposito simbolo, e aree prevalentemente destinate a verde o attrezzature all'aperto. Per queste ultime è consentita l'edificazione in elevazione solo di strutture complementari e funzionali all'uso delle aree e degli impianti all'aperto, come: percorsi pedonali coperti; ingressi e biglietterie; edicole per giornali e per piccole attività commerciali di ristoro; spogliatoi e tribune; servizi igienici; opere di illuminazione; adduzione e disperdimento delle acque piovane; cabine elettriche; monumenti e fontane; opere di arredo urbano e delle zone a parco.

La realizzazione di edifici è contenuta nei limiti di edificazione individuati nella tavola di Azzonamento a fini di tutela ambientale e valorizzazione paesaggistica.

Art. 32.2 - MODALITA' D'INTERVENTO

Piani Attuativi e Permessi di costruire. I progetti delle opere, anche esterne ai Piani Attuativi, dovranno essere corredati di planivolumetria generale contenente le indicazioni di utilizzazione definitiva delle aree, la sistemazione delle superfici scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la definizione delle opere di arredo urbano sulle aree limitrofe, l'individuazione e definizione dei percorsi pedonali.

I Permessi di costruire, qualora non richieste direttamente dal Comune, ma da Enti e Privati, per servizi non previsti come proprietà pubblica, sono subordinate alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale di apposito Piano Attuativo Convenzionato.

Art. 32.3 - INDICI

- Superficie coperta (Sc):

- pari ad 1/4 della superficie fondiaria (Sf), se ricadenti in Zona A,
- pari ad 1/3 per le Zone B comprensiva di aree interne ed esterne alla recinzione dell'area di pertinenza dell'edificio.

- **Superficie lorda di pavimento (Slp):**
 - pari ad 1/3 della superficie fondiaria (Sf) calcolata come per la superficie coperta reale (Slp).
- **Altezza massima degli edifici (H):**
 - pari a 3 piani abitabili per nuovi interventi e pari al numero di piani esistenti in caso di ampliamenti.
Non è ammesso Piano di servizio emergente dalla quota stradale a valle. Sono ammesse torrette,altane e parti mansardate per un terzo piano nella misura del 15% della superficie coperta reale (Scr).
 - pari a m. 10,00 salvo il caso di cui sopra per altezze maggiori esistenti nella misura media a valle e salvo impianti tecnologici e le parti ammesse oltre il secondo piano.
- **Altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento (h):**
 - **per le recinzioni :**
 - m. 1.60 verso gli altri spazi pubblici e per un risvolto pari ad almeno mt 6.00 per i lati perpendicolari agli stessi;
 - m. 2.00 per le altre parti qualora non interessate da edifici di servizio a confine;
 - m. 2.80 per le parti definite da costruzioni a confine;
 - **per muri e muretti:** m. 1.50.
Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno m. 2.00. L'altezza h è al netto delle balaustre aperte di protezione.
- **Distanza minima del fabbricato dalle strade (Ds):**
 - m. 8.00 dalla viabilità principale;
 - m. 6.00 negli altri casi.
- **Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc):** m. 6.00.
- **Distanza minima delle recinzioni dalla mezzeria stradale (ds):** m. 6.00 salvo il caso di distanze maggiori per realizzazione di parcheggi e aree pedonali.
- **Superficie permeabile (Sp):** pari al 50% della superficie fondiaria (Sf).
- **Numero di piante d'alto fusto (Np):** 1 ogni 250 mq della superficie lorda reale (Slp).

Per interventi privati convenzionati gli indici relativi alla superficie coperta (Sc) e alla superficie lorda di pavimento (Slp) sono incrementati del 20% nel caso di utilizzazione di traslazione di volume da altre zone e previa demolizione dello stesso a fini funzionali ed ambientali.

In tutte le Zone F1, in attesa dell'attuazione delle previsioni del PRG, non sono consentite nuove recinzioni stabili se non con le caratteristiche e modalità di cui alle Zone E.

Le opere necessarie ad allacciare le Zone ai pubblici servizi come la rete della viabilità generale ed aree connesse, la rete dei principali servizi tecnologici ed opere ad essi connesse; la sistemazione idraulica delle acque di superficie; la rete generale per l'acqua potabile, il gas, l'elettricità; i servizi

di depurazione e smaltimento dei rifiuti, dovranno essere valutati ai fini del loro potenziamento in caso di predisposizione di Piani Attuativi.

In particolare, l'approvazione di Piani Attuativi, dovrà documentare il parere di assenso degli Enti erogatori dei servizi tecnologici (Enel, Telecom, ecc.).

Art. 33 - ZONE "F2"

Per la realizzazione delle opere e degli interventi nelle Zone F2 ci si atterrà alle seguenti destinazioni, modalità di attuazione ed indici:

ART. 33.1 - DESTINAZIONI

La Zona F2 è destinata ad impianti e servizi generali come quelli di depurazione degli scarichi urbani, di raccolta dei rifiuti urbani, per la captazione ed emungimento delle acque potabili, per le rimesse di trasporto pubblico, per i centri collaudi autoveicoli e per la tumulazione.

Le aree comprese in Zona F2 sono distinte tra aree edificabili, individuate con apposito simbolo (It, Ct e Rtp) e aree prevalentemente destinate a verde o attrezzature all'aperto. Per queste ultime è consentita l'edificazione in elevazione solo di strutture complementari e funzionali all'uso delle aree e degli impianti all'aperto, come: percorsi pedonali coperti; ingressi e biglietterie; spogliatoi; servizi igienici; opere di illuminazione; adduzione e disperdimento delle acque piovane; cabine elettriche; opere di arredo urbano.

Nelle aree edificabili, sono ammesse le attrezzature al servizio del personale, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

La realizzazione di edifici è contenuta nei limiti di edificazione individuati nella tavola di Azzonamento a fini di tutela ambientale e valorizzazione paesaggistica.

Art. 33.2 - MODALITA' D'INTERVENTO

Piani Attuativi e Permessi di costruire. I progetti delle opere, anche esterne ai Piani Attuativi, dovranno essere corredati di planivolumetria generale contenente le indicazioni di utilizzazione definitiva delle aree, la sistemazione delle superfici scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la definizione delle opere di arredo urbano sulle aree limitrofe, l'individuazione e definizione dei percorsi pedonali.

I Permessi di costruire, qualora non richieste direttamente dal Comune, ma da enti e privati, per servizi non previsti come proprietà pubblica, sono subordinate alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale di apposito Piano Attuativo Convenzionato.

Art. 33.3 - INDICI

- Superficie coperta (Sc):

- pari ad 1/3 della superficie fondiaria (Sf), se ricadenti in Zona A,
- pari ad 1/2 se ricadenti in Zone B, C e D, comprensiva di aree interne ed esterne alla recinzione dell'area di pertinenza dell'edificio.

- **Superficie lorda di pavimento (Slp):**
 - pari ad 1/2 della superficie fondiaria (Sf) calcolata come per la superficie coperta reale (Sc).
- **Altezza massima degli edifici (H):**
 - pari a 2 piani per nuovi interventi e pari al numero di piani esistenti in caso di ampliamenti.
 - pari a m. 8.00 salvo il caso di cui sopra per altezze maggiori esistenti nella misura media a valle e salvo impianti tecnologici e le parti ammesse oltre il secondo piano.
- **Altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento (h):**
 - **per le recinzioni :**
 - m. 1.60 verso gli altri spazi pubblici e per un risvolto pari ad almeno mt 6.00 per i lati perpendicolari agli stessi;
 - m. 2.00 per le altre parti qualora non interessate da edifici di servizio a confine;
 - m. 2.80 per le parti definite da costruzioni a confine;
 - **per muri e muretti:** m. 1.50.
Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno m. 2.00.
L'altezza h è al netto delle balaustre aperte di protezione.
- **Distanza minima del fabbricato dalle strade (Ds):**
 - m. 8.00 dalla viabilità principale;
 - m. 6.00 negli altri casi.
- **Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc):** m. 6.00.
- **Distanza minima delle recinzioni dalla mezzeria stradale (ds):** m. 6.00 salvo il caso di distanze maggiori per realizzazione di parcheggi e aree pedonali.
- **Superficie permeabile (Sp):** pari al 50% della superficie fondiaria (Sf).
- **Numero di piante d'alto fusto (Np):** 1 ogni 250 mq della superficie lorda reale (Slp).

Per interventi privati convenzionati gli indici relativi alla superficie coperta (**Sc**) e alla superficie lorda di pavimento (**Slp**) sono incrementati del 20% nel caso di utilizzazione di traslazione di volume da altre zone e previa demolizione dello stesso a fini funzionali ed ambientali.

Le opere necessarie ad allacciare le Zone ai pubblici servizi come la rete della viabilità generale ed aree connesse, la rete dei principali servizi tecnologici ed opere ad essi connesse; la sistemazione idraulica delle acque di superficie; la rete generale per l'acqua potabile, il gas, l'elettricità; i servizi di depurazione e smaltimento dei rifiuti, dovranno essere valutati ai fini del loro potenziamento in caso di predisposizione di Piani Attuativi.

In particolare, l'approvazione di Piani Attuativi, dovrà documentare il parere di assenso degli Enti erogatori dei servizi tecnologici (Enel, Telecom, ecc.).

Art. 33.4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ZONE F2 PER STAZIONI DI SERVIZIO

Per l'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione di carburanti, si applicano le disposizioni del Regolamento Regionale del 13 maggio 2002 di attuazione del d.c.r. 29 settembre 1999 n°. VI/1309.

L'edificazione è ammessa con permesso di costruire convenzionato, previa presentazione di un planivolumetrico che indichi lo schema di massimo utilizzo dell'area di pertinenza, così come individuata dal P.R.G. con tipologie costruttive in uso, e con un rapporto di copertura massimo pari al 20% dell'area, escluse le tettoie a copertura dei distributori.

Sono ammesse quelle destinazioni specialistiche inerenti l'attività in atto, quali impianti di distribuzione di carburante, tettoie, autolavaggi, officine meccaniche, chioschi per il ristoro.

Sono escluse destinazioni d'uso residenziali.

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 vigenti e successive modifiche ed integrazioni.

E' facoltà del Sindaco sentita la Commissione Edilizia richiedere la messa a dimora di cortine d'alberi d'alto fusto.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato, 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.

ZONE F2 PER IMPIANTI FISSI PER LE TELECOMUNICAZIONI E PER LA RADIOTELEVISIONE

Il Piano Regolatore, mira alla minimizzazione dell'esposizione delle persone ai campi elettromagnetici indotti dall'installazione di impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione.

In particolare viene prescritta la distanza minima inderogabile di 75 metri degli impianti sopraddetti dal perimetro di proprietà di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio - assistenziali, ospedali, oratori, parchi gioco, case di cura, residenza per anziani, orfanotrofi e strutture simili e relative pertinenze.

ZONE F2 PER CABINE DI TRASFORMAZIONE E PER LINEE ELETTRICHE AD ALTA TENSIONE

Zone F2 per cabine di trasformazione

Quando non individuate dalla tavola di Azzonamento, le cabine di trasformazione della energia elettrica possono essere realizzate senza computare il loro volume e la loro superficie coperta i fini

della densità edilizia e del rapporto di copertura degli insediamenti interessati.

La convenzione allegata ai Piani Attuativi dovrà comprendere l'impegno a realizzare gli impianti di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica.

Lungo le linee elettriche ad alta tensione, nell'uso dei terreni e nella edificazione valgono i vincoli posti dalle servitù di elettrodotto e le norme vigenti in materia di sicurezza, fasce di sicurezza, inedificabilità di cui al D.P.C.M. 27 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni.

ZONE F2 PER CIMITERI

Sulle aree di rispetto cimiteriali sono ammessi chioschi per la vendita di fiori e di oggetti pertinenti al culto ed alla gestione del Cimitero nonché parcheggi e strutture di verde attrezzato purchè non incorporate nel terreno.

Le aree del presente articolo non possono essere computate come standards urbanistici e come aree di cessione per la urbanizzazione secondaria, ad eccezione di quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico attrezzato di cui al precedente capoverso e dei parcheggi.

ZONA F2 PER RIMESSE DI TRASPORTO PUBBLICO (Rtp)

In Via S. Francesco, all'interno del perimetro del P.I.P. in zona Dc è prevista un'area da adibire a rimessa di trasporto pubblico (Rtp), eventualmente collegata a officine e centri collaudi autoveicoli.

Art. 34 - AREE PER LA VIABILITA' "V"

Il P.R.G. definisce nelle Tavole di Azzonamento e della Viabilità le aree interessate alla viabilità che comprendono le sedi stradali con le relative pertinenze ed i nodi stradali e le fasce di rispetto e di arretramento stradale.

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.R.G.

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) ed in particolare all'art. 4 - Delimitazione dei Centri Abitati, così come definito da apposita deliberazione della Giunta Comunale.

Art. 34.1 - DESTINAZIONI

Le aree V sono destinate alla viabilità intercomunale ed urbana, percorsi pedonali, ciclabili e per l'equitazione, nonché per le opere e gli spazi connessi ed accessori come incroci, sottopassi e sovrappassi, aree di sosta, di manutenzione e per impianti di distribuzione del carburante e di servizio alle vetture, viabilità protetta o a traffico limitato. Esse interessano anche la realizzazione delle reti di impianti di recapito ai collettori ed impianti di depurazione delle acque fognarie; di recapito di acque piovane ai corsi d'acqua di superficie e nel sottosuolo; di distribuzione di acqua potabile e non, del gas o di condotte di riscaldamento, della energia elettrica e della illuminazione, della telefonia ed assimilabili.

Nella tavola di Azzonamento sono individuate le sedi della viabilità esistente e di progetto, distinta per ruolo e gerarchia con individuate, in particolare, le parti proposte in galleria di attraversamento del Centro urbano. Esse sono così distinte:

- Aree **V1a**, per viabilità principale generale di attraversamento a carattere intercomunale, di ristrutturazione;
- Aree **V1b**, per viabilità principale generale di attraversamento a carattere intercomunale di nuovo intervento con parti interrate e in galleria;
- Aree **V2a**, per viabilità locale di attraversamento, di connessione e minore, esistente e di ristrutturazione;
- Aree **V2b**, per viabilità locale di attraversamento, di connessione e minore, per parti interrate e in galleria, di progetto;
- Aree **V3a**, per viabilità urbana locale, esistente e di progetto;
- Aree **V3b**, per viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta nei Centri Storici ed in presenza di destinazioni pubbliche;
- Aree **V4** per percorsi di interesse paesistico;

- Aree **V5** per percorsi pedonali, ciclabili e rurali;
- Aree **V6** per infrastrutture stradali;

Dette strade ed aree, ad integrazione di quanto stabilito dalle presenti Norme, sono classificate, con apposita delibera comunale, per tipo di gestione in attuazione dei disposti di cui alla legge n. 285/92 e relativa regolamentazione.

Art. 34.2 - INDICI E PRESCRIZIONI

Oltre alle indicazioni riportate sulle Tavole di P.R.G., le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopedonali sono definite dalla tavola della Viabilità e dai Progetti Esecutivi delle opere stradali.

Fino alla redazione dei progetti e delle relative specifiche indicazioni, valgono le seguenti prescrizioni:

C - strade extraurbane secondarie

- V1a di ristrutturazione (S.P. La Santa)
- V1b di nuovo intervento, per parti in galleria o interrate

V1a sezione di tipo ad una o due carreggiate con due corsie di marcia per la larghezza complessiva di 12,00 mt. o maggiori se esistenti

V1b 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 di progetto.

Nel territorio del Parco Regionale della Valle del Lambro, valgono le disposizioni di cui all'art. 34 delle N.T.A. del P.T.C., in particolare per le autorizzazioni per la realizzazione, trasformazione e modificazione delle reti di comunicazione esistenti.

Gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti dalle relative fasce di rispetto indicate nella cartografia di P.R.G. e dalle presenti norme.

E - strade urbane di quartiere (V2a e V2b)

Sezione di tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia della larghezza complessiva di ml. 7,00 ed un marciapiede per lato della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 10,00 o maggiore se esistente.

Gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti dalle relative fasce di rispetto o di arretramento indicate nella cartografia di P.R.G. e dalle presenti norme.

F - strade urbane locali (V3a)

Sezione di tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia della larghezza complessiva di ml. 6,50 ed un marciapiede per lato della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 9,50 o maggiore se esistente.

Gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti dalle relative fasce di arretramento indicate nella cartografia di P.R.G. e dalle presenti norme.

F1- strade a traffico limitato (V3b) ai sensi della legge n°. 285/92

Sezione di tipo ad una carreggiata con una corsia pari all'esistente, o con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 6,50 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50.

Gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti nel rispetto delle presenti norme, in sede di rilascio dei punti fissi da parte dell'Ufficio Tecnico o di progetto di riqualificazione della strada.

F2- percorsi di interesse paesistico (V4)

Sezione di tipo ad una carreggiata pari all'esistente se ad uso agricolo o ad una carreggiata con due corsie di marcia della larghezza complessiva di 6,50 ml. se al servizio di insediamenti, ed un percorso ciclabile di larghezza minima della sede di ml. 2,50 per un lato. Gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti dalle relative fasce di arretramento indicate nella cartografia di P.R.G. e dalle presenti norme.

F3- percorsi pedonali e ciclabili (V5a)

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.

F4- percorsi rurali (V5b)

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.

F5- infrastrutture stradali (V6)

Le infrastrutture stradali (sottopassi, passaggi pedonali attrezzati, rotonde, intersezioni, ecc.) individuate sulla tavola dell'Azzonamento, saranno definite, modificate o integrate, in sede di progetto esecutivo.

Nelle zone A, la larghezza minima delle strade verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente.

34.3 - NORME GENERALI

Fasce di rispetto e di arretramento stradale

L'arretramento degli edifici dai cigli stradali è definito dalle indicazioni grafiche del P.R.G. e dalle specifiche Norme contenute nelle singole zone omogenee nel rispetto del D.M. 1.04.1968 n. 1404 e del D.M. 2.04.1968 n. 1444.

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 di norma 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. Salvo diversa identificazione sulla Tavola di Azzonamento, il limite di inedificabilità relativo alle fasce di rispetto urbane ex extraurbane assume i valori di cui alla legge n. 285/92 e relativo Regolamento Attuativo.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del regolamento di Esecuzione del Nuovo codice della Strada.

Per le strade urbane (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 specifiche Norme di zona, sarà quello precedente alle modifiche, nel rispetto di quanto disposto dal D.M. per quanto riguarda gli stacchi tra pareti finestrate.

Nelle fasce di rispetto stradale individuate sulla tavola dell'Azzonamento, sono ammessi gli impianti per la distribuzione dei carburanti, solo nelle Zone S.T. specificatamente individuate.

In caso di fabbricazione prospiciente strade di larghezza inferiore a quelle prescritte, il confine di proprietà sarà arretrato dalla mezzera 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 delle Zone di rilevanza urbanistica ai sensi della legge n. 285/92.

Accessi veicolari sulle strade pubbliche

Ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 15 aprile 1975 n. 51 non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti del territorio comunale esterne al perimetro del centro edificato di cui all'art. 18 della legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Le strade comunali già edificate lungo il fronte con edifici o recinzioni, vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo interventi di adeguamento funzionale se previsti da specifici progetti redatti dalla Amministrazione Comunale e se richieste dalle norme di sicurezza.

I calibri stradali indicati sulla tavola di Azzonamento e della viabilità del P.R.G. hanno carattere di previsione sommaria; in sede di progettazione esecutiva della strada 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.

Sono in particolare consentite, fatte salve le norme di sicurezza specifiche, misure minori per la viabilità di distribuzione interna, anche per più edifici, a carattere privato o convenzionato secondo le prescrizioni delle presenti norme e del piano del traffico.

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.R.G.

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, l'arretramento dei fabbricati si misura a partire dagli allineamenti stradali senza tenere conto della interposta fascia di parcheggio.

Tali accessi potranno avvenire solo tramite derivazioni, dagli assi provinciali, di strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica dei piani comunali, e comunque con immissioni nelle strade provinciali di norma distanziate fra loro di almeno 300 ml.

Per gli accessi veicolari sulle strade comunali valgono le disposizioni di cui al Nuovo Codice della Strada ed eventualmente altre soluzioni alternative (meccanizzazione o altro) se ed in quanto efficaci a smaltire il traffico stradale. Anche gli accessi esistenti dovranno gradualmente adeguarsi alle medesime prescrizioni di cui ai commi precedenti.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio di manovra per l'inversione di marcia dei veicoli.

Le strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate possono essere adeguate o riqualificate con appositi progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

All'interno delle Zone "A", dei Piani di Recupero, dei Piani di Lottizzazione, dei Piani Particolareggiati, valgono le norme specifiche e le relative indicazioni progettuali.

La tavola dell'Azzonamento individua anche i percorsi ciclopedonali da completare con filari di alberi o fasce boscate.

Strade private

E' vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.

Per strada privata, ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono da intendersi le strade di accesso a diversi lotti edificabili.

Per ottenere l'autorizzazione all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto esecutivo della strada, corredata dagli elaborati seguenti:

- a) planimetria estratta dallo strumento urbanistico su cui sia individuata la disposizione dell'opera;
- b) planimetria disegnata sulla mappa catastale con l'indicazione della strada;
- c) planimetria in scala non inferiore a 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 illustrare le caratteristiche;
- d) sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:50 e particolari descrittivi e costruttivi in scala non inferiori a 1:50 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 di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che prevede la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la Via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma con solo carico di manutenzione, e che fissi i termini per l'esecuzione delle opere. Le strade private dovranno avere una larghezza di almeno ml. 6,00 di carreggiata, salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotta fino a ml. 4,00; in ogni caso dovranno realizzarsi opportuni slarghi per incrocio di veicoli e per manovre.

Anche le strade a fondo cieco dovranno avere la larghezza di ml. 6,00, salvo casi particolari di carattere tecnico in cui potrà essere ridotta fino a ml. 4,00 e dovranno comunque terminare con uno slargo.

Le dimensioni dello stesso dovranno essere pari a:

- raggio minimo di ml. 5,00 per terminali a pianta circolare, con previsione di adeguati smussi sull'innesto della strada;
- larghezza ml. 8,00, lunghezza ml. 10,00 minime per terminali a pianta quadrangolare con previsione di adeguati smussi sull'innesto della strada.
- Nel caso di strade private di larghezza inferiore a ml. 6,00 sarà prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade stesse e la formazione di un adeguato spazio di sosta antistante il cancello stesso, della profondità di ml. 5,00, misurata dal ciglio della strada.
- Per ragioni di sicurezza viabilistica potranno essere prescritti particolari imbocchi delle strade private sulla pubblica viabilità.
- Tutti gli edifici che sorgessero in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle norme del presente regolamento come se sorgessero in adiacenza ad una strada pubblica.
- 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 va man mano attuando nella zona.
- In difetto di accordo il Comune potrà provvedere direttamente ripartendo le spese, con rivalsa delle stesse, in base agli indici di fabbricabilità massimi possibili per ciascuna delle proprietà interessate.

Aree e Viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta

Per l'attuazione delle previsioni concernenti le aree a traffico limitato e isole pedonali, ci si atterrà alle disposizioni di cui agli artt. 7 e 3 della legge n. 285/92 nonché ai contenuti del Piano del Traffico ed alle presenti Norme.

La viabilità a traffico limitato (F1) 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.

Sono esclusi (salvo completamenti di quelli esistenti) marciapiedi con elevazione sulla quota stradale superiore a cm. 5. Per la viabilità, in generale, i parcheggi, percorsi pedonali e 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.

Prescrizioni particolari

- Per i percorsi di interesse paesistico, in quanto attraversano ambiti di qualità paesistica od in quanto collegano mete di interesse storico anche di importanza minore, valgono i seguenti indirizzi:
 - a) valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e specificità, anche funzionale, del percorso;
 - b) mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici.
- 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.R.G. può essere modificata in sede esecutiva purchè 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.R.G. al fine di favorire la circolazione all'interno dell'abitato;
 - d) i percorsi pedonali esistenti ed indicati dal P.R.G. sulla tavola di azionamento 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'Azionamento, valgono le soluzioni (tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive, ecc.) del progetto esecutivo.

Strada Provinciale La Santa

La tavola dell'Azionamento e l'allegato n°. 2 della viabilità individuano un'ipotesi di tracciato della nuova S.P. della Santa, in tangenziale al centro abitato di Casatenovo, che verrà sottoposta a

studio di impatto paesistico di cui all'art. 21 delle presenti norme, per verificare in particolare la compatibilità del tracciato proposto con la previsione del Parco di Toriggia e della Valle della Nava e le eventuali alternative di percorso all'interno della fascia di rispetto individuata sulla tavola dell'Azzonamento e della viabilità.

Il Comune predispose inoltre, entro tre anni dalla adozione della presente variante generale al PRG, il Piano Particolareggiato di ristrutturazione della provinciale La Santa e i progetti di sistemazione delle aree a traffico limitato (Aree **V3b**) con attenzione particolare alle esigenze dei bambini e, degli anziani e, secondo tempi dettati dalla necessità di coordinare gli interventi di iniziativa privata, il progetto della viabilità "panoramica".

Il Comune inoltre predispose l'aggiornamento del Piano Urbano del Traffico al fine di promuovere la realizzazione delle previsioni di riorganizzazione della viabilità interna all'abitato.

L'area delle rotonde individuate sulla tavola dell'Azzonamento corrisponde all'area di massimo ingombro per la migliore soluzione progettuale: rotonda, incrocio semaforico; incrocio canalizzato, ecc.

Lungo la SP 51 La Santa e la SP 55 tali rotatorie dovranno tendenzialmente rispettare una distanza reciproca di 600 - 800 metri. Nei tratti urbani, lungo le strade provinciali, occorrerà impedire anche fisicamente le manovre che prevedono l'attraversamento dei flussi di traffico.

Attuazione

Le opere si attuano con Permesso di costruire o D.I.A. ed Ordinanze Sindacali, anche in attuazione del Piano del Traffico, predisposto dal Comune, al fine di ottenere il miglioramento della circolazione, della sicurezza, la riduzione degli inquinamenti ed il risparmio energetico.

Il Piano del Traffico, in attuazione del PRG e conformemente ai disposti di cui alla legge n. 285/92, definisce in particolare la qualità e dimensione dei singoli interventi ivi comprese le rotonde, nonché la delimitazione delle aree pedonali e l'individuazione dei parcheggi e la riorganizzazione della circolazione veicolare, ciclabile e pedonale.

Sentieri

Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, evidenziati sulle tavole dell'Azzonamento o preesistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La loro manutenzione è soggetta a permesso di costruire o D.I.A.

La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.

Quando il simbolo grafico di individuazione dei sentieri si affianca al tracciato dei sentieri così come evidenziato dalla cartografia, si intende confermato il tracciato stesso come dimensione e come andamento.

Art. 35- ZONE RESIDENZIALI "A"

Nelle Tavole di Azionamento del **PRG** sono individuate le Zone residenziali **A**, in ragione delle caratteristiche storiche, ambientali e di stato di consistenza delle urbanizzazioni.

Art. 35.1 - ZONE "A"

Nel Piano le Zone **A** sono individuate come degradate e di recupero ai sensi della legge n. 457/1978.

Vi sono ammesse le operazioni di cui all'art. 6 delle presenti norme, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie e di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici.

Dove ammesse dalle presenti norme potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria, non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e mantenute, ove possibile, le caratteristiche delle vecchie murature nelle parti esterne e, in caso di sostituzione, mantenuti i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Incremento volumetrico e soluzioni architettoniche, urbanistiche e viabilistiche, innovative saranno ammissibili solo se previste dalle presenti norme e dai Piani Attuativi.

Ove necessario per migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da lasciare ad uso pubblico adibendoli a passaggi pedonali.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati, anche provvisoriamente, con strutture di ogni tipo.

Edifici

Le **Zone A** comprendono:

- edifici e complessi edilizi di valore storico, artistico, monumentale, vincolati ai sensi del D. Lgs n° 490/99, nonché le aree di pertinenza dell'edificato, (definiti di tipo **AA**);
- edifici di valore storico-ambientale significativi (definiti di tipo **AB1**);
- edifici di valore storico-ambientale (definiti di tipo **AB2**);
- edifici non recenti inseriti in contesto di valore storico-ambientale (definiti di tipo **AB3**);
- edifici recenti inseriti e/o sostitutivi delle preesistenze (definiti di tipo **AC1**);
- edifici recenti con progettazione unitaria (definiti di tipo **AC2**);
- edifici recenti estranei al contesto storico-ambientale (definiti di tipo **AC3**).

Aree

Le Zone **A** sono distinte in:

- aree destinate alla residenza ed alle destinazioni complementari, accessorie e compatibili (**A1**);
- aree di tutela di Parchi e Giardini storici o significativi esistenti (**A2**)
- aree destinate a Standards urbanistici primari, secondari e di Zona (**AF1**).

Nella Zona **A** sono anche individuati i perimetri dove gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo, con l'individuazione delle aree previste per la riedificazione. Al fine di meglio definire l'organizzazione funzionale delle superfici pubbliche e private i perimetri di PA, ove necessario, interessano anche aree esterne alla Zona A. Sono inoltre individuati i percorsi pedonali e ciclabili, le aree a traffico limitato e le isole pedonali ai sensi della legge n. 285/92.

Art. 35.2 - MODALITA' D'INTERVENTO

Edificazione - Tipologia

a) è consentito di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici di maggior interesse ambientale o con caratteristiche architettoniche pregevoli.

Detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione alcuna, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici della zona;

b) possono essere autorizzati 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 di intervento di cui al successivo capoverso ed all'allegato n°. 2 alle N.T.A.

c) è consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano aree e edifici che dimostrativamente non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;

d) sui lotti ancora liberi, di norma, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune in conseguenza dei piani di cui al punto successivo;

Gli interventi di cui ai suddetti

punto a) sono subordinati al titolo abilitativo, di cui alla legge vigente, limitatamente al recupero abitativo dei singoli edifici;

punto b) 1: sono subordinati a permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari o di parte di esse, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;

2: sono subordinati a Permesso di costruire disciplinato da convenzione o atto d'obbligo unilaterale per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia e per quelli di demolizione e ricostruzione di singoli edifici e di loro parti, da attuarsi anche con cambio di destinazione d'uso secondo le modalità di intervento di cui al presente articolo ed agli allegati alle presenti norme;

Gli interventi di cui ai suddetti punti c) - d) interessanti edifici ed aree di cui all'art. 35.1, 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.

L'unità minima di pianificazione attuativa così come risulta dagli elaborati di Piano può, con la procedura di variante prevista dalle vigenti disposizioni regionali, essere frazionata al fine di consentire il recupero anche di singole parti della stessa: tale frazionamento potrà però formare oggetto della ricordata variante solo ove sia esclusa la disponibilità di tutti i proprietari degli immobili posti nell'unità minima a partecipare alla predisposizione dello strumento di pianificazione attuativa o la loro irreperibilità.

Tale indisponibilità o irreperibilità sarà accertata dall'Amministrazione a mezzo di consultazione diretta da effettuare nell'ambito di un procedimento d'ufficio che dovrà concludersi nell'arco di 90 giorni a decorrere dalla presentazione dell'istanza di frazionamento.

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, l'Amministrazione Comunale può in ogni caso richiedere la formazione di Piani di Recupero del patrimonio edilizio estesi all'isolato o alla zona interessata.

Modalità d'intervento

Le tavole delle modalità di intervento allegata alla presenti norme (allegato n°. 2 alle N.T.A.) attribuisce ad ogni edificio delle zone A un complesso di interventi possibili con interventi a permesso di costruire semplice o convenzionato o Piano di Recupero.

Secondo la classificazione gli interventi ammessi sono:

Zone A1

- gli edifici di tipo **AA** sono soggetti a tutela assoluta. Per essi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, consolidamento statico, demolizioni di superfetazioni, adeguamenti impiantistici, igienico sanitari, per la sicurezza e l'eliminazione delle barriere architettoniche, recupero dei volumi esistenti con il mantenimento delle caratteristiche originarie;
- gli edifici di tipo **AB1** sono soggetti al restauro dell'involucro esterno ed alla conservazione dell'assetto tipo-planimetrico.

Per essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisioni delle stesse purché non comportino alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni, quali scale, pianerottoli, ballatoi, ecc. È prescritta, anche all'interno delle singole unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano significativa testimonianza del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico - artistici o architettonici di epoche successive. Le facciate devono essere oggetto di soli interventi di manutenzione o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico - documentario, salvo diversa indicazione nelle singole schede di analisi di ciascun edificio

È esclusa la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio, a meno di interventi di ripristino generale dettato dall'avvenuto crollo, parziale o totale dell'edificio, alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche;

- gli edifici di tipo **AB2** salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa, sono soggetti alla conservazione dell'involucro esterno e degli elementi di impianto compositivo. Per essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate, quali numero e tipo delle aperture, loro allineamento, ecc.

Sono ammesse integrazioni delle aperture qualora si mantengano all'interno dello schema compositivo sostituendone elementi mancanti, così come possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina purché si inseriscano correttamente nel disegno compositivo di facciata.

È prescritto anche all'interno delle unità immobiliari, il mantenimento degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione dell'edificio e di momenti storico - artistici o architettonici di epoche successive.

Le coperture devono, di norma, mantenere l'andamento ed il numero di falde esistenti, nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto, salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Non sono ammesse terrazze in falda;

- gli edifici di tipo **AB3** salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa, sono soggetti a limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente con mantenimento del loro impianto planimetrico e dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area.

Per essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché quelli di demolizione e ricostruzione mediante Permesso di costruire convenzionato o Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

In questi casi gli elaborati di progetto dovranno contenere apposite tavole grafiche e relazione di esplicitazione della compatibilità storico - ambientale della ricostruzione, che dovrà essere operata al fine della riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle aree interessate;

- per gli interventi su aree ed edifici di tipo **AB2**, **AB3**, se compresi in un ambito di ristrutturazione urbanistica, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, con preventiva approvazione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata o Permesso di costruire convenzionato. In questi casi gli elaborati di concessione e di Piano Attuativo dovranno contenere apposite tavole grafiche e relazione di esplicitazione della compatibilità storico - ambientale della ricostruzione. Gli interventi interessanti gli edifici di tipo **AB2** dovranno comunque, anche nei casi di rifacimento parziale o totale, prevedere il mantenimento in luogo delle memorie preesistenti e significative anche minori. Per gli edifici di tipo **AB3** la ricostruzione dovrà essere operata al fine della riorganizzazione planivolumetrica complessiva delle aree interessate;

- per gli interventi su aree ed edifici di tipo **AB3**, in assenza di Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato, se previsti, sono consentite solo le manutenzioni e le demolizioni;

- gli edifici di tipo **AC1** sono soggetti alla conferma dei limiti massimi della volumetria esistente con mantenimento del loro impianto planivolumetrico e prescrizioni specifiche.

Per essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché quelli di demolizione e ricostruzione mediante Permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di ricostruzione, salvo diverse prescrizioni in sede di piani attuativi, dovranno essere realizzati nel rispetto della posizione dei fabbricati preesistenti, senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella stessa area.

- gli edifici di tipo **AC2** sono soggetti al mantenimento dei limiti massimi della volumetria esistente.

Per essi sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché quelli di demolizione e ricostruzione mediante Permesso di costruire convenzionato;

- gli edifici di tipo **AC3** sono soggetti alla sostituzione perché in contrasto con i caratteri ambientali.

Per essi sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica con preventiva approvazione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata;

In assenza di Piano Attuativo o Piano di Recupero, sono consentiti il risanamento conservativo e anche la ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione con parziale modifica di destinazione residenziale o che determinino incremento del peso insediativo saranno, realizzati mediante Permesso di costruire convenzionato o Piano di Recupero di iniziativa pubblica e privata, disciplinati da

convenzione o atto d'obbligo unilaterale ai sensi dell'art. 27 della legge n. 457 del 1978 per il reperimento delle aree a standard o la loro monetizzazione nelle forme e misure consentite, oltre il completamento delle urbanizzazioni primarie eventualmente mancanti.

Zona A2

Per le aree o gli edifici in zona **A2** sono consentiti solo gli interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione del patrimonio arboreo e delle opere esistenti con l'eventuale posizionamento o sostituzione delle attrezzature di arredo relative come gazebo e simili.

In zona **A2** è inoltre ammesso nei soli comparti non interessati da parchi o da edifici vincolati e/o classificati come edifici di tipo AA e AB1, quanto previsto dall'art. 38 – D – 3 e in tutti i casi, l'ampliamento nei limiti di cui alle presenti norme, di edifici di servizio alla residenza e al Parco, previa approvazione di Piano Attuativo o di Convenzione per gli interventi a Permesso di costruire.

Per le zone A la tavola di Azzonamento individua i comparti di ristrutturazione urbanistica soggetto a Piano di Recupero, di cui agli allegati n° 2 alle presenti norme, individuano le soluzioni planivolumetriche di progetto, gli allineamenti da rispettare, i principali standards e la mobilità ciclopedonale di servizio.

Allegati

Alle presenti norme vengono allegati degli elaborati grafici e normativi di definizione delle modalità di recupero delle zone A (allegati n° 2 alle N.T.A.).

Le indicazioni di cui ai suddetti allegati potranno essere precisate e modificate secondo le procedure di cui all'art. 2 d) della L.R. n° 23/1997.

Art. 35.3 - INDICI

- Densità edilizia (It e If)

La densità edilizia degli interventi di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative non potrà superare quella preesistente computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico - ambientale - artistico.

Per gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la densità edilizia comprese le demolizioni e ricostruzioni di cui al punto b) del paragrafo precedente non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente, incrementata di un valore pari al 10% qualora ciò sia compatibile coi valori ambientali e monumentali preesistenti ed attuata al solo fine di adeguamenti igienico sanitari, di funzionalità distributiva orizzontale e verticale delle destinazioni ammesse, di sicurezza, di rimozione delle barriere architettoniche.

La volumetria esistente è calcolata così come previsto dall'art. 7.

Per le eventuali nuove costruzioni su lotti liberi in zona **A1**, già frazionati al 31 dicembre 1982 e non costituenti aree di pertinenza degli edifici esistenti, la densità edilizia nel rispetto degli altri indici non deve superare il 50% della densità edilizia media della zona in cui è compreso l'ambito del Piano Esecutivo di cui al precedente punto c).

Il volume esistente potrà avere limitati incrementi in caso di ristrutturazione urbanistica prevista da Piani di Recupero purché tale incremento volumetrico sia destinato al recupero di standards urbanistici con la creazione di volumi destinati a servizi pubblici e di proprietà pubblica o asserviti con formale vincolo di destinazione registrato e trascritto a perenne uso pubblico previa convenzione in tale ultimo caso con la P.A. sull'uso del servizio.

Tale incremento volumetrico non potrà comunque superare il 10% del volume esistente.

- **Altezza massima (H):**

Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione e nuove costruzioni l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti o preesistenti, di valore storico - ambientale, previa opportuna verifica sotto il profilo estetico - igienico - ambientale.

- **Altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento (h):**

- **per le recinzioni:** non superiore a m. 1.70 (verso gli spazi pubblici e per parti risvoltanti secondo le caratteristiche del luogo), salvo il caso di muri di recinzione preesistenti e connessi a edifici di tipo **AA** e **AB1**; m. 2.00 per le altre parti (qualora non interessate da edifici di servizio a confine); m. 2.80 (per le parti definite da costruzioni a confine).

- **per muri e muretti:** m. 1.50.

Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno mt. 2.00. L'altezza h risulta al netto di balaustre aperte di protezione.

Per i Piani Attuativi inoltre: non sono ammesse recinzioni cieche (la parte aperta deve essere pari ad almeno l'80%) o realizzate in manufatti di cemento, verso le destinazioni agricole né verso edifici di valore storico ambientale o monumentale.

Per tutti gli interventi dovrà essere prevista l'individuazione di aperture nelle recinzioni cieche per consentire punti di vista atti a valorizzare la pedonalità e la presenza di edifici di valore storico - monumentale e ambientale.

- **Distanza minima del fabbricato dalle strade (Ds):**

pari all'esistente salvo distanze maggiori prescritte nelle Tavole di Azionamento, nei Piani Attuativi, nei Permessi di costruire convenzionati e secondo le prescrizioni del Piano del Traffico.

- **Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (DC):**

pari all'esistente salvo distanze maggiori prescritte nei Piani Attuativi e nei Permessi di costruire convenzionati

- **Distanza minima delle recinzioni dalla mezzzeria stradale (ds):**

pari all'esistente salvo distanze maggiori prescritte nei Piani Attuativi, nei permessi di costruire convenzionati e secondo le prescrizioni del Piano del Traffico.

- **Distanza minima tra pareti finestrate:**

pari all'esistente.

Nel caso di nuova edificazione o ricostruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Legge Urbanistica e nel Codice Civile, salvo misure diverse dettate dai Piani Attuativi. In particolare per le Aree A2 la distanza di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, da quelli storico ambientali è in funzione della presenza di piantumazioni, della conformazione del Parco o Giardino e della visibilità delle preesistenze storico monumentali. Queste caratteristiche devono essere riportate in apposita tavola di progetto in caso di richiesta di intervento.

- **Superficie per urbanizzazione secondaria :**

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire convenzionato, verrà ceduto lo standard individuato da cedere dalla Tavola dell'Azzonamento e dagli allegati n°. 2 alle presenti norme.

La rimanente quota dello standard di pertinenza dell'intervento, calcolato sul solo incremento del volume residenziale, verrà o ceduta o monetizzata secondo le procedure di cui all'Allegato n°. 2 delle presenti norme.

Art. 35.4 - INTERVENTI A PIANO ATTUATIVO

Le finalità, destinazioni, modalità di intervento, indici e prescrizioni a cui attenersi per gli interventi nelle Zone A sono:

Finalità, destinazioni e caratteristiche degli interventi a Piano Attuativo:

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 5 delle presenti norme ed in particolare: abitazioni come destinazione principale; negozi, bar, ristoranti, uffici, servizi sociali, autorimesse, artigianato di servizio come destinazione ammessa fino al 30% della S.I.p. complessiva previa verifica dello standard di parcheggio.

Saranno escluse quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona e che richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Nelle richieste di permesso di costruire devono essere precisate le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento da attuare.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali e/o terziarie, dovrà essere garantita una adeguata dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture, sia all'aperto che in autorimesse.

Sono inoltre consentite destinazioni complementari, accessorie e compatibili con i seguenti limiti e prescrizioni:

- per i Centri Storici di **Casatenovo, Campofioreno e Rogoredo**, che si caratterizzano col ruolo rispettivo di centro urbano maggiore e centri minori di interesse locale ed intercomunale,

le destinazioni complementari, accessorie e compatibili sono consentite nei rispettivi limiti del 15% della volumetria o S.l.p.

- per tutti gli altri Centri e nuclei storici che si caratterizzano con prevalente funzione residenziale, le destinazioni complementari, accessorie e compatibili di cui sopra e di interesse locale, a carattere terziario e per attività di servizio sono consentite nel limite del 20% della volumetria o superficie di ogni singolo intervento. Negli edifici e cascine sono ammesse destinazioni ricettive e di ristoro, artigianato artistico e di manutenzione, destinazioni interne e partecipi degli alloggi che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.

Art. 35.5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree di competenza degli edifici di tipo **AA**, **AB1** e **AB2** e le aree a parco **A2**, salvo le opere di arredo dei parchi stessi, sono inedificabili sia per costruzioni in elevazione che per autorimesse o altre destinazioni nel sottosuolo a meno di interventi strettamente tecnici necessari per il risanamento degli edifici stessi, per la modernizzazione degli impianti o per ampliamenti edilizi ed urbanistici oppure, ove previsto da Piani Attuativi e da Permessi di costruire convenzionati, per ampliamento di edifici privi di valore storico o nuova edificazione che non interessi le aree piantumate o di costituzione del disegno e assetto del Parco esistente. In tal caso gli ampliamenti o le nuove costruzioni sono pari all'incremento del volume di cui al precedente paragrafo Densità edilizia (If e It) (art. 35.3.) e di cui al successivo art. 38.

Nell'ambito delle previsioni di nuovi Piani Attuativi sono consentite modifiche dei perimetri costruiti finalizzate ad un miglior intervento di risanamento o ristrutturazione. Inoltre, nei Piani Attuativi, la volumetria consentita potrà essere incrementata per un valore massimo ulteriore del 10% trasferendo volumetria demolita nel contesto della intera Zona **A**, fermo restando tutti gli altri indici e prescrizioni di Zona. In tal caso la convenzione dovrà prevedere l'esplicito vincolo sottoscritto da tutte le proprietà al fine delle disponibilità volumetriche residue dell'area di provenienza della volumetria demolita.

In generale gli interventi nelle Zone **A** sono volti al relativo svuotamento dei cortili interni, alla ricomposizione delle cortine e al completamento delle caratteristiche planivolumetriche originarie, al fine del risanamento ambientale ed urbanistico degli insediamenti.

Negli interventi a Piano Attuativo l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere quota di edilizia convenzionata nei modi e con i contenuti di cui alla legislazione vigente.

- **PARO9** di cui all'allegato n°. 2 delle N.T.A.

Al comparto viene attribuita una volumetria complessiva di 4.900 mc., da realizzare secondo il progetto illustrato dall'allegato di cui sopra, art. 6 Piani di Recupero.

Art. 36 - ZONE RESIDENZIALI "B"

Nelle Tavole di Azzonamento del **PRG** sono individuate le Zone residenziali **B**, in ragione delle caratteristiche storiche, ambientali e di stato di consistenza delle urbanizzazioni.

Art. 36.1 - ZONA "B"

La Zona B è distinta per caratteristiche tipologiche in:

- **Zona B1** (caratterizzata dalla presenza di ville in parchi e giardini di valore ambientale significativi) di uno o due piani;
- **Zona B2** (caratterizzata dalla presenza di edifici sino a due piani abitabili);
- **Zona B3** (caratterizzata dalla presenza di edifici sino a tre piani abitabili);
- **Zona B4** (caratterizzata dalla presenza di edifici sino a quattro piani abitabili);
- **Zona B5** (caratterizzata da edifici con cinque o più piani.)

Esse sono definite come zone di conferma dell'edificazione esistente, di ampliamento e completamento. La destinazione, modalità di intervento ed indici a cui attenersi per l'attuazione sono:

Art. 36.2 - DESTINAZIONI

Residenziali principali e compatibili di cui all'art. 5 delle presenti Norme e per attrezzature pubbliche e private, parchi e giardini. In particolare le attività compatibili a carattere terziario, direzionale e per attività di servizio (come autorimesse, officine e artigianato di manutenzione) sono consentite con i seguenti limiti e prescrizioni per i seguenti ambiti:

- per **Casatenovo, Campofioreno e Rogoredo**, che si caratterizzano col ruolo rispettivo di centro urbano maggiore e centri minori di interesse locale ed intercomunale, le destinazioni complementari, accessorie e compatibili sono consentite coi seguenti rispettivi limiti e prescrizioni: 15% della volumetria o S.l.p. complessiva;
- per tutti gli altri Centri che si caratterizzano con prevalente funzione residenziale, le destinazioni complementari, accessorie e compatibili di cui sopra e di interesse locale, a carattere terziario e per attività di servizio sono consentite con i seguenti limiti e prescrizioni: 8% lungo la viabilità generale.

Sono sempre ammesse destinazioni compatibili e complementari interne e partecipi degli alloggi che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.

Saranno escluse quelle attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona e che richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

- i limiti di cui sopra sono relativi all'abitato di riferimento e non al singolo intervento. Il PPA determina la soglia degli interventi nel rispetto del valore generale ammesso salvo il caso di ampliamenti e ristrutturazioni a permesso di costruire.

Art. 36.3 - MODALITA' D'INTERVENTO

Permesso di costruire o D.I.A. anche in attuazione delle previsioni di Piani Attuativi Vigenti. P.A. o Permesso di costruire convenzionato, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ricostruzione e di nuova costruzione di edifici di volumetria superiore a 3000 mc., per ampliamento delle strutture di vendita superiori a 600 mq. di S.I.p. e quando previsto dalla tavola dell'Azionamento.

Art. 36.4 - INDICI

- Indice fondiario di fabbricabilità (If):

- **B1:**
 - esistente;
 - 0,5 mc./mq. di nuova edificazione sino ad un massimo di 600 mc. ed a un minimo di 400 mc. (nel rispetto degli altri indici di zona) per lotti liberi e già frazionati al 31 dicembre 2001;
 - 0,5 mc./mq. per il completamento degli edifici già esistenti, fino ad un massimo di 400 mc. di nuova volumetria ad esaurimento dell'indice di 0,5 mc./mq. riferito al lotto dell'intervento.
- **B2, B3, B4, B5:**
 - esistente;
 - 0,8 mc./mq. di nuova edificazione con un minimo di 400 mc. di edificabile, (nel rispetto degli altri indici di zona) per lotti liberi e già frazionati al 31 dicembre 2001;
 - 1,00 mc./mq. per il completamento nei lotti già edificati, di edifici esistenti, ad esaurimento dell'indice di 1 mc./mq. per le zone B2, B3, B4, B5.

Al fine della sola verifica del volume massimo di 600 mc. e del volume minimo di 400 mc. è possibile il trasferimento del volume residuo tra lotti confinanti, secondo le procedure di cui al precedente art. 8.

Gli indici di cui sopra sono riferiti alle zone B1, B2, B3, B4 e B5 edificabili così come individuate sulla tavola dell'Azionamento.

Le aree inedificabili delle singole zone di cui alla tavola dell'Azionamento, pur prive di un proprio indice di fabbricabilità, sono aree di pertinenza di cui all'art. 8 e verranno obbligatoriamente sistemate a parco o giardino secondo le prescrizioni di cui all'allegato n° 1 delle presenti norme.

In tutti i casi è ammessa la sistemazione di sottotetti a fini abitabili ai sensi della legge vigente o la formazione di piani di servizio. In tal caso le coperture dovranno essere a falde inclinate e a pendenza continua, fatto salvo il caso di terrazzini e simili.

- Indice territoriale di fabbricabilità (It):

Quando una delle zone B è assoggettata a P.A. il rispettivo indice fondiario di fabbricabilità equivale

all'indice territoriale di fabbricabilità (It), senza limitazione di volume massimo e minimo per lotto edificabile.

- Altezza massima degli edifici (H):

pari a quelle caratterizzanti ogni singola zona e fatta salva la sistemazione di sottotetti ai sensi di legge.

Inoltre è consentito, oltre le altezze di cui sopra, la realizzazione di parziale piano abitabile di sottotetto, torrette e simili, per una superficie non superiore al 20% di Sc; piano di servizio

contenuto nella **Superficie coperta (Sc)** emergente non più di mt. 2.40 dalla quota di campagna a valle. In tal caso le coperture dovranno essere a falde inclinate e a pendenza continua, fatto salvo il caso di terrazzini e simili.

- Altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento (h):

- per le recinzioni:

- non superiore a m. 1.60 verso gli spazi pubblici e per parti risvoltanti per almeno cinque metri;
- m. 2.00 per le altre parti, qualora non interessate da edifici di servizio a confine;
- m. 2.80 per le parti definite da costruzioni a confine.

- per muri e muretti: mt. 1.50.

I muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno mt.2.00. L'altezza h è al netto delle balaustre aperte di protezione.

Non sono ammesse recinzioni cieche (la parte aperta deve essere pari ad almeno l'80%) o realizzate in manufatti di cemento, verso le destinazioni agricole né verso edifici di valore storico ambientale o monumentale.

- Distanza minima del fabbricato dalle strade (Ds):

- m. 6.00 per le strade di attraversamento;
- m. 5.00 per quelle di servizio interno e comunque nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azzonamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n. 285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (DC):

- m. 5.00. Salvo il caso di convenzioni tra privati, nel rispetto dell'indice dpf e secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- Distanza minima delle recinzioni dalla mezzeria stradale (ds):

- m.5.00, ridotta a m. 4.00 per strade di urbanizzazione interna e salvo il caso di piazzole di ritorno. Nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azzonamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n. 285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- Distanza minima tra pareti finestrate:

- m. 10.00.

- Superficie di urbanizzazione secondaria:

- in caso di Permesso di costruire convenzionato sarà reperita in luogo se individuata sulla tavola dell'Azzonamento, o monetizzata in parte o in tutto, in conformità alle presenti norme;
- in caso di P.A. di cui all'art. 36.3, sarà reperita in luogo per almeno il 50% e monetizzata per il resto.

- Superficie permeabile (Sp):

non inferiore al 30% di Sf (nel calcolo possono essere comprese eventuali aree cedute a standard urbanistici).

Sino alla data di validità dei PA vigenti ci si atterrà agli indici e prescrizioni dettate dai Piani stessi salvo il caso di adeguamento alle presenti norme a seguito di decadenza o variante ai PA stessi.

Per gli edifici ricadenti nel villaggio Vismara gli interventi ammessi sono quelli per gli edifici di tipo **AB2 della zona A**.

All'interno delle recinzioni, lungo la viabilità ed i percorsi pedonali si dovranno mettere a dimora alberi d'alto fusto.

Art. 36.5 - PRESCRIZIONI

Le zone **B1** individuate sulla tavola dell'Azzonamento a Piano Attuativo verranno edificate nello schema di un "Quartiere Giardino" di cui all'allegato n° 1 alle presenti norme.

L'indice fondiario di cui all'art. 36.4 si applicherà alla zona B1 e B2 edificabile, mentre la zona B1 e B2 inedificabile verrà assoggettata a vincolo di verde di cui al Parco o Giardino di cui all'allegato n° 1 alle presenti.

L'utilizzazione edificatoria delle zone **B1** e **B2** a Piano Attuativo avverrà nel rispetto degli indici di zona di cui all'art. 36.4 e dei seguenti indici:

Rc max = 30%

H = 7,50 ml.

U2 = le aree di urbanizzazione secondaria sono quelle individuate all'interno dei Piani Attuativi da destinare a parcheggio di servizio agli insediamenti.

La tipologia edilizia degli insediamenti sarà di tipo A - Edifici isolati e B - Edifici abbinati.

Prescrizioni

- Il P.A. potrà ridisegnare ferme restando le quantità, il confine della zona B1 e B2 edificabile e della zona B1 e B2 inedificabile, in funzione del progetto di Parco dell'insediamento.

Per i seguenti ambiti, si propone il conseguimento dei seguenti obiettivi:

PAC11 la cessione dell'area per l'allargamento della strada e l'organizzazione di un insediamento di edifici isolati per complessivi 2.500 mc. da distribuire all'interno di un Parco o giardino di cui al Sistema delle aree verdi.

PAF 2 *Al comparto PAF 2 viene assegnata una volumetria precostituita di 5.500 mc.*

Oltre le prescrizioni di cui all'All. n°1-7 alle presenti norme, l'edificazione non dovrà prevedere opere di urbanizzazioni pubbliche all'interno del comparto.

PAGO 1 La volumetria di progetto è pari al volume esistente, da edificare a nord degli attuali edifici, che dovranno contestualmente essere demoliti.

Il P.A. o Permesso di costruire convenzionato dovrà contestualmente prevedere la cessione di un idoneo collegamento est - ovest, così come previsto nell'All. n° 1 - 7 del Doc. n° 3 - PAGO1.

Art. 37 - ZONE RESIDENZIALI "C"

Nelle Tavole di Azionamento del PRG sono individuate le Zone residenziali C, in ragione dello stato di consistenza delle urbanizzazioni.

Art. . 37.1- ZONA "C"

La Zona C è distinta in:

Zona Cb, costituita da aree di completamento edilizio intercluse nell'edificato;

Zona Cc, costituita da aree di nuova edificazione e di completamento e ristrutturazione urbanistica.

La Zona Cb è di conferma delle tipologie esistenti e di completamento dell'edificazione. La Zona Cc interessa aree comprese in Piani Attuativi vigenti e aree soggette a nuovi Piani Attuativi.

Le finalità, destinazioni, modalità di intervento, indici e prescrizioni particolari a cui attenersi per l'attuazione sono per le Zone Cb e per le Zone Cc quelle indicate nei successivi articoli.

Art. 37.2 - FINALITÀ, DESTINAZIONI, CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE E PROCEDURE DEGLI INTERVENTI A PIANO ATTUATIVO

Nel caso delle aree in zona Cb, come per la Zona B, con particolare attenzione per la realizzazione di giardini ai confini delle Zone agricole e di rimboschimento.

Nel caso delle aree in Zona Cc secondo finalità, destinazioni e caratteristiche degli interventi a Piani Attuativi come descritto nell'allegato n°. 1 alle presenti norme.

Art. 37.3 - MODALITÀ D'INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato ai sensi delle presenti norme, per il completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie per le Aree in Zona Cb così come individuate dall'Allegato 4a - Doc. n°. 2.

Piano Attuativo negli altri casi, sia vigente che di nuova previsione o Permesso di costruire convenzionato per le aree comprese in Zona Cc.

Art. 37.4 - INDICI

- **Indice territoriale di fabbricabilità (It):**

- pari a 0,8mc/mq per la Zona Cb

L'It si applica anche alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere, se ed in quanto limitrofe ed interessate dal permesso di costruire convenzionato.

- **Indice territoriale di fabbricabilità (It) :**

- pari a 0,8 mc./mq. per la zona Cc di nuova edificazione

- pari a 1,00 mc./mq. per le zone Cc di nuova edificazione convenzionata;

- pari ai contenuti convenzionati per i PA Vigenti così come previsto dalle presenti norme.

Il volume ammesso è ulteriormente incrementabile nelle zone Cc e Cb del 5% nel caso di utilizzazione di traslazione di volume da altre zone e previa demolizione dello stesso a fini

funzionali ed ambientali.

- Altezza massima degli edifici (H):

- due e tre piani abitabili come definito per ogni singolo Piano Attuativo.
- per la Zona **Cb** pari a due piani abitabili.

Inoltre è consentito, oltre le altezze di cui sopra: parziale piano abitabile di sottotetto, torrette e simili, per una superficie non superiore al 20% di **Sc**; piano di servizio contenuto nella **Sc** emergente non più di m. 2.50 dalla quota di campagna a valle (salvo i casi specificatamente dettati nei **PA**). Nel caso di cui sopra le coperture dovranno essere a falde inclinate e a pendenza continua, fatta salva la presenza di terrazzini e simili.

- Altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento (h):

- per le recinzioni :

- non superiore a m. 1.60 (verso gli spazi pubblici e per parti risvoltanti per almeno cinque metri);
- m. 2.00 per le altre parti (qualora non interessate da edifici di servizio a confine);
- m. 2.80 (per le parti definite da costruzioni a confine).

- per muri e muretti: m. 1.50.

Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno m.2.00.

L'altezza h è al netto di balaustre aperte di protezione.

Non sono ammesse recinzioni cieche anche sui confini privati (la parte aperta deve essere pari ad almeno l'80%) o realizzate in manufatti di cemento, verso le destinazioni agricole né verso edifici di valore storico ambientale o monumentale.

- Distanza minima del fabbricato dalle strade (DS):

- m. 6.00 per le strade di attraversamento;
- m. 5.00 per quelle di servizio interno e comunque nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azzonamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n. 285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (DC):

- m. 5.00. Salvo il caso di convenzioni tra privati, nel rispetto dell'indice relativo alla distanza minima tra pareti finestrate e secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

- Distanza minima delle recinzioni dalla mezzera stradale (ds):

- m. 5.00, ridotta a m. 4.25 per strade di urbanizzazione interna e salvo il caso di piazzole di ritorno. Nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azzonamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n. 285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico.

- Distanza minima tra pareti finestrate: mt 10.00.

- **Superficie per urbanizzazione secondaria :**

in caso di Permesso di costruire convenzionato, reperita in luogo o monetizzata in conformità alle presenti norme.

- **Superficie permeabile (Sp):**

non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf). Nel calcolo possono essere comprese eventuali aree cedute per standards urbanistici.

Art. 37.5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- Per le aree Cc o Cb comprese nei perimetri dei Centri Storici e dei Nuclei di antica formazione di cui all'allegato n°. 1 delle presenti norme, valgono gli indici di altezza massima H, h, di cui alla Zona A e le prescrizioni di cui all'allegato n°. 2 delle presenti norme, oltre che le prescrizioni specifiche per singola Zona Cc e Cb.

- **PCC2**

Per il comparto indicato sulla tavola dell'Azzonamento come PCC2, viene attribuito un indice territoriale $It = 0,80$ mc./mq. e si procederà con ristrutturazione e risanamento urbanistico ed edilizio di interesse urbano.

Esso comprende aree e edifici ricadenti sia in Zona **A1** che in Zona **CC**.

La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la realizzazione della nuova strada di accesso con le relative infrastrutture, con le aree a parcheggio (eventualmente anche interrati) e a verde attrezzato con possibilità di ridisegno di tutte le opere di urbanizzazione, fermo restando le quantità individuate sulla tavola dell'Azzonamento;
- il recupero edilizio degli edifici di valore storico-ambientale con interventi di restauro e ristrutturazione;
- nuovi interventi sostitutivi degli edifici demoliti;

Il piano terra dei nuovi edifici dovrà essere in prevalenza destinato ad attività commerciali, per soli esercizi di vicinato, terziarie o di artigianato di servizio;

Altezza massima degli edifici (H): tre piani abitabili per le ricostruzioni e nuove costruzioni.

- **PCC5**

dovrà garantire l'allargamento di Via Prealpi e l'arretramento dell'insediamento sul lato nord a formare un parcheggio d'ingresso attraverso un Permesso di costruire convenzionato ed una volumetria complessiva di 2.550 mc.

- **PAR2**

Il PAR2 di cui all'Allegato n°. 1- 7 – Doc. n°. 3, viene suddiviso in due P.A.: Il PAR2a di 2500 mc. di volumetria precostituita ed il PAR2b di 3000 mc. di volumetria precostituita da edificare secondo le prescrizioni di cui al sopraccitato allegato.

Art. 37.6 - EDILIZIA CONVENZIONATA

Sulla tavola dell'Azzonamento sono individuate con asterisco (*) i P.A. di edilizia convenzionata di cui all'indice $It = 1,00$ mc./mq.

Art. 37.7 - INTERVENTI STRATEGICI

Sulla tavola dell'Azzonamento sono individuati con doppio asterisco (**) i P.A. dalla cui attuazione dipende la soluzione di particolari problemi urbanistici, per i quali si applica l'indice territoriale (It) di 1 mc./mq.

Art. 38- RIQUALIFICAZIONE URBANA IN ZONE A, B, C

Il presente articolo disciplina l'edificazione nelle zone già edificate, con l'obiettivo di sanare situazioni precarie dal punto di vista igienico - sanitario ed urbanistico, di ridurre le sperequazioni uniformando la densità edilizia degli insediamenti esistenti e di soddisfare il fabbisogno volumetrico dei Cittadini residenti.

A - Volumetria integrativa

Al fine di soddisfare la dotazione minima di 150 mc. per cittadini residenti, è possibile aumentare la volumetria delle zone B1, B2, B3, B4, e B5 e Cb e Cc residenziali di Piano, fermo restando gli altri indici definiti dalle presenti norme, per adeguare la dotazione volumetrica dei componenti le famiglie già residenti da almeno cinque anni, al momento della richiesta, in edifici mono o bifamiliari già ultimati da almeno 10 anni.

B - Volumetria convenzionata

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone residenziali, il P.R.G. rende disponibile una volumetria aggiuntiva di 10.000 mc., da assegnare mediante bando pubblico ai cittadini residenti da almeno cinque anni ed in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata, per soddisfare la dotazione di 100 mc. per componente la famiglia 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, nel rispetto dei soli indici di altezza e superficie coperta della zona interessata.

L'aumento di volumetria del lotto di intervento avverrà nella dimensione massima del 20% della volumetria originaria e comunque pari ad un alloggio.

C - Volumetria aggiuntiva

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone residenziali, il P.R.G. rende disponibile una volumetria aggiuntiva di 40.000 mc., da utilizzare nelle zone B1, B2, B3, B4, B5 e Cb e Cc

- 1 - per l'ampliamento degli edifici mono o bifamiliari ultimati al 31 dicembre 2001 fino ad un massimo di 150 mc. eventualmente suddivisibili per le unità abitative che compongono l'insediamento, nelle zone B e C;
- 2 - per ampliare gli edifici esistenti in zona B1, B2, B3, B4 esterni ai Piani Attuativi ed alla Zona A anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di zona, alle condizioni di seguito illustrate.

Costituiscono presupposti per l'ampliamento di edifici isolati le seguenti concorrenti circostanze:

- a) lotto con Sf non eccedente gli 800 mq.;

- b) edificio dichiarato abitabile da almeno dieci anni alla data della richiesta;
- c) edificio che in data 1 gennaio 2001, abbia realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di zona previsto dal P.R.G. vigente, compresi gli incrementi debitamente autorizzati in precedenza;
- d) edificio isolato, mono o bifamiliare, 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 alle seguenti condizioni:

- 1) l'ampliamento debba essere preceduto dall'eliminazione di tutti i volumi accessori, escluso i box, separati o solo addossati od adiacenti al corpo di fabbrica principale, così da liberare e riordinare le aree di pertinenza, secondo un progetto complessivo di sistemazione del terreno libero da edificazione;
- 2) debbono essere rispettate le norme di zona quanto alla distanza tra pareti finestrate e pareti (finestate e non) di fabbricati antistanti, alle distanze esistenti rispetto alle strade ed ai confini di proprietà nonché il Rc esistente maggiorato di un terzo;
- 3) l'ampliamento non deve eccedere i 400 mc. oltre la volumetria di zona e non si devono superare complessivamente nel caso di sopraelevazione, i tre piani fuori terra e comunque l'altezza di zona.

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.

D - Volumetria di riqualificazione urbana

Oltre la volumetria di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone residenziali, il P.R.G. rende disponibile una volumetria aggiuntiva di 59.000 mc. da utilizzare nei seguenti casi:

- 1- Nelle zone B2, B3, B4, B5 esterne ai Piani Attuativi è possibile l'accorpamento di edifici esistenti anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di zona, alle seguenti condizioni:
 - a) lotti edificati, adiacenti ed aventi, ciascuno, una Sf non superiore a 800 mq.;
 - b) edifici dichiarati abitabili da almeno dieci anni alla data della richiesta;
 - c) edifici che in data 1 gennaio 2001, abbiano realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di zona previsti dal P.R.G. vigente

d) edifici mono o bifamiliari 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 di 400 mc. per l'accorpamento stesso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) l'accorpamento deve produrre un risultato che realizzi un miglioramento morfologico e della qualità del prodotto edilizio complessivo;
- 2) l'accorpamento deve essere preceduto dall'eliminazione di tutte le superfetazioni, secondo un progetto complessivo di sistemazione dei terreni liberi da edificazione;
- 3) debbono essere rispettate le norme di zona quanto alla distanza esistente rispetto alla strada ed ai confini di proprietà (da valutare con riferimento al fabbricato più prossimo alle strade ed ai confini) nonché il Rc (verificato congiuntamente su tutti i lotti) 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. Gli interessati debbono altresì 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.

- 2 - Nei comparti in Zona A1 e nelle zone A2 non interessate da parchi e/o edifici vincolati e/o classificati di tipo AA e AB1, attraverso uno specifico Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, è possibile un incremento massimo di volume pari al 10% del volume esistente all'interno del comparto con un incremento volumetrico minimo di 600 mc., da edificare nel rispetto delle presenti norme e nel rispetto e/o ripristino dei parchi e dei giardini esistenti secondo le procedure di cui al successivo All. n°. 1-3-Doc. n°. 3.

L'incremento volumetrico può essere aumentato di un ulteriore 5% per la costruzione di mini alloggi protetti (D.G.R. n°. 79474 del 21 giugno 2002).

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

- 3 - Nelle zone B e Cb, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, attraverso uno specifico piano attuativo non previsto originariamente, così come previsto dalla normativa, è possibile un incremento massimo del 20% del volume quale risulta applicando ai lotti interessati l'indice I_f di zona.

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

- 4 - Nelle zone Cc già individuate a Piano Attuativo, è possibile in attuazione dell'art. 31.6.6. un incremento massimo del 20% del volume quale risulta applicando ai lotti interessati l'indice If di zona, fermo restando gli altri indici di zona.
- 5 - In attuazione di quanto disposto dell'art. 4 delle N.T.A. e dall'allegato n°. 3 alle presenti norme (meccanismi premiali), si rende disponibile una volumetria aggiuntiva per un incremento volumetrico massimo del 10% della volumetria esistente.

L'incremento di volume di cui ai precedenti punti D 1, 2, 3, 4 sarà possibile:

- in attuazione dell'art. 31.6.1, sfruttando la capacità edificatoria dello standard non ceduto in loco ed acquisito altrove;
- attraverso il trasferimento del volume degli edifici previsti e/o proposti da demolire per motivi funzionali ed ambientali di cui all'art. 19 delle presenti norme, previa la loro demolizione contestuale all'accorpamento

Prescrizioni

Le operazioni di cui ai precedenti capoversi A, C1 e C2, D1, D2, D3, D4, non sono cumulabili fra loro. Le operazioni di ciascun gruppo possono essere realizzate una sola volta, successivamente al 1 gennaio 2001 fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica e, se possibile, non sono cumulabili fra loro in contemporanea.

Le operazioni di cui ai precedenti capoversi C2 e D1 non sono cumulabili con il recupero dei sottotetti di cui all'art. 7 delle presenti norme.

Per tutte le operazioni di volumetria integrativa, convenzionata, aggiuntiva e di riqualificazione urbana, gli Operatori debbono presentare e trascrivere nei registri immobiliari, l'impegnativa di cui all'art. 8.

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°. 4 delle presenti norme.

Art. 39 - ZONE D PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le zone destinate ad attività produttive, sono individuate e normate in ragione dello stato di fatto, delle condizioni di urbanizzazione e di accessibilità comunale ed intercomunale.

Art. 39.1 - ZONE "D"

Le Zone **D** sono rispettivamente destinate agli insediamenti produttivi artigianali ed industriali;

Le Zone **DB** sono definite come di conferma degli insediamenti esistenti e di completamento.

Le Zone **DC** sono definite di nuova edificazione e di completamento urbanistico, distinte in aree comprese in Piani Attuativi vigenti e, con apposita sigla e numerazione, in aree soggette a nuovi Piani Attuativi.

Le Zone **DC** individuate sulla tavola dell'Azzonamento con asterisco (*) sono riservate al trasferimento di Aziende già localizzate sul territorio comunale.

Le aree di intervento sono disciplinate nelle Norme in ragione delle specifiche finalità e dimensione degli interventi, delle destinazioni compatibili e complementari ammesse, delle procedure di attuazione.

Per le Zone **DC** sono normate e individuate anche le aree predisposte per interventi a Piano di Intervento Produttivo (**PIP**).

La destinazione, modalità di intervento, indici e prescrizioni particolari a cui attenersi per l'attuazione di dette zone sono quelle riportate nei successivi articoli.

Art. 39.2 - DESTINAZIONI

Per le Zone **DB** e **DC** le destinazioni principali e compatibili sono quelle definite dall'art. 5-b, delle presenti norme.

Lo stesso articolo definisce anche le destinazioni non ammissibili.

Art. 39.3 - MODALITA' D'INTERVENTO

Piani Particolareggiati, Piani di Intervento Produttivo, Piani di Lottizzazione per i nuovi interventi.

Con Permessi di costruire convenzionati per il completamento delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per gli ampliamenti superiori al 15% dell'esistente e per le ristrutturazioni urbanistiche nella Zona **DB**. Permesso di costruire o D.I.A. per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento.

Piani Integrati d'Intervento (P.I.I.) per la ristrutturazione urbanistica, sia a fini residenziali che terziario direzionali, di aree **DB** comprese in Zone residenziali.

Art. 39.4 - INDICI

- Superficie coperta (Sc):

- 70% della Superficie fondiaria (Sf) per DB
- 60% della Superficie territoriale reale (St) per DC, di cui un decimo solo per pensiline e tettoie;

- Superficie lorda di pavimento (Slp):

- 80% della Superficie fondiaria (Sf) per DB
- 70% della Superficie territoriale (St) per DC

- Superficie permeabile (Sp):

- 20% della Superficie fondiaria (Sf) o della Superficie territoriale (St) per DB e DC;

- Superficie per urbanizzazione secondaria:

- secondo le indicazioni delle Tavole di Azzonamento e delle Norme Tecniche di Attuazione.

- Altezza massima degli edifici (H):

- 8.0 m. salvo particolari corpi tecnici di altezza maggiore.
- 10.0 m. in caso di più piani.

- Altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento (h):

- Per le recinzioni:

- non superiore a m. 2.00 verso gli spazi pubblici e per parti risvoltanti per almeno cinque metri,
m. 2.50 per le altre parti qualora non interessate da edifici di servizio a confine;
- m. 2.80 per le parti definite da costruzioni a confine.

- Per muri e muretti:

- m. 1.50.

Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno m.2.00.

L'altezza h è al netto di balaustre aperte di protezione.

Non sono ammesse recinzioni totalmente cieche. La parte aperta deve essere pari ad almeno il 50% verso spazi pubblici e verso aree agricole. Verso queste ultime non sono ammesse recinzioni aperte con manufatti in cemento.

- Distanza minima del fabbricato dalle strade (DS):

- m. 7.00 per le strade di attraversamento
- m. 6.00 per quelle di servizio interno e comunque nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azzonamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n. 285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (dcp):

- m. 6.00 salvo il caso di convenzioni tra privati, nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.

- **Distanza minima tra pareti finestrate:** m. 10.00.

- **Superficie per urbanizzazione secondaria:**

reperita in luogo o monetizzata in conformità alle presenti Norme.

- **Superficie permeabile (Sp):**

non inferiore al 30% della superficie fondiaria (**Sf**) e della superficie territoriale (**St**). Nel calcolo possono essere comprese aree per standards urbanistici.

- **Numero di piante d'alto fusto (Np) :**

1 ogni 100 mq della superficie lorda di pavimento (**Slp**).

Le Superfici coperte e lorde ammesse sono ulteriormente incrementabili, nelle zone **DC** del 10% nel caso di utilizzazione di traslazione di volume da altre zone e previa demolizione dello stesso a fini funzionali ed ambientali.

Le finalità, destinazione, modalità di intervento, indici e prescrizioni particolari a cui attenersi per l'attuazione, oltre a quelle descritte per i singoli Piani Attuativi, sono, rispettivamente:

La Zona **DB** interessa anche aree edificate a carattere produttivo inserite nel tessuto urbano. Per dette Zone, può essere richiesta, in caso di dismissione, la trasformazione della destinazione con interventi di ristrutturazione urbanistica. Detta trasformazione è attuata con Varianti Esecutive, ai sensi delle presenti norme e in attuazione della legislazione regionale e nazionale inerente interventi di riqualificazione urbana. In caso di dismissione delle attività l'Amministrazione Comunale verificherà comunque l'opportunità e compatibilità di mantenere attività produttive o di procedere con Varianti esecutive al Piano Regolatore.

Gli interventi proposti nelle Zone **DB e DC** dovranno essere accompagnati da apposita relazione che dimostri le precauzioni e mitigazioni assunte per l'eliminazione e contenimento degli impatti anche al fine della prevenzione degli inquinamenti. Il tutto come da regolamenti e leggi vigenti. In particolare si dovrà prestare attenzione per la realizzazione delle barriere ambientali previste nelle tavole di Azzonamento in prossimità degli impianti produttivi sia a fini ambientali che paesaggistici.

La viabilità di servizio interno delle Zone **DB e DC**, ad esclusione della viabilità di attraversamento e fatti salvi i percorsi pedonali e ciclabili, sarà prevalentemente a carattere privato e convenzionato.

Gli interventi proposti nelle Zone **DC** dovranno essere accompagnati da studio di inserimento ambientale e di funzionalità urbanistica nel contesto paesaggistico ed urbano.

Art. 39.5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- PAC 7

Il P.R.G. ha individuato per la delocalizzazione dell'area dell'ex stabilimento Vismara la nuova area posta in località Sant'Anna, individuata sulla tavola dell'Azzonamento come PAC7.

Il Comune, raccogliendo ed adeguandosi al parere espresso dall'Amministrazione Provinciale in data 26 aprile 2005, prot. N°. 15112, ricevuto in data 27 aprile 2005, prot. N°. 10639, individua nell'Accordo di Programma, di cui all'art. 6 della legge Regionale n°. 2 del 14 marzo 2003 (doc. 2), lo strumento operativo idoneo al perseguimento della delocalizzazione. Tale Accordo di Programma dovrà essere ricollegato e contestuale alla pianificazione anch'essa esecutiva, dell'area di nuovo insediamento in zona Cascina Sant'Anna.

- PARO 11

La zona **DC** di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme è riservata preferibilmente alla promozione di nuove attività nel settore agroalimentare in connessione con il Centro Servizi previsto dal Documento di Inquadramento di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme.

- PAGE 1 - PAF1

Per le zone **DC** di cui all'allegato n°. 1 delle presenti norme, lo strumento di attuazione sarà il P.I.P. all'interno de P.I.I. promosso dall'Amministrazione Comunale attraverso un apposito Documento di Inquadramento, che comprenda anche le aree di provenienza delle Aziende insediate.

- Il perimetro del PAC7, indicato sulle tavole di azzonamento, costituisce mero ambito di delocalizzazione. L'effettivo azzonamento verrà definito in sede di definizione dell'Accordo di Programma.

Art. 39.6 - RIQUALIFICAZIONE URBANA IN ZONA D

1 - Nelle zone **DB** e **DC**, 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 e per la sicurezza in generale degli impianti.

Tali attrezzature ed impianti possono essere realizzati oltre gli indici di zona, per un incremento massimo del 5% della Sc ammessa nelle singole zone.

- 2 - Nelle zone **DB** e **DC** sono escluse tassativamente le industrie, che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovessero recare molestia alle zone residenziali contigue.

A questo scopo sono escluse le lavorazioni insalubri di prima classe dal "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.33 del Regolamento Locale di Igiene Tipo.

Gli insediamenti industriali saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Oltre la superficie lorda di pavimento quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone, il P.R.G. rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntivo di 5.000 mq. da utilizzare nelle zone **DB** per l'ampliamento degli insediamenti autorizzati e ultimati al 31 dicembre 2001 fino ad un massimo di 150 mq. di S.I.p. ammessa per singolo lotto.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall'art. 4 delle N.T.A. e dall'allegato n°. 3 alle presenti norme, si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva di 5.000 mq. da utilizzare per un incremento massimo del 10% della S.I.p. produttiva esistente in qualsiasi zona del Piano Regolatore, una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta.

Art. 40 - ZONE S PER ATTIVITA' DI SERVIZIO

Le zone destinate ad attività di servizio sono individuate e normate in ragione dello stato di fatto, delle condizioni di urbanizzazione e di accessibilità comunale ed intercomunale.

Art. 40.1 - ZONE "S"

Le Zone **BSU** sono destinate ad attività terziarie di servizio alle persone e per le attività insediate in zona residenziale.

Le zone **SC** sono destinate ad attività terziarie di produzione di servizi alle persone ed alle attività insediate in altre zone.

Le Zone **BSU** sono definite come di conferma degli insediamenti esistenti e di completamento o di ristrutturazione urbanistica di insediamenti esistenti.

Le Zone **SC** sono definite di nuova edificazione e di completamento urbanistico, distinte in aree comprese in Piani Attuativi vigenti e, con apposita sigla e numerazione, in aree soggette a nuovi Piani Attuativi.

Le aree di intervento sono disciplinate nelle Norme in ragione delle specifiche finalità e dimensione degli interventi, delle destinazioni compatibili e complementari ammesse, delle procedure di attuazione.

La destinazione, modalità di intervento, indici e prescrizioni particolari a cui attenersi per l'attuazione di dette zone sono quelle indicate nei successivi articoli.

Art. 40.2 - DESTINAZIONI

Per le Zone **BSU** e **CS** valgono le destinazioni principali e complementari di cui all'art. 5-c.

Lo stesso articolo definisce anche le destinazioni non ammissibili.

Nelle zone **B/SU** le attività produttive in atto possono permanere ed ampliarsi se ed in quanto ancora possibile in attuazione delle presenti norme, a condizione che dimostrino di non arrecare molestia o danno alle altre attività insediate all'interno o al confine del comparto.

Per i singoli ambiti individuati nella tavola dell'Azzonamento, valgono le norme particolari del presente articolo.

Art. 40.3 - MODALITA' D'INTERVENTO

Piani Particolareggiati, Piani di Intervento Produttivo, Piani di Lottizzazione per i nuovi interventi.

Con Permessi di costruire convenzionati per il completamento delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per gli ampliamenti superiori al 15% dell'esistente e per le ristrutturazioni urbanistiche nella Zona **BSU**. Permessi di costruire e D.I.A. per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento.

Piani Integrati di Intervento per la ristrutturazione urbanistica, sia a fini residenziali che terziario - direzionali, di aree **BSU** comprese in Zone residenziali.

Art. 40.4 - INDICI

- Superficie coperta (Sc):

- 50% della Superficie fondiaria (Sf) per **BSU**
- 40% della Superficie territoriale (St) per **CS**

- Superficie lorda di pavimento (Slp):

- 60% della Superficie fondiaria (Sf) per **BSU**
- 50% della Superficie territoriale (St) per **CS**

Per gli interventi di cui ai P.A. individuati con doppio asterisco (**) sulla tavola dell'Azzonamento, l'indice territoriale (St) è pari a 0,7 mq./mq.

- Superficie permeabile (Sp):

- 30% per **BSU** e **CS**

- Superficie per urbanizzazione secondaria:

- secondo le indicazioni delle Tavole di Azzonamento e delle Norme Tecniche di Attuazione.

- Altezza massima degli edifici (H):

- esistente
- 8.0 m. in caso di un piano
- 10.0 m. in caso di più piani

salvo particolari corpi tecnici di altezza maggiore in entrambi i casi.

- Altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento (h):

- Per le recinzioni:

- non superiore a m. 2.00 verso gli spazi pubblici e per parti risvoltanti per almeno cinque metri,
m. 2.50 per le altre parti qualora non interessate da edifici di servizio a confine;
- m. 2.80 per le parti definite da costruzioni a confine.

- Per muri e muretti:

- m. 1.50.

Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno m.2.00.

L'altezza h è al netto di balaustre aperte di protezione.

Non sono ammesse recinzioni totalmente cieche. La parte aperta deve essere pari ad almeno il 50% verso spazi pubblici e verso aree agricole. Verso queste ultime non sono ammesse recinzioni aperte con manufatti in cemento.

- Distanza minima del fabbricato dalle strade (DS):

- m. 7.00 per le strade di attraversamento

- m. 6.00 per quelle di servizio interno e comunque nel rispetto di indicazioni nelle tavole di Azzonamento e nel Piano del Traffico ai sensi della legge n. 285/92. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.
- **Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (dcp):**
 - m. 6.00 salvo il caso di convenzioni tra privati, nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate e secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.
- **Distanza minima tra pareti finestrate:** m. 10.00.
- **Superficie per urbanizzazione secondaria:**
 - reperita in luogo o monetizzata in conformità alle presenti Norme.
- **Superficie permeabile (Sp):**
 - non inferiore al 30% della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St). Nel calcolo possono essere comprese aree per standards urbanistici.
- **Numero di piante d'alto fusto (Np) :**
 - 1 ogni 100 mq della superficie lorda di pavimento (Slp).

Le Superfici coperte e lorde ammesse sono ulteriormente incrementabili, nelle zone **CS** del 10% nel caso di utilizzazione di traslazione di volume da altre zone e previa demolizione dello stesso a fini funzionali ed ambientali.

Le finalità, destinazione, modalità di intervento, indici e prescrizioni particolari a cui attenersi per l'attuazione, oltre a quelle descritte per i singoli Piani Attuativi, sono, rispettivamente:

Gli interventi proposti nelle Zone **CS** dovranno essere accompagnati da studio di inserimento ambientale e di funzionalità urbanistica nel contesto paesaggistico ed urbano.

Art. 40.5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PCC1

Per la zona BSU compresa nel PCC1 di cui alla tavola dell'Azzonamento divisa in due lotti "1" e "2" dalla Via Don Rossi, ed all'allegato n°. 1 delle presenti norme, l'Accordo di Programma di cui al precedente art. 39.5, comporterà nuove classificazioni urbanistiche dell'area centrale delocalizzata, di cui si indica come principale la destinazione a residenza e come vietate le destinazioni produttive, tranne il mero artigianato di servizio per unità che non possono superare mq. 200, nonché una volumetria compatibile con il contesto.

L'Accordo di Programma dovrà garantire se non migliorare le attuali capacità lavorative dello stabilimento in termini di mantenimento o possibile aumento del livello occupazionale *ivi comprendendo un premio volumetrico da riconoscersi in funzione della delocalizzazione.*

Prescrizioni

Gli edifici residenziali e terziari di servizio, avranno un'altezza di interpiano obbligatoria di 3 mt. fuori terra.

Gli interpiani di maggior altezza verranno realizzati parzialmente o totalmente interrati.

Il 10% della SIp residenziale progettata sarà riservata all'edilizia residenziale convenzionata ai sensi delle leggi vigenti.

Il 5% della SIp residenziale di progetto sarà riservata all'edilizia residenziale per abitazioni in affitto.

L'intervento è subordinato all'eventuale risanamento e bonifica dell'area degli insediamenti produttivi e dell'impianto di depurazione.

Modalità d'intervento

Le previsioni per la riqualificazione urbanistica del comparto centrale è subordinata alla contestuale ristrutturazione urbanistica dell'area di nuova localizzazione in località S. Anna: PAC 7 di cui all'All. n° 1 – Progetto Vismara. Questi interventi sono subordinati alla formalizzazione dell'Accordo di Programma promosso con D.G.R. n° 7/17470 del 17 maggio 2004 (L.R. n° 2/2003), rideterminando conseguentemente la disciplina urbanistica.

PACC2: di ristrutturazione e risanamento urbanistico di interesse urbano.

Indici: 60% della superficie territoriale St

H 4 piani fuori terra

Esso comprende edifici di demolizione e ricostruzione in nuova previsione planovolumetrica.

La realizzazione del PA dovrà garantire:

- il recupero urbanistico con formazione della rotonda ed organizzazione della viabilità minore retrostante di accesso, la dotazione di parcheggi e la formazione di una fascia verde lungo la viabilità principale
- le destinazioni ammesse sono quelle generali di zona. Sono consigliate quelle volte ad attività di tempo libero.

La zona **BSU** individuata con il numero ① cerchiato, è destinata alle attività artigianali e di servizio in atto. Gli interventi di cui agli indici di zona, sono subordinati alla verifica di compatibilità ambientale in relazione al contesto di appartenenza.

BSU ③

L'edificio potrà essere recuperato per le destinazioni di zona, attraverso un permesso di costruire convenzionato per la formazione dei parcheggi e del marciapiede di pertinenza.

La volumetria di progetto è pari all'esistente.

Art. 40.6 - RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nelle zone BSU e CS, si possono indicare aree da destinare ad attrezzature ed impianti al servizio degli insediamenti esistenti, per la raccolta dei rifiuti, la depurazione delle acque, per le centrali termiche e cabine di trasformazione elettrica e per la sicurezza in generale degli impianti.

Tali attrezzature ed impianti possono essere realizzati oltre gli indici di zona, per un incremento massimo del 5% della Sc ammessa nelle singole zone.

Art. 41- ZONE "E" PER ATTIVITA' AGRICOLE

Nelle more della predisposizione della normativa tipo a livello provinciale ed in coerenza con le prescrizioni normative vigenti ed in particolare con le "linee di pianificazione per un uso sostenibile del territorio comunale" (BURL n° 35 del 25/08/2003) per la regolamentazione di cui all'art 30.5 valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni.

Art. 41.1 - ZONE "E1" PER INSEDIAMENTI AGRICOLI

La Zone E1 è definita di conferma degli insediamenti esistenti, di completamento e di nuova realizzazione di edifici ed impianti destinati all'agricoltura o assimilabili.

Essa è individuata anche a fini florovivaistici.

Le destinazioni, modalità di intervento, indici e prescrizioni per l'attuazione sono quelle indicate nei successivi articoli.

Art. 41.2 - DESTINAZIONI

Per le zone **E1**, valgono le destinazioni principali e complementari di cui all'art. 5 -d.

Lo stesso articolo definisce anche le destinazioni non ammissibili.

I ricoveri per animali in genere di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali insalubri di 1° classe ai sensi dell'art. del T.U.LL.SS., non potranno essere ubicati nella zona urbanizzata e dovranno essere collocati ad almeno 100 mt. da essa.

In presenza di edifici dismessi, l'Amministrazione Comunale consentirà, previa convenzione o impegnativa unilaterale per gli adempimenti relativi alla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le destinazioni compatibili e complementari purché non rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologiche delle aree vicine:

- per gli edifici di originaria tipologia per alloggi o per attività connesse di servizio (stalle con fienili di due piani f.t.) la destinazione può essere di tipo ricettivo, residenziale e di ristoro, nonché di esercizi commerciali di vicinato, di pubblici esercizi e di attività di interesse collettivo ancorché private;
- per gli edifici in linea e ad un piano, originariamente destinati a deposito o stalle, ad esclusione delle destinazioni di cui al capoverso precedente, la destinazione può essere di tipo deposito, artigianato artistico, di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, di manutenzione di macchine agricole o per il giardinaggio.

Art. 41.3 - MODALITA' D'INTERVENTO

Permessi di costruire e D.I.A. ai sensi della Legge Regionale n. 93/80. La Convenzione dovrà in particolare dettare le caratteristiche di rispetto degli interventi per i valori originari a carattere storico-monumentale e ambientale costituenti il paesaggio. Piani attuativi o Permessi di costruire convenzionati o con impegnativa unilaterale di completamento delle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria per le destinazioni compatibili e complementari ammesse. Le Convenzioni ed impegnative in zona **E1** dovranno in particolare contenere l'assunzione di oneri o di impegni diretti, concernenti in particolare le zone **E2** e **E3**, per la manutenzione dei percorsi, dei filari, dei canali di scolo di acque di superficie e per il rimboschimento. A tal fine l'Amministrazione comunale dovrà predisporre, entro un anno

dalla approvazione del presente Piano Regolatore, l'apposito regolamento inerente l'uso e tutela del territorio agricolo.

Art. 41.4 - INDICI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- **Superficie coperta (Sc):** 30% della Superficie territoriale (St).
- **Superficie lorda di pavimento (Slp):** 50 % della Superficie territoriale (St).
- **Altezza massima degli edifici (H):**
 - m. 6.00 salvo particolari corpi tecnici di altezza maggiore
 - m. 8.00 in caso di più piani.
- **Altezza massima delle recinzioni, dei muri e muretti di contenimento e di terrazzamento (h):**
 - **per le recinzioni:** non superiore a m. 1,60, salvo altezze maggiori e comunque contenute in m.2.80 per costruzioni addossate alle recinzioni stesse.
 - **per muri e muretti :** m. 1.50.

Muri di contenimento e terrazzamento dovranno essere intervallati per almeno mt.2.00.
L'altezza è al netto delle balaustre aperte di protezione.
Non sono ammesse recinzioni totalmente cieche. La parte aperta deve essere pari ad almeno il 70% verso spazi pubblici e verso aree agricole. Non sono ammesse recinzioni aperte con manufatti in cemento.
- **Distanza minima del fabbricato dalle strade (DS):** m. 7.00 per le strade di attraversamento. In presenza di allineamenti preesistenti secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.
- **Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (DC):**
 - m. 6.00 salvo il caso di convenzioni tra privati, nel rispetto della distanza minima tra pareti finestrate (dpf) e secondo il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio tecnico.
- **Distanza minima tra pareti finestrate:** m. 10.00.
- **Superficie per urbanizzazione secondaria:** reperita in luogo o monetizzata in conformità alle presenti norme in caso di interventi per destinazioni compatibili e complementari.

Gli alloggi padronali e di custodia sono consentiti nell'ambito della ristrutturazione di edifici esistenti o in ampliamento degli stessi. Nuovi edifici con alloggi padronali e di custodia sono consentiti previa dimostrazione di assenza di alternative nell'ambito degli edifici esistenti e solo dove già sono presenti edifici agricoli-residenziali. Le nuove costruzioni non potranno comunque superare l'indice fondiario di fabbricabilità (If) pari a 0,2 mc/mq, sino ad una volumetria massima di 800 mc. oltre il volume residenziale già esistente.

Alla verifica degli indici di cui sopra, sia per le destinazioni agricole che di residenza annessa, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui ed anche compresi nelle altre zone E, compresi quelli su Comuni contermini, previa sottoscrizione di vincolo volumetrico di "non edificazione" debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Gli edifici e i complessi edilizi nelle zone E1 relativi ad attività agricole esistenti possono mantenere la loro attuale destinazione.

Su di essi sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 31 della Legge n. 457/1978 alle lettere a, b, c, d. Gli interventi di demolizione sono consentiti solo per specifiche e dimostrate esigenze dell'attività e previa approvazione di apposito PA che preveda il mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico originario.

Gli edifici esistenti nelle zone E1 e non più destinati all'attività agricola possono essere oggetto delle operazioni di cui alle lettere a, b, c dell'art. 31 della Legge n.457/1978, nonché di interventi di ristrutturazione edilizia e piccoli ampliamenti o in aderenza o in sopralzo con aumenti di volume fino al 15% di quello esistente, purché siano rispettate le distanze di cui sopra.

Per tutti gli interventi è prescritta la salvaguardia di eventuali presenze di elementi o testimonianze significative di carattere architettonico, storico, artistico o documentario.

A tal fine ogni intervento dovrà essere realizzato nel rispetto di un corretto inserimento ambientale, rapportandosi ai caratteri generali del contesto nel quale si colloca l'edificio ed utilizzando materiali e tecniche di finitura che siano correttamente riferibili ai caratteri architettonici della tradizione locale.

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.

È vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzata alla conduzione agricola, alla utilizzazione del ceduo e agli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco.

Art. 41.5 – PRESCRIZIONI GENERALI

Al fine di conseguire uniformità di comportamento, per le zone E1 valgono le seguenti indicazioni:

- Il rispetto formale della veste giuridica del richiedente e degli indici edificatori definiti dalla L. 93/80 sono condizione necessaria ma non sufficiente per edificare in zona agricola. Gli interventi di nuova formazione o di adeguamento strutturale dei fabbricati produttivi agricoli potranno essere assentiti previa la validazione di elaborati (piano di sviluppo o conduzione aziendale; dichiarazione di compatibilità aziendale; atti di impegno, ecc.) che consentano di apprezzarne il ruolo e l'entità;
- Nuovi volumi residenziali potranno essere assentiti solo nei casi in cui la quantità di lavoro richiesta dalla conduzione dell'azienda lo giustifichi (in rapporto al tempo pieno e all'opportunità di incentivare forme di presidio del territorio) e solo successivamente alla reale operatività dell'impresa e alla sua effettiva organizzazione su impianti e strutture produttive.

Art. 42 - ZONE "E2" PER COLTIVAZIONI

Art. 42.1 - ZONE "E2"

Le Zone E2 sono zone destinate alle coltivazioni, comprese o esterne alle aree del Parco della Valle del Lambro.

Esse svolgono anche una funzione di tutela ambientale e del paesaggio.

Le modalità di intervento, destinazioni, indici e prescrizioni particolari sono quelle indicate nei successivi articoli.

Art. 42.2 - MODALITA' D'INTERVENTO

In dette zone è esclusa ogni edificazione stabile, comprese recinzioni e simili, fatti salvi interventi connessi alle opere di risanamento idraulico. In esse vigono le norme di limitazione sull'uso di concimi e prodotti chimici per l'agricoltura di cui alle disposizioni vigenti di protezione dei punti di emungimento delle acque. Sono ammesse costruzioni rustiche minori, finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo in prossimità della Zona E1, nell'ambito di una distanza non superiore a m. 150 dagli edifici esistenti. Tali costruzioni non potranno superare la superficie coperta (Sc) pari a 8 mq. con copertura a falda in coppi di laterizio e con materiali tradizionali inseriti nel paesaggio. Esse inoltre non potranno essere più di due per ogni insediamento agricolo esistente o previsto in Zona E1.

Nelle Zone segnalate per attenzione a problemi di natura idrogeologica ogni intervento di coltivazione o di alterazione dello stato dei luoghi deve prevedere specifica verifica idrogeologica al fine di dettare le caratteristiche di interventi ammissibili e di risanamento ambientale.

I percorsi pedonali, ciclabili, per i mezzi agricoli e per l'equitazione devono rimanere aperti. Ogni opera che ne comporti la trasformazione deve essere autorizzata dalla Amministrazione comunale.

Art. 42.3 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le zone E2 a sud di Rogoredo, comprese tra il Rio La Molgora ad est, il torrente Molgorana al centro e gli insediamenti lungo la SP 55 ad est assumono una valenza paesistica all'interno dell'alta pianura asciutta di Casatenovo e un ambito paesisticamente unitario e coerente all'interno della più vasta zona E2, meritevole di particolare tutela ambientale e paesaggistica.

Art. 43- ZONE "E3" PER POTENZIAMENTO DELLE AREE BOScate E PER TUTELA AMBIENTALE

Art. 43.1 - ZONE "E3"

Le Zone E3 sono zone rispettivamente destinate al potenziamento di aree boscate (E3a) e ad interventi di tutela ambientale (E3b), comprese o esterne alle aree del Parco della Valle del Lambro.

Esse svolgono anche una funzione di protezione ambientale degli insediamenti, di rispetto delle aree di emungimento delle acque potabili, di protezione idrogeologica, e in generale di tutela ambientale del paesaggio (E3a - E3b).

Le modalità di intervento, destinazioni, indici e prescrizioni particolari sono quelle indicate nei successivi articoli.

Art. 43.2 - MODALITA' D'INTERVENTO

In dette zone è esclusa ogni edificazione stabile, comprese recinzioni e simili, fatte salve quelle di carattere provvisorio quali staccionate alte non più di ml. 1,50 e siepi in vivo e fatti salvi interventi connessi alle opere di risanamento idraulico. In esse vigono le norme di limitazione sull'uso di concimi e prodotti chimici per l'agricoltura di cui alle disposizioni vigenti di protezione dei punti di emungimento delle acque. Sono ammesse costruzioni rustiche minori, finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo in prossimità della Zona E1, nell'ambito di una distanza non superiore a m. 150 dagli edifici esistenti. Tali costruzioni non potranno superare la superficie coperta (Sc) pari a 8 mq. con copertura a falda in coppi di laterizio e con materiali tradizionali inseriti nel paesaggio.

Nelle Zone segnalate per attenzione a problemi di natura idrogeologica ogni intervento di coltivazione o di alterazione dello stato dei luoghi deve prevedere specifica verifica idrogeologica al fine di dettare le caratteristiche di interventi ammissibili e di risanamento ambientale.

I percorsi pedonali, ciclabili, per i mezzi agricoli e per l'equitazione devono rimanere aperti. Ogni opera che ne comporti la trasformazione deve essere autorizzata dalla Amministrazione comunale. Nelle zone E3b interne al Parco della Valle del Lambro, valgono le prescrizioni di cui al successivo art.45.

Art. 43.3 - PRESCRIZIONI

Le aree boscate, esistenti o di progetto, verranno organizzate negli schemi di cui al Sistema delle aree verdi dell'allegato n°. 1.

Art. 43.4 - INTERVENTI ESEMPLIFICATIVI PAG6 / PAC 10

Di seguito vengono elencati alcuni interventi significativi per il Sistema delle aree Verdi, rinviando al Piano di Settore del Verde (art. 17 delle N.T.A.) la predisposizione definitiva di questi ed altri progetti:

PAG6

In ampliamento del parco della Villa d'Adda Mariani, comprende aree E3a e E3b che potrebbero essere organizzate nello schema di un giardino all'italiana con una cintura verde lungo il perimetro e la coltura a prato delle aree centrali. Il comparto sarà accessibile lungo il percorso di interesse paesistico individuato dalla Variante.

PAG10

A formare i giardini di Campofioreno, nello schema di un giardino all'italiana delimitato da una cintura verde (E3a) e organizzato in aree coltivate.

Il progetto si ricollega al disegno paesaggistico ed ambientale che la Variante Generale propone per Campofioreno, da organizzare lungo gli assi nord-sud ed est-ovest che caratterizzano l'insediamento.

Art. 44- ZONE "E4" PER ORTI E GIARDINI

Art. 44.1 - ZONE "E4"

Le zone "E4" sono destinate alla formazione di orti e giardini.

Esse svolgono anche una funzione di protezione ambientale degli insediamenti urbani.

Le modalità di intervento, destinazioni, indici e prescrizioni particolari sono quelle indicate nei successivi articoli.

Art. 44.2 - MODALITA' D'INTERVENTO

In dette zone sono ammesse costruzioni rustiche minori, finalizzate al deposito di attrezzi.

Tali costruzioni non potranno 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 eventuali recinzioni saranno di carattere provvisorio quali staccionate, alte non più di 1,50 ml. e siepi n vivo.

Art. 45 - ZONA DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO

Le aree comprese nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro, sono individuate dalla cartografia di Piano con apposito segno grafico.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro, approvato con legge regionale, 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.R.G. ha individuato nella tavola di "Azzonamento" della presente Variante di P.R.G., secondo il seguente elenco:

- Art. 10 - Sistema delle aree fluviali e lacustri
- Art. 11 - Sistema delle aree prevalentemente agricole
- Art. 15 - Ambiti boscati.

Prescrizioni

- 1) Le aree di cui al "Sistema delle aree prevalentemente agricole" sono normate dal P.R.G. come le zone E3b di cui all'art. 43 delle presenti norme.
- 2) Per gli insediamenti extragricoli esistenti nei singoli settori e regolarmente autorizzati e/o accatastati alla data di approvazione del P.T.C., sono consentiti gli interventi previsti dalle specifiche norme (art. 10 e 11) dei singoli sistemi del Parco.
Per gli insediamenti agricoli esistenti sono consentiti gli interventi di cui agli articoli 10 e 11 delle N.T.A. del P.T.C del Parco della Valle del Lambro, unicamente ai possessori dei requisiti di cui alla L.R. n° 93/80 e successive modifiche e variazioni.

Art. 46 - AREE DI RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE

Su tali aree è ammessa solo l'esecuzione dell'opera espressamente prevista dal P.R.G. con esclusione di qualunque altro tipo di edificazione non strettamente inerente alla funzionalità dell'opera.

Sulle aree delimitate come fasce di rispetto stradale è ammessa, con delibera del Consiglio Comunale, la costruzione di parcheggi al servizio della strada, distributori di carburante se previste sulla tavola dell'Azzonamento, strutture pubblicitarie provvisorie e simili, installazione di chioschi compatibilmente alle esigenze viabilistiche.

E' pure ammessa nelle sole aree di rispetto stradale la sistemazione dell'area a verde pubblico attrezzato, compresi i percorsi ciclopedonali.

Sulle aree di rispetto cimiteriali sono ammessi chioschi per la vendita di fiori e di oggetti pertinenti al culto ed alla gestione del Cimitero nonché parcheggi e strutture di verde attrezzato purchè non incorporate nel terreno.

Le aree del presente articolo non possono essere computate come standards urbanistici e come aree di cessione per la urbanizzazione secondaria, ad eccezione dei parcheggi di servizio al Cimitero e delle aree poste in continuità ad ambiti di verde pubblico attrezzato.

Prescrizioni

Per gli edifici esistenti e localizzati all'interno delle fasce di rispetto stradale e cimiteriale, valgono le seguenti norme:

- sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento e restauro conservativo;
- non è ammesso edificare, anche a ridosso dell'esistente, costruzioni accessorie e qualunque altro tipo di costruzione e/o manufatto;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da registrare a totale carico del proprietario nella quale viene fissato il valore dell'immobile prima degli interventi di ristrutturazione; tale valore farà testo in caso di successiva acquisizione per motivi di pubblica utilità.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto cimiteriale, sono consentite oltre quelle di cui sopra, le operazioni di cui alla legge 1 agosto 2002, n°. 166.

TITOLO VI: NORME FINALI

Art. 47 - EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL P.R.G.

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Lo stato di fatto è quello illustrato dal Documento n°. 1, integrato in recepimento di tutte le costruzioni preesistenti così come definite dall'art 7 delle presenti norme.

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano Regolatore Generale risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purchè tali costruzioni non siano abusive.

Art. 48 - 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 siano stati regolarmente assentiti o accatastati.

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.

COMUNE DI
CASATENOVO (LECCO)

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

DOC. N° 3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DEGLI EMENDAMENTI
COMUNALI

ALLEGATO N°. 1 : DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO
DI CUI ALL'ART. 15

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

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
I PROGETTISTI

DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO DI CUI ALL'ART. 15

Parco Agricolo delle Cascine

(n°. 1 di cui al Doc. n°. 2 - Azzonamento - All. n°. 3)

L'ambito territoriale definito da questo Documento di Inquadramento, comprende le zone:

- Zone agricole
- percorsi di interesse paesistico, percorsi ciclabili e rurali

per le quali valgono le rispettive prescrizioni.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale e delle attività connesse se compatibili.

Descrizione

L'ambito territoriale del Parco Agricolo delle Cascine comprende gran parte del territorio non costruito di Casatenovo, in connessione con il Parco Regionale della Valle del Lambro e di Montevicchia e del Curone, con i Parchi locali di interesse sovracomunale della Valletta e delle Colline Briantee, e con i Parchi Urbani di Toriggia e della Valle della Nava.

Obiettivo

La formazione del Parco Agricolo delle Cascine si propone di:

- Salvaguardare un'area per il riequilibrio storico ed ambientale.
- Preservare le condizioni ambientali più favorevoli allo sviluppo di attività agricole nel rispetto delle valenze ambientali esistenti.
- Realizzare "corridoi ecologici" da impostare con il criterio delle "siepi arborate" e delle "macchie di campo" quale ideale raccordo con il sistema dell'aggregato urbano (Regolamento CEE 2080/92) e con le infrastrutture viarie.
- Impedire qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento (sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici).
- Vietare tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per l'attività di mantenimento delle colture agricole, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.
- Incentivare l'agricoltura biologica e le colture agroalimentari compatibili e promuovere nuove attività quali l'agriturismo connesso con il recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto di interesse storico;
- impedire le attività di pascolo.
- Potenziare la fruibilità degli spazi rurali per fini di tempo libero e sportive, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di zone comprese nell'ambito del Parco.

- Garantire alcuni corridoi ecologici e direttrici di permeabilità tra ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva.

Prescrizioni

Le strade incluse nel perimetro del parco, saranno schermate da alberature stradali o da "siepi arborate" di cui al punto d) del Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti potranno essere variate secondo le procedure di cui all'art. 5 della L.R. n° 9/99.

Parco di Toriggia e della Valle della Nava

(n°. 2 di cui al Doc. n°. 2 - Azzonamento - All. n°. 3)

L'ambito territoriale definito da questo Documento di Inquadramento comprende le:

- zone A;
- zone agricole;
- zone (F1) destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale di salvaguardia idrogeologica e di unità ambientale e paesaggistica denominato "Parco urbano di Toriggia" di rilevanza paesistica.

Descrizione

L'ambito del "Parco di Toriggia" e della "Valle della Nava" si sviluppa da nord a sud del territorio comunale di Casatenovo, lungo il suo confine orientale.

Obiettivo

La formazione del Parco si propone:

- 1) la salvaguardia idrogeologica dell'ambito attraverso una pianificazione orientata:
 - al ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali;
 - al recupero dell'alveo torrentizio originario;
- 2) la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni;
- 3) il riequilibrio ecologico attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali.

Prescrizioni

Nell'ambito del Parco sono vietate tutte le alterazioni e mutazioni del suolo e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere.

Va favorita la fruibilità del Parco garantendo la percorribilità delle aree comprese nell'ambito.

La previsione della nuova S.P. della Santa va definita secondo le procedure di cui all'art. 20 delle presenti norme: Esame di impatto paesistico.

Prescrizioni particolari

Nel Parco di Toriggia e della Valle della Nava, l'esercizio di attività compatibili (agricoltura, florovivaismo, urbanizzazione, ecc.) è subordinato attraverso un atto unilaterale d'obbligo o convenzione, all'attuazione di quanto previsto dal Documento di Inquadramento del Parco, attraverso uno specifico progetto esecutivo di riassetto idrogeologico ed ambientale dell'area dell'intervento da sottoporre ad esame paesistico con le modalità stabilite nella Parte IV del P.T.P.R.

Le opere individuate verranno realizzate e mantenute dal Proprietario o Operatore, pubblico e privato, a scampo parziale dei contributi dovuti a qualsiasi titolo, secondo le procedure che verranno definite dall'Amministrazione Comunale con apposito provvedimento.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti potranno essere variate secondo le procedure di cui all'art. 5 della L.R. n° 9/99.

Piani di settore

(n°. 3 di cui al Doc. n°. 2 - Azzonamento - All. n°. 3)

Gli ambiti definiti da questo Documento di Inquadramento, comprendono più zone del P.R.G., al fine di avviare le procedure urbanistiche per la definizione dei piani di settore di cui all'art. 17.

a - Sistema delle aree verdi

Questo Documento di Inquadramento comprende aree verdi dislocate distribuite all'interno e all'esterno del centro abitato, in tutte le zone.

Queste aree vengono comprese in questo ambito per l'esigenza di valorizzare la loro specificità ambientale e paesaggistica.

Descrizione

Il sistema delle aree verdi comprende aree diverse del territorio comunale, alcune già comprese in altri Documenti di Inquadramento.

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 e della mitigazione dello sviluppo urbanistico.

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

Prescrizioni

Il sistema delle aree verdi comprende:

- Parchi monumentali o giardini storici (pubblici / privati) (4a)

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 (4b)

Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.

- Parco / Giardino urbano (4c)

(Parco attrezzato / Parco di Quartiere / giardino 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 delle residenze afferenti.

- Alberature stradali (4d)

(filari e quinte ornamentali e siepi arborate)

Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.

- Aiuole, rotatorie, verde decorativo (4e)

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 (4f)

Rientrano in questo contesto le fasce laterali della strada provinciale. 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 (4g)

Aree per manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, ecc.

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 (4h)

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.

Alberature

Nell'alberatura devono essere preferite le specie tipiche locali quali: *Quercus robur* (Farnia), *Quercus sessiflora* (Rovere), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Castanea sativa* (Castagno), *Betula alba* (Betulla), *Juglans regia* (Noce nazionale), *Fraxinus excelsior* (Frassino), *Pinus sylvestris* (Pino silvestre), *Populus var.* (Pioppo), *Acer pseudoplatanus* (Acer di monte), *Acer campestre* (Acer campestre).

E' ammesso l'utilizzo di *Robinia pseudoacacia*; è in ogni caso vietata l'introduzione di *Chamaecyparis*, *Thuja*, *Araucaria*, *Cupressus* e tutte le Palme.

L'introduzione di specie tipiche locali è obbligatoria ed inderogabile nelle aree a contatto con Riserve naturali orientate o con zone boscate.

b - Piano acustico

L'allegato n° 3 del Doc. n° 2 Azzonamento Variante Generale del P.R.G.: Documenti di Inquadramento, ha classificato il territorio comunale in 5 (cinque) aree in funzione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 novembre 1997 - Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore.

Classe I - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

Classe II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.

Classe III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici.

Classe IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

Classe V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Il Piano Acustico di attuazione del Decreto potrà variare il perimetro delle singole zone in attuazione del Piano di Risanamento di cui all'art. 7 della legge 26 ottobre 1995 n° 447 e che verrà puntualmente predisposto.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti potranno essere variate secondo le procedure di cui all'art. 5 della L.R. n° 9/99.

"Progetto Vismara"

(n° . 4 di cui al Doc. n° . 2 - Azzonamento - All. n° . 3)

Il Documento di Inquadramento denominato "Progetto Vismara" verrà elaborato in attuazione dei seguenti indirizzi generali e prescrizioni specifiche per le singole zone comprese nel presente Documento di Inquadramento di cui all'allegato n° . 5 dell'Azzonamento: PCC1 e PAC7

Indirizzi generali

Il "Progetto Vismara" dovrà garantire la contestualità della delocalizzazione dell'Azienda e della riqualificazione dell'attuale sede, in ciascuna delle sue fasi di attuazione in cui necessariamente si articolerà il progetto.

Per la delocalizzazione nell'ambito di ristrutturazione urbanistica individuata come PAC 7, occorre garantire :

- 1) l'accessibilità dalla S.P. la Santa con tutte le infrastrutture previste e secondo le modalità definite dal P.T.C.P. della Provincia di Lecco;
- 2) l'organizzazione dell'insediamento nello schema di un sistema agroalimentare integrato, con infrastrutture connesse di tipo direzionale, promozionale, e di ricerca e sperimentazione;
- 3) la soluzione dei problemi di inserimento ambientale, nello schema di un parco tecnologico che promuove la salvaguardia e l'estensione del verde, la depurazione delle acque, l'abbattimento dei rumori, la salvaguardia degli elementi strutturanti il paesaggio; la valorizzazione degli insediamenti storici, ecc.;
- 4) la sperimentazione di nuove tipologie insediative, sia a livello urbanistico facendo sistema con le presenze storiche, ambientali e paesaggistiche sia a livello edilizio, proponendo tecniche innovative, poco invadenti ed ecologicamente compatibili;

Per la riqualificazione dell'area ex Vismara, occorre garantire:

- 1) la riqualificazione di tutta l'area ex Vismara ed ex Vister e dell'intero sistema urbano in cui si colloca l'attuale sede (dall'accessibilità all'organizzazione dei servizi urbani) e non della sola zona industriale.
- 2) il mantenimento in loco, per quanto possibile, di attività direzionali, di ricerca, rappresentative e didattiche, riqualificando gli edifici che prospettano su Piazza del Lavoro ed altri se compatibili;
- 3) l'organizzazione di poli di eccellenza e di attrezzature culturali, di tempo libero, di servizio alle persone e per le attività;
- 4) l'organizzazione in forma integrata, dei nuovi insediamenti, sia per le funzioni insediate che per i Cittadini residenti, in rappresentanza di tutte le istanze sociali di Casatenovo.

Il "Progetto Vismara" dovrà inoltre prevedere:

- 1) la cessione dello standard all'interno dell'attuale sede dell'Azienda;
- 2) la realizzazione di uno standard qualitativo individuato dall'Amministrazione Comunale;
- 3) la certificazione degli impegni assunti per il "Progetto Vismara" attraverso un'adeguata fidejussione.

Prescrizioni specifiche

- **PCC1: (Piano Particolareggiato ex Vismara ed ex Vister)**

Oltre le disposizioni di cui all'art. 40.5 delle N.T.A. del P.R.G. valgono le seguenti prescrizioni particolari.

Ristrutturazione e risanamento urbanistico di interesse urbano in ambito di particolare valore ambientale e paesaggistico. Esso comprende aree ed edifici ricadenti in Zona **BSU**, **F** e **V** e coinvolge preesistenze limitrofe di grande valore storico-monumentale ed ambientale.

Il Documento di Inquadramento individuerà i comparti in cui si articolerà il Piano Particolareggiato del PCC1.

La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la ristrutturazione ed il risanamento urbanistico di interesse urbano esteso a comprendere anche le aree limitrofe con particolari valori ambientali ricadenti in Zona **A**;
- la realizzazione di competenza della nuova viabilità generale;
- l'unitarietà pedonale ed ambientale delle aree e delle destinazioni con interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione;
- le realizzazioni di una pluralità di destinazioni pubbliche e private atte a costituire una integrazione del centro urbano;
- le destinazioni pubbliche a standards dovranno caratterizzarsi per la realizzazione di piazza, mercato, giardino e parco pubblico, parcheggi di superficie e di sottosuolo atti a consentire la dotazione di autorimesse al servizio anche della Zona **A** e del centro storico di Casatenovo.

Dovrà essere realizzata un'isola pedonale e particolarmente curata la qualità dell'arredo urbano;

- il recupero ambientale della piazza del Lavoro con formazione della nuova strada di accesso alla Piazza e delle aree a parcheggio (eventualmente anche interrato) ed a verde attrezzato;
- il recupero edilizio degli edifici di valore storico-ambientale con interventi di restauro e ristrutturazione;
- nuovi interventi sostitutivi degli edifici demoliti.

La destinazione prevalente è quella residenziale e interessa la zona BSU in ragione del 60% della Slp ammessa.

Per il restante 40% della Zona **BSU** le destinazioni sono quelle definite dall'art. 5 delle presenti norme.

In particolare sono ammesse le destinazioni compatibili a carattere ricettivo, di ristoro, culturali e di tempo libero e la residenza socio - sanitaria e la residenza protetta per anziani.

In attuazione di quanto previsto negli indirizzi generale, potranno essere insediate negli edifici di maggior valore storico e rappresentativo, attività di ricerca, direzionali e di rappresentanza della stessa Azienda in trasferimento.

Altezza massima degli edifici (H): esistente per gli edifici da recuperare, tre piani per le nuove costruzioni residenziali e cinque piani per i nuovi edifici per attività terziarie di servizio.

– PAC7 Area di delocalizzazione di cui all'Accordo di Programma ai sensi della L.R. n°. 1/2003 (D.G.R. n°. 7/17470 del 17 maggio 2004) in corso di perfezionamento.

"Attività economiche"

(n°. 5 di cui al Doc. n°. 2 - Azzonamento - All. n°. 3)

Il Documento di Inquadramento denominato "Attività economiche" verrà elaborato in attuazione dei seguenti indirizzi generali e specifici per le singole zone comprese nel presente Documento di Inquadramento di cui all'allegato °. 5 all'Azzonamento: zone BSU, CS, DB e DC.

Indirizzi generali

Il Documento di Inquadramento "Attività economiche " si propone il progetto di riqualificazione urbanistica delle aree di nuova localizzazione e delle aree di provenienza delle Aziende produttive artigianali piccole e medie interessate.

Per ciascun comparto valgono le prescrizioni generali e particolari delle singole zone di Piano.

La riqualificazione delle aree di provenienza dovrà prevedere l'insediamento di attività compatibili con le destinazioni di zona di appartenenza, privilegiando le attività di servizio di cui alla zona BSU.

Prescrizioni particolari

1 - ZONE PRODUTTIVE

- PARO11

Il PARO11 di cui all'art. 39.5 delle N.T.A. del P.R.G., comprende anche un'area di proprietà pubblica per la formazione di nuove attività nel settore agroalimentare, in connessione con il centro servizi di cui al PARO12.

In sede di Pianificazione attuativa lo standard del comparto (PARO 11 e PARO 12) potrà essere ridisegnato in funzione di una migliore organizzazione dell'insediamento.

La realizzazione del P.A. dovrà garantire:

il completamento dei parcheggi di zona e l'adeguamento della viabilità di accesso;

la rinaturalizzazione delle aree libere interne al lotto d'intervento e di quelle circostanti se di proprietà, attraverso il loro rimboschimento ed interventi di salvaguardia paesaggistico – ambientale al fine di non compromettere il carattere di spazio aperto percepito dalla strada;

l'organizzazione e la gestione unitaria delle urbanizzazioni e accessibilità interne nonché delle funzioni della custodia;

l'adozione di tecnologie edilizie a minore impatto ambientale e con minor consumo energetico;

il riassetto idrogeologico dell'area di pertinenza.

- **PAF1** di cui all'art. 39.5 delle N.T.A. del P.R.G., di completamento e funzionalità urbanistica del comparto produttivo e per la formazione di un polo attrezzato per il trasporto pubblico e privato.

L'insediamento sarà attuato nello schema di un P.I.P. a comprendere la zona DC, F2 e E3b.

L'edificazione dovrà rispettare gli allineamenti fissi della tavola dell'Azzonamento.

Il P.I.P. dovrà curare il definitivo assetto idrogeologico dell'area a sud, appositamente compresa nel comparto ed un corretto rapporto con la Cascina S. Francesco.

- **PAGE1** di cui all'art. 39.5 delle N.T.A. del P.R.G., per la formazione di un polo produttivo, per attività artigianali di trasferimento, ed a alto contenuto tecnologico ed a elevata qualità ambientale.

L'insediamento sarà attuato nello schema di un P.I.P. che interesserà sia il recupero degli insediamenti esistenti che i nuovi.

La realizzazione del P.I.P. dovrà garantire:

- l'attuazione delle previsioni viabilistiche e di urbanizzazione (parcheggi) dell'area;
 - la rinaturalizzazione delle aree libere esterne al P.I.P. eventualmente funzionali all'intervento con particolare attenzione agli insediamenti preesistenti.
- **PAGE2** di completamento degli insediamenti produttivi esistenti, con salvaguardia degli insediamenti residenziali circostanti.

Il P.A. dovrà garantire:

- la rinaturalizzazione delle aree libere esterne all'insediamento e la formazione di una quinta di separazione di cui al Sistema delle Aree Verdi.

2- "ZONE "S" - "BSU"

- **PAR3** in coordinamento con il PARO11, area di trasferimento e di completamento dell'attività insediata nel PAR3.

Il Documento di Inquadramento sarà predisposto in sede di elaborazione del primo P.A.

Il P.A. dovrà garantire:

- una prevalente destinazione residenziale e terziaria dell'insediamento;
 - il completamento delle urbanizzazioni del nucleo antico di Rimoldo;
 - il diradamento dei volumi attraverso il trasferimento di Slp nel PARO 11;
 - la formazione di uno standard qualitativo nel PAR3, attraverso la concentrazione dello standard dei due P.A.
- **PARO12**: completamento degli insediamenti (area di trasferimento) della Zona produttiva con interventi volti alla dotazione di attività a carattere terziario, direzionale e di produzione di servizi.

La realizzazione del **PA** dovrà garantire

- la sistemazione dell'area a standards con parcheggi e verde;
- l'intervento inoltre dovrà prevedere una fascia piantumata verso la residenza sul lato sud dell'area.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti potranno essere variate secondo le procedure di cui all'art. 5 della L.R. n°. 9/99.

Sistema delle attrezzature scolastiche, culturali, sociali e sportive

(n° 6 di cui al Doc. n° 2 - Azzonamento - All. n° 3)

Questo ambito territoriale comprende le zone F con destinazioni in atto e future scolastiche, culturali, sociali, sportive e di verde e religiose, i percorsi di interesse paesistico, i percorsi ciclopedonali e rurali, le zone agricole E.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di integrazione delle singole attività e/o infrastrutture e per la costruzione di un sistema urbano di eccellenza: da Rimoldo e da Valaperta passando da Cascina Bracchi a Rogoredo, Galgiana e Casatenovo.

Descrizione

Il sistema delle attrezzature scolastiche, religiose, culturali, sociali e sportive, si estende a tutto il territorio comunale.

Vengono di seguito descritti alcuni interventi strategici in zona F:

CAMPOFIORENZO

- PAC4

L'area verrà organizzata nello schema della Piazza al servizio della Cascina, attrezzature al servizio alle associazioni.

E' prevista la demolizione dell'edificio di servizio costruito in aderenza alla Chiesa.

Il progetto si ricollega al progetto più generale di riqualificazione della Cascina, con la riproposizione degli assi prospettici e di un collegamento ciclopedonale tra la zona ovest e la zona est della S.P. "La Santa";

- PAC5

[REDACTED]
[REDACTED]

L'area verrà organizzata nello schema di un parco pubblico con prato centrale e quinte ornamentali lungo il perimetro, prevedendo anche strutture di laminazione per il controllo delle acque superficiali di scolo.

Lo standard di cui sopra sarà attuato secondo le procedure di cui all'art. 31.6

GALGIANA

- PAG5

L'area viene destinata a zona F per attrezzature culturali in connessione con Villa d'Adda Mariani e con il sistema delle aree verdi e boschive circostanti.

Ad ovest della Villa verrà organizzato un giardino all'italiana.

Lo standard di cui sopra sarà attuato secondo le procedure di cui all'art. 31.6

RIMOLDO

- PAR1

Le zone F individuate sulla tavola dell'Azzonamento, in connessione con la rete della mobilità ciclopedonale e rurale sarà organizzato nello schema di un sistema di spazi pubblici e privati

all'aperto (Piazza, Giardino della Memoria) e chiusi (Chiesa) per manifestazioni di tipo culturale e celebrative.

L'accessibilità sarà di tipo ciclopedonale, in connessione con il patrimonio di verde agricolo e boschivo e con il patrimonio storico circostante.

Obiettivo

Questo Documento di Inquadramento si propone la valorizzazione delle singole attrezzature e la loro integrazione funzionale, architettonica, paesistica ed ambientale, anche attraverso la formazione di nuovi spazi connettivi quale ad esempio la città dei ragazzi, da organizzare sull'asse della Scuola Media e del Centro Sportivo.

Prescrizioni

La movimentazione interna all'ambito sarà di tipo ciclopedonale, da garantire attraverso infrastrutture di raccordo (piazze, spazi di sosta, ecc.) coperte e scoperte, di disimpegno di ciascuna attività e dell'intero centro.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti potranno essere variate secondo le procedure di cui all'art. 5 della L.R. n°. 9/99.

"Quartiere Giardino" (n° 7 di cui al Doc. n° 2 - Azzonamento- All. n° 3)

Gli ambiti definiti da questo Documento di Inquadramento, comprendono zone B1 di cui all'art. 36.5 per l'esigenza di integrazione degli insediamenti e delle aree libere, per la costruzione dell'unità ambientale e paesaggistica dell'intero ambito.

Descrizione

Sulla tavola dell'Azzonamento sono individuati più ambiti di Quartiere Giardino.

CAMPOFIORENZO

- PAC1

In connessione con la Cascina ed i Giardini di Campofioreno a sud di cui al PAC10, l'insediamento consentirà la formazione di un percorso ciclopedonale e del parcheggio d'ingresso a sud.

Gli edifici di due piani di altezza si organizzeranno a schiera a definire il giardino centrale di cui al Documento di Inquadramento n° 3.

L'insediamento si raccorderà ai "Giardini di Campofioreno" a sud.

- PAC6

Il P.A. dovrà permettere il completamento delle urbanizzazioni esistenti, con la formazione della strada interna d'interesse paesistico, che si sviluppa lungo il confine ovest, e del parcheggio di Via Lodosa.

L'insediamento dovrà organizzarsi per la formazione di un Parco o Giardino, con la possibilità di ridisegno della zona B1 edificabile e inedificabile, fermo restando il volume di pertinenza

ROGOREDO

- PARO1

Il P.A. deve consentire il completamento delle urbanizzazioni e l'organizzazione di un insediamento di edifici isolati nel verde.

- PARO4

Di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la sistemazione degli accessi dalla strada La Santa realizzando opere di interesse generale che assicurino la sicurezza degli ingressi (con opportune controstrade e segnalazioni che consentano in ingresso ed in uscita solo la svolta a destra) e tenendo conto degli accessi dei quartieri antistanti lungo la provinciale);
- parcheggio piantumato e percorso pedonale. La nuova edificazione dovrà prevedere formazione di giardini privati atti a costituire una fascia verde di protezione dal traffico;
- è ammessa la realizzazione di destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie, di ristoro, artigianato di servizio) con la residenza;
- il volume realizzabile sulle aree Cc comprese nei PA è determinato in mc. 2.600;
- altezza massima degli edifici(H):tre piani abitabili. Il Piano di servizio dovrà essere interamente interrato.

- PARO 15 e PARO5

Il P.A. consentiranno la formazione di aree attrezzate per il parcheggio al servizio anche del Nucleo di Rogoredo.

L'insediamento sarà organizzato nello schema di edifici isolati nel verde, a bassa urbanizzazione interna.

- PARO6

Il P.A. consentirà di completare le opere di urbanizzazione, rendendo disponibile in quota parte, l'area per la rotonda e per la strada.

L'insediamento sarà organizzato in uno o più edifici isolati.

Le aree verdi si collegheranno alla zona E3b posta a sud.

- PARO10

Il P.A. consentirà di completare le urbanizzazioni esistenti e la formazione di una quinta di

separazione tra zona produttiva e residenza (Sistema delle aree verdi).

VALAPERTA

- **PAV2:** di completamento e funzionalità di interesse urbano.

Il P.A. dovrà garantire:

- la formazione di un parcheggio al servizio anche del Nucleo di antica formazione;
- la realizzazione di un Parco di cui al sistema delle aree verdi;
- la realizzazione di edifici isolati nel verde, di uno o due piani f.t..

RIMOLDO

- **PAR2**

Il P.A. deve garantire:

- la formazione di un cono visivo dalla Chiesa verso ovest, lungo un camminamento ed una scalinata di risalita all'altopiano di Rimoldo;
- un insediamento rispettoso della natura dei luoghi: gli edifici isolati si modelleranno sulle balze esistenti o modificate con sistemi di ingegneria naturale;
- eliminazione delle opere di urbanizzazione interne all'insediamento.

L'insediamento presuppone un'indagine preventiva di tipo idrogeologico e uno studio di impatto paesistico di cui all'art. 20 delle N.T.A. del P.R. G.

CASCINA SAN FRANCESCO:

- **PAF2:** di completamento e funzionalità urbanistica in presenza di valori ambientali e paesaggistici.

La realizzazione del PA deve garantire:

- la sistemazione e completamento della viabilità;
- la sistemazione delle aree a verde attrezzato e parcheggi.

E' consentita una pluralità di edifici con giardino privato.

Non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza.

Vanno rispettati gli allineamenti fissi degli edifici.

altezza massima degli edifici (H): due piani abitabili.

GALGIANA:

- **PAG1:** di completamento e funzionalità urbanistica ed ambientale.

La realizzazione del PA dovrà garantire:

- il completamento della previsione di nuova viabilità;
- la formazione di un Parco di cui all'allegato n°. 1 - Sistema delle aree verdi e dei parcheggi.

L'organizzazione planivolumetrica dovrà essere composta tenendo conto delle assialità determinate dagli edifici limitrofi di Cascina Cacciabuoi, di valore storico ambientale prevedendo in particolare un percorso pedonale e di accesso carraio verso la stessa;

altezza massima degli edifici (H): due piani abitabili.

- **PAB2:** di completamento e funzionalità urbanistica in area di particolare interesse ambientale.

La realizzazione del PA dovrà garantire:

- la realizzazione di aree verdi attrezzate atte a garantire il cono storico di visuale sul parco e la villa limitrofi;
- parcheggi;

la nuova edificazione dovrà sottolineare l'asse del cono visuale citato.

L'intervento dovrà porre attenzione, per finiture e per organizzazione planivolumetrica alle caratteristiche del complesso di valore storico-ambientale limitrofo.

Non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipi degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;

altezza massima degli edifici (H): due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di m. 1.50 dal punto più a valle dell'edificio (m. 2.50 nel caso di un solo piano abitabile);
è consentita l'attuazione anche con Permesso di costruire convenzionato.

Per i seguenti altri interventi da realizzare nello schema del Quartiere Giardino, il P.R.G. si propongono questi specifici obiettivi di urbanizzazione:

- PAGO1

il collegamento tra Via Giovenigo e Via Rosario, nello schema di un percorso di interesse paesistico, attraverso un apposito P.A. o Permesso di costruire convenzionato.

- PALE2

il completamento delle urbanizzazioni con la formazione di un parcheggio attraverso un Permesso di costruire convenzionato.

- PCC6

la formazione della strada di raccordo attraverso un Permesso di costruire convenzionato.

- PCC4

la formazione della strada di raccordo e dell'area di parcheggio.

Obiettivo

La formazione di un "Quartiere Giardino" si propone la valorizzazione dell'immagine prevalentemente verde di questi insediamenti, favorendone l'integrazione nel contesto agricolo e la loro fruizione ciclopedonale.

Prescrizioni 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) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e giardini

- 3) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate.
- 5) devono essere garantite alcune direttrici di permeabilità visiva
- 6) va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi ciclopedonali comunali.

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 bronzeei, dorati o metallizzati.

Alberature

Nelle alberature, devono essere preferite le specie tipiche locali di cui all'allegato precedente "Sistema aree verdi"

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti potranno essere variate secondo le procedure di cui all'art. 5 della L.R. n°. 9/99.

Interventi di qualità

(n° 8 di cui al Doc. n° 2 - Azzonamento- All. n° 3)

- CASATENOVO

- **PACC1**: di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale. Esso comprende un'area B1 ed aree di Zona **CS**, **B1** e **F**. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- il completamento della previsione di nuova viabilità;
- la dotazione di aree per la caserma esistente;
- la formazione di parcheggi con possibile rotazione di autobus in funzione delle accessibilità al vicino complesso scolastico secondario ed alle attrezzature culturali intercomunali;

Nella Zona **CS** dovrà essere contenuto un solo edificio con pedonalità aperta (senza recinzione) verso la strada ed i parcheggi ed essere dotato di portico.

Nell'area **B1** non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipazioni degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine.

Per l'area **CS** le destinazioni ammesse sono quelle commerciali, terziarie, ricettive e di ristoro. E' consigliata una struttura alberghiera.

altezza massima degli edifici (H): pari a due piani abitabili per l'area **B1** e tre per la **CS**. Il piano di servizio non emergente più di m.1.50 dal punto più a valle degli edifici (2.50 nel caso di un solo piano abitabile).

- **PCC3**: (Poenzano) di completamento edilizio ed urbanistico in presenza di valori storico monumentali. La realizzazione del **PA** deve garantire:

- la sistemazione stradale antistante all'area edificabile sino al parcheggio e la realizzazione del parcheggio stesso;

la nuova edificazione sarà contenuta in unico edificio;

la nuova costruzione dovrà, per finiture, piantumazione delle aree per formazione parco privato, eventuali recinzioni, essere compatibili cogli edifici di valore ambientale e monumentale limitrofi; in particolare la composizione planivolumetrica dei nuovi edifici dovrà essere orientata su asse parallelo agli edifici storici antistanti;

non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipazioni degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;

altezza massima degli edifici (H): pari a due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di m.1.50 dal punto più a valle dell'edificio (m. 2.50 nel caso di un solo piano abitabile);

è consentita l'attuazione anche con Permesso di costruire convenzionato.

- **PAG3** Il P.A. è in fase di attuazione

- **PAG2**

I due P.A. (PAG2a e PAG2b) si propongono il completamento delle urbanizzazioni esistenti ed in quanto tali potrebbero essere sostituiti da permessi di costruire convenzionati.

- **BRACCHI:**

- **PAB1:** di completamento e funzionalità urbanistica con sistemazione di incrocio di interesse generale. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la realizzazione del nodo di incrocio con rotonda e ampliamento della sede stradale;
- parcheggi e verde attrezzato.

La nuova edificazione è prevista con pluralità di edifici;

l'intervento dovrà porre attenzione, per finiture e per organizzazione planivolumetrica alle caratteristiche del complesso di valore storico-ambientale limitrofo;

non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipazioni degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;

altezza massima degli edifici (H): due piani abitabili. Il piano di servizio non emergente più di m. 1.50 dal punto più a valle dell'edificio (m. 2.50 nel caso di un solo piano abitabile).

- **PAB3:** di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- La sistemazione della viabilità di competenza;
- dei parcheggi e del verde attrezzato;

la nuova edificazione dovrà essere contenuta in non più di due edifici;

non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipazioni degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;

altezza massima degli edifici (H): due piani abitabili.

- **PAB5:** di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la sistemazione della viabilità di competenza con realizzazione di accesso protetto;
- parcheggi e piazzola di verde attrezzata a belvedere;

la nuova edificazione potrà essere composta da più edifici;

non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipazioni degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;

altezza massima degli edifici (H): due piani abitabili

- CAMPOFIORENZO

- PAC2

Il P.A. dovrà prevedere il completamento della viabilità di Piano e la formazione di un parcheggio al piano terra ed eventualmente di posti macchina al piano interrato al servizio anche degli insediamenti circostanti.

L'edificio si collocherà al di sotto dell'allineamento sud degli edifici del PAC8.

- PAC3

Il P.A. consente un intervento di Edilizia Convenzionata di cui all'art. 37.6 con $l_f = 1 \text{ mc./mq.}$

Il P.A. completa gli insediamenti esistenti con la sistemazione della viabilità e delle aree a verde con la formazione di una Piazza, definita dagli edifici a cortina dell'insediamento.

La Piazza potrà essere attrezzata per manifestazioni fieristiche, annuali o stagionali.

L'insediamento potrà prevedere destinazioni complementari e compatibili con la residenza.

- VALAPERTA

- **PAV1:** di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale ai fini della dotazione di alloggi. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- il completamento della previsione di accessibilità interna con parcheggi e verde attrezzato;
 - per le aree residenziali **Cc** l'intervento è attuato con Piano di Zona (legge n. 167/62) o Edilizia convenzionata (legge n. 10/77);
 - l'organizzazione planivolumetrica dovrà essere composta tenendo conto della configurazione già assunta dal quartiere e dei valori agricoli e ambientali retrostanti;
 - non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipate degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;
 - l'intervento è attuabile previa sistemazione e completamento della fognatura;
- altezza massima degli edifici (H):** due piani abitabili

- ROGOREDO

- PARO2

Il P.A. deve consentire il completamento delle urbanizzazioni esistenti e delle aree al servizio dell'Oratorio.

L'insediamento sarà a bassa urbanizzazione interna e si organizzerà nello schema di edifici isolati o abbinati, aperto verso il territorio agricolo a sud.

- PARO3

Il P.A. consente un intervento di Edilizia convenzionata di cui all'art. 37.6 con $l_f = 1 \text{ mc./mq.}$

Il P.A. completerà inoltre le urbanizzazioni esistenti ed in particolare, la formazione della rotonda di Via Madonna consentirà

L'insediamento si organizzerà in edifici a cortina, a formare cortili aperti sulla strada d'ingresso alla cascina.

- **PAR07:** di completamento e funzionalità urbanistica di interesse generale ai fini della dotazione di alloggi. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- la realizzazione dei parcheggi e del verde attrezzato di competenza;
- l'attuazione è prevista con Piano di Zona (legge n. 167/62) o Edilizia convenzionata (legge n. 10/77):

l'intervento dovrà prevedere anche destinazioni complementari e compatibili (commerciali, terziarie e di ristoro) al piano terra degli edifici su strada o antistanti il parcheggio;

altezza massima degli edifici (H): tre piani abitabili.

- **PAR08:** di completamento e funzionalità urbanistica. La realizzazione del **PA** dovrà garantire:

- accessibilità solo dalla viabilità laterale minore;
- realizzazione dei parcheggi e verde attrezzato;

la nuova edificazione è prevista in non più di due edifici;

non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne e partecipate degli alloggi e che non costituiscano disturbo alle residenze vicine;

altezza massima degli edifici (H): due piani abitabili;

è consentita l'attuazione anche con Permesso di costruire convenzionato.

COMUNE DI
CASATENOVO (LECCO)

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

DOC. N° 3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO N° 2 : N.T.A. ZONE "A"

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

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
I PROGETTISTI

Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme interessano zone di P.R.G. qualificate come Zone A.

Gli insiemi di dette aree ed immobili perimetrati come zone A nella tavola di Azionamento, sono parte della zona di recupero di cui all'art. 27 della legge n°. 457/78.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.

Le Varianti alle presenti norme ed agli allegati di cui all'art. 2, saranno deliberati dal Consiglio Comunale secondo il procedimento semplificato di cui all'art. 3 della L.R. n°. 23/97, essendo relative alla fattispecie "d) varianti dirette a modificare le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio esistente" della stessa legge.

Art. 2 - ALLEGATI ALLE N.T.A. - ZONA "A"

ALL. 2.1 RELAZIONE

**ALL. 2.2.a ANALISI DI STATO DI FATTO E MODALITA' DI INTERVENTO
CENTRO STORICO**

STATO DI FATTO : Analisi funzionale e numero dei piani fuori terra 1:1000

STATO DI FATTO : Aspetti evolutivi e stato di conservazione 1:1000

STATO DI FATTO : Volumetria recuperabile a fini residenziali 1:1000

MODALITA' DI INTERVENTO 1:1000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ALL. 2.2.b ANALISI DI STATO DI FATTO E MODALITA' DI INTERVENTO
NUCLEI STORICI E CASCINE**

(C.NA S.MARGHERITA, TORRIGGIA, C.NA COLOMBINA,

C.NA QUATTROVALLI, C.NA CROTTA, GALGIANA,

MODROMENO, LAVIGIATE, C.NA CANTINO, RANCATE,

C.NA GIOVENIGO, C.NA DOSSELLO, C.NA S.FRANCESCO,

C.NA LEVADA, C.NA GEMELLA)

STATO DI FATTO : Analisi funzionale e numero dei piani fuori terra 1:1000

STATO DI FATTO : Aspetti evolutivi e stato di conservazione 1:1000

STATO DI FATTO : Volumetria recuperabile a fini residenziali 1:1000

MODALITA' DI INTERVENTO 1:1000

DEFINIZIONE PIANI DI RECUPERO 1:1000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ALL. 2.2.c ANALISI DI STATO DI FATTO E MODALITA' DI INTERVENTO
NUCLEI STORICI E CASCINE**

(C.NA PORRINETTI, C.NA VERDURA, C.NA CACCIABUOI,

C.NA GRASSI, ROGOREDO, C.NA COLOMBARO,

C.NA BRACCHI, C.NA BERNAGA, C.NA S.ANNA – C.NA S.LUIGI,

CAMPOFIORENZO, C.NA S.MAURO, C.NA MELLI, RIMOLDO,

VIA DEI PARTIGIANI, VALAPERTA, C.NA FIUME- C.NA GIOVANNA –

MONTEREGGIO)

STATO DI FATTO : Analisi funzionale e numero dei piani fuori terra 1:1000

STATO DI FATTO : Aspetti evolutivi e stato di conservazione 1:1000

STATO DI FATTO : Volumetria recuperabile a fini residenziali 1:1000

MODALITA' DI INTERVENTO 1:1000

DEFINIZIONE PIANI DI RECUPERO 1:1000

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL. 2.3 INDIVIDUAZIONE AMBITI DI CUI ALL'ART. 15 N.T.A. E PIANI DI RECUPERO

Art. 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione nelle zone A avviene secondo le modalità d'intervento definite dall'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G. e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui all'art. 2 individuano i comparti dove è possibile o procedere secondo le modalità di recupero di cui all'art. 35 e delle presenti norme, o proporre la ristrutturazione urbanistica all'interno degli ambiti specificatamente individuati.

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. 35.

Una volta approvato il P.R. o P.P., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione o, se nel caso sufficiente, all'assunzione di obbligo unilaterale da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo art. 13.

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 dall'art. 8 legge regionale 14/84, quando ne rispettino le prescrizioni e non costituiscano quindi variante.

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. 14 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Per gli interventi relativi agli edifici AA, AB1 e AB2, si procederà mediante il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 13 delle N.T.A. del P.R.G.

In questi casi, il planivolumetrico interesserà l'intero edificio di riferimento dell'intervento, per definirne gli allineamenti, l'impianto tipologico, i particolari costruttivi, i materiali di finitura e le scelte cromatiche.

Una volta approvato, il planivolumetrico risulterà vincolante anche per gli altri interventi relativi allo stesso edificio, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 3 e 9 delle presenti norme.

Art. 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

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

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unita' 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. 7 delle N.T.A. del P.R.G.

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 interni alla zona A oltre che gli altri indici di zona.

Art. 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite all'art. 35 delle N.T.A. del P.R.G.

Art. 6 - PIANI DI RECUPERO O P.P.

Gli allegati alle presenti norme individuano i comparti di recupero da attuare mediante Piano di Recupero (P.R.) o Piano Particolareggiato (P.P.) secondo le procedure di cui all'art. 37 delle N.T.A. del P.R.G.

Per ciascun Piano Attuativo si esplicitano di seguito i principali obiettivi:

CASATENOVO

- PCC7

Risanamento urbanistico di interesse urbano dell'edificio a cortina sulla via del Chioso e di quello retrostante già adibito a filanda, mediante demolizione e ricostruzione con lo stesso impianto dell'esistente.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione del collegamento viario con la via Greppi, la formazione di parcheggi di superficie e interrati e di verde attrezzato.

- PCC2

Ristrutturazione e risanamento urbanistico ed edilizio di interesse urbano. Interessa, oltre alla zona omogenea A, le contigue aree in zona V e Cc del Centro Storico.

E' finalizzato alla riorganizzazione funzionale del comparto mediante realizzazione della nuova viabilità prevista di accesso alla via Roma, delle aree a parcheggio, eventualmente anche interrate, e a verde attrezzato. Il recupero edilizio degli edifici di valore storico-ambientale avverrà secondo le modalità definite nell'allegato 1 delle N.T.A.. I nuovi interventi sostitutivi degli edifici demoliti dovranno essere in relazione con i valori ambientali della zona A.

L'altezza degli edifici dovrà essere contenuta in tre piani abitabili sia per le ricostruzioni che per le nuove costruzioni

GALGIANA

- PAG4

Piano di Recupero individuato nella zona sud della corte, contigua con il comparto a carattere religioso e collettivo annesso alla chiesa. Prevede ristrutturazione e risanamento urbanistico mediante la valorizzazione degli edifici più significativi e la demolizione e ricostruzione di quelli rustici, privi di alcuna valenza, con il recupero della volumetria ai fini residenziali. Oltre all'eliminazione delle superfetazioni l'intervento dovrà comprendere l'adeguamento e sistemazione dell'accesso dalla strada che conduce a cascina Villa e la formazione di posti auto

interrati sotto la corte. Le ricostruzioni dovranno, per localizzazione planivolumetrica, finiture, colori e piantumazioni delle aree libere, valorizzare il complesso della corte.

CASCINA BRACCHI

- PAB4

Di ristrutturazione e risanamento edilizio. Situato a nord-ovest, all'ingresso del vecchio nucleo, interessa un comparto rurale, di cui si trovano tracce nelle mappe storiche settecentesche e l'attuale impianto nel Catasto Cessato del 1857. Obiettivi del piano sono la riqualificazione dell'esistente con l'eliminazione delle superfetazioni e la trasformazione in residenziale dell'attuale destinazione rurale. La posizione dominante rispetto alla strada fronteggiante consente la realizzazione di un parcheggio interrato mantenendo a verde la corte.

- PAB6

Ristrutturazione e risanamento urbanistico. Comprende la demolizione e ricostruzione con forma compositiva differente di alcuni edifici per lo più destinati a depositi e fienili situati in via Stoppani, con l'eliminazione delle superfetazioni, il recupero del volume esistente a fini residenziali e l'individuazione di un'area a parcheggio ortogonale alla strada. Le ricostruzioni dovranno, per localizzazione planivolumetrica, finiture, colori e piantumazioni delle aree libere, valorizzare il complesso della corte.

- PAB7

Ristrutturazione e risanamento urbanistico. Interessa la corte centrale delimitata sulla via Dante da un edificio di recente costruzione e lateralmente da fabbricati rustici che presentano numerose superfetazioni. Obiettivo del Piano è la riqualificazione del comparto, con recupero dei volumi dei rustici esistenti a fine residenziale e formazione di un parcheggio con accesso dalla strada secondaria ortogonale alla via Dante.

ROGOREDO

- PAR09

Ristrutturazione e risanamento urbanistico. E' finalizzato al recupero dell'edificio da tempo in rovina lungo la cortina centrale su via S.Gaetano e alla riqualificazione del comparto. L'intervento, che oltre che alla zona omogenea A è esteso alla limitrofa Cc, dovrà prevedere la demolizione dell'edificio fatiscente e di quello confinante a nord-est e la ricostruzione di un nuovo edificio, di altezza massima di tre piani abitabili, in posizione arretrata e con tipologia a corte aperta per consentire la formazione di una piccola piazza sulla strada antistante. La nuova edificazione dovrà essere contenuta in un unico fabbricato parzialmente o totalmente porticati a P.T. (L), con forma ad elle avente la parte più lunga parallela all'asse dell'edificio esistente ed antistante su strada.

Il nuovo edificio e la piazza dovranno essere rifinite in relazione con i valori ambientali della zona A.

L'area libera sarà organizzata a Parco di cui al Sistema delle aree verdi.

La volumetria complessiva dell'intervento sarà pari a mc. 4.900 così come definito dall'art. 35.5.

CAMPOFIORENZO

- PAC8

Ristrutturazione, risanamento edilizio ed ambientale. Interessa il comparto con i fabbricati rurali posti a sud della cascina. L'intervento dovrà garantire il risanamento funzionale ed ambientale del comparto interessato attraverso l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero ai fini residenziali dei fabbricati rurali esistenti con adeguata piantumazione delle aree libere e cura dei giardini.

- PAC9

Ristrutturazione e risanamento urbanistico-ambientale. E' riferito al comparto posto ad est della cascina. La sua attuazione dovrà garantire il risanamento funzionale ed ambientale dell'area interessata, mediante la riproposizione dell'impianto originario ottocentesco con la ricostruzione dei volumi preesistenti. Nell'ambito di questo intervento di ricostruzione si dovranno realizzare parcheggi interrati. Le ricostruzioni dovranno, per finiture, colori e piantumazioni delle aree libere, con particolare attenzione ai caratteri dell'impianto complessivo dei giardini, valorizzare il complesso della vicina cascina storica.

CASCINA CANTINO

- PCC8

Ristrutturazione e risanamento urbanistico e ambientale. E' finalizzato al recupero delle strutture rurali esistenti, con ricomposizione volumetrica a completamento della corte e con l'eliminazione delle superfetazioni presenti che attualmente alterano l'assetto originario. Dovrà garantire, nell'area situata ad est della corte, parcheggi, verde attrezzato e un belvedere, per consentire una complessiva miglioria funzionale ed estetica del complesso.

GIOVENIGO

- PAGO2

Ristrutturazione e risanamento urbanistico e ambientale. E' individuato nella parte est dell'ambito, comprendente due edifici rustici, con previsione di recuperare la loro volumetria a fini residenziali. L'attuazione del piano dovrà garantire interventi di sicurezza, quali segnalazioni ed eventuale semaforo, per la viabilità di accesso, la realizzazione di un'area a parcheggio nella parte a nord, in corrispondenza della strada di accesso.

Non sono consentite destinazioni complementari e compatibili con la residenza se non per destinazioni interne a partecipazioni degli alloggi, purché non comportino incremento di traffico sulla strada di accesso.

- PAGO3

Ristrutturazione e risanamento urbanistico e ambientale. E' individuato nella parte sud-est, finalizzato al recupero a fini residenziali dei rustici esistenti, alla eliminazione delle numerose

superfetazioni e alla riqualificazione dell'area mediante interventi di piantumazione delle aree libere e la realizzazione di un parcheggio che consenta la sosta degli autoveicoli all'esterno delle corti in corrispondenza della strada.

CASCINA GRASSI

- PARO13

Ristrutturazione e risanamento edilizio ed urbanistico - ambientale. Comprende oltre alla zona omogenea A un'area limitrofa in zona E3b. Dovrà prevedere la ristrutturazione della parte a ovest della cortina edilizia su via S.Gaetano, la demolizione degli edifici fatiscenti sulla corte e nell'area limitrofa e la loro ricomposizione in due edifici posti parallelamente e ortogonalmente a quello principale, oltre a una nuova edificazione e la formazione di un'area a verde e parcheggio.

La nuova edificazione e la ricostruzione dovranno valorizzare il complesso della cascina mediante finiture appropriate e piantumazioni delle aree libere.

L'accesso alla corte da via S. Gaetano dovrà essere delimitato da un filare di alberi di particolare significato ambientale.

RIMOLDO

- PAR4

Ristrutturazione e risanamento urbanistico-ambientale. Situato nella parte più a sud, oltre alla zona A comprende una zona Cb. E' finalizzato al riutilizzo in termini residenziali dei fabbricati rustici esistenti e a una nuova modesta edificazione con la contestuale realizzazione di aree destinate a verde con funzioni anche di belvedere in superficie e a parcheggio, accessibile da via dei Partigiani, nel sottosuolo.

La composizione planivolumetrica delle ricostruzioni e della nuova costruzione dovrà essere orientata secondo gli assi degli edifici storici. Per finiture, colori e piantumazioni delle aree libere, dovrà valorizzare il complesso della cascina storica.

L'altezza degli edifici dovrà essere contenuta in due piani abitabili, sia per le ricostruzioni che per la nuova costruzione.

- PAR5

Ristrutturazione e risanamento urbanistico di un piccolo, ma significativo comparto situato in Via dei Partigiani, composto da due corpi di fabbrica prospicienti che individuano una corte centrale. Uno destinato a residenza, ristrutturato, in buono stato di conservazione, l'altro, a destinazione agricola con deposito, in mediocri condizioni.

A est degli edifici si trova un'area adibita ad orto ben curato e coltivato.

Il comparto è soggetto a Piano di Recupero finalizzato alla salvaguardia del suo valore architettonico - ambientale, al riutilizzo in termini residenziali dell'edificio rustico, all'eliminazione delle superfetazioni ed alla realizzazione di un parcheggio interrato.

Art. 7 - STANDARDS - PARCHEGGI PRIVATI

STANDARDS

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di stipula della convenzione o di assunzione di obbligo unilaterale (precedente art. 3), le destinazioni delle zone "F1" per attrezzature collettive (standards comunali) individuate dagli allegati n°. 2 potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso.

PARCHEGGI PRIVATI

Qualora sia dimostratamente impossibile creare aree di parcheggio privato l'operatore può produrre la polizza fidejussoria di cui all'art. 27 delle presenti norme per la realizzazione dei parcheggi privati.

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.

Art. 8 - DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE E LORO VARIAZIONI

Sono consentite le destinazioni già descritte nel P.R.G. per le zone A (art. 35), quelle esistenti e quelle previste in funzione delle infrastrutture pubbliche e private progettate.

Qualsiasi variazione di destinazione d'uso rispetto a quanto indicato nell'apposita tavola di progetto, e' soggetta alle procedure di cui all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e delle leggi in vigore.

Art. 9 - PRESCRIZIONI PER ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE

Devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dall'allegato n°. 2 e) e dallo stato di fatto. Valgono per il resto le seguenti disposizioni:

a) Coperture, canali di gronda, pluviali, comignoli

Le coperture dovranno essere realizzate con elementi in cotto di tipo a canale.

I canali di gronda ed i pluviali, per le parti a vista, saranno realizzati in lamiera zincata e verniciata o in rame.

I comignoli saranno realizzati di forma coerente con quelli preesistenti.

b) Facciate

Gli intonaci di facciata potranno essere rustici a frattazzo fine o al civile, anche tinteggiati, oppure con colorazione in pasta. Le tonalità potranno variare dal color sabbia, alla terra di Siena, ocra o marrone.

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

Le zoccolature potranno essere realizzate nei medesimi materiali usati per le facciate o in stollato di cemento od in lastre di pietra naturale.

Tutti i cavi o tubi degli impianti tecnologici, come pure i contatori di qualsiasi genere, saranno messi in opera in apposite nicchie o cunicoli, aperti o chiusi in ottemperanza alle vigenti norme di sicurezza.

Gli eventuali elementi di chiusura saranno comunque rifiniti con il colore della facciata.

c) Balconi e ballatoi

I balconi e le logge dovranno avere ringhiere in elementi di ferro lavorati in sequenza verticale, verniciate o in legno.

Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno realizzati in lastre di pietra naturale o in c.a. di spessore simile a quelli di pietra.

Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.

d) Finestre, porte, portoni, cancelli

I serramenti esterni dovranno essere in legno naturale o verniciato con apertura a ventola o scorrevoli orizzontali: le imposte saranno di ugual tipo e materiale.

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

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

e) Scale esterne

Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.

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

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate dall'Amministrazione Comunale, una volta acquisiti i pareri dovuti.

Art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

Nelle zone di recupero i parcheggi dovranno essere preferibilmente interrati e dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art. 27 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

In alternativa potranno essere realizzati fuori terra se aperti su almeno due lati nello schema del porticato.

Dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparti individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto.

Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

Gli spazi inedificati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

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

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù dovranno essere individuati e progettati in sede di permesso di costruire singolo o di attuazione del comparto.

Per consentire un maggior controllo sugli interventi di particolare rilievo o dimensioni, nonché per coordinare gli interventi con la necessità di adeguare opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale può in ogni caso richiedere la formazione di progetti unitari estesi all'isolato o alla zona interessata.

Art . 11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione ed attuazione degli interventi ammessi, per le cortine edilizie individuati negli allegati n°. 2 deve essere prevista la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici interessati.

Le eventuali modifiche di facciata, compreso l'allineamento di gronda, proposte per questi edifici dovranno essere illustrate da uno specifico Piano di recupero appositamente individuato dal C.C.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria "A", per tutti gli altri edifici, anche compresi nei subcomparti individuati, sarà possibile, con permesso di costruire precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento.

Art . 12 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Art. 13 - DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto da presentarsi all'esame della Commissione Edilizia, relativo all'intervento previsto sull'unità edilizia, 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 evidenzia: 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.

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.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

Art. 14 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni od atti d'obbligo previsti dalle presenti norme 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 delle aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e gli immobili interessati dagli accorpamenti di cui all'art. 4 che precede;
- monetizzazione della quota residua dello standards secondo le tariffe che l'A.C. determinerà con propri successivi provvedimenti;
- 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. 27 delle N.T.A. del P.R.G. vigente per i parcheggi interni e dalle presenti norme.

COMUNE DI
CASATENOVO (LECCO)

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

DOC. N° 3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO N°. 3 : MECCANISMI PREMIALI DI CUI ALL'ART. 4

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

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
I PROGETTISTI

MECCANISMI PREMIALI

In attuazione di quanto disposto dall'art. 4 i progetti per i quali si può dimostrare il rispetto di alcuni degli obiettivi di seguito individuati, potranno accedere:

- 1) al conferimento da parte del Comune di una quota massima di cofinanziamento pari al contributo sul costo di costruzione o per lo smaltimento dei rifiuti, per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- 2) ad un incremento volumetrico pari al 10% della volumetria di Piano, per i nuovi interventi e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli obiettivi sono relativi ai seguenti programmi:

- A1 Riqualificazione urbanistica
- A2 Riqualificazione ambientale
- A3 Riqualificazione edilizia

Ciascun programma fa riferimento ad alcuni articoli delle N.T.A. ed ai suoi allegati:

- Programma A1

- Art. 19 Decoro e recupero dell'ambiente urbano di interesse ambientale
- Art. 22 Costruzioni a carattere commerciale
- Art. 23 Norme generali per le zone residenziali e produttive e relativi standards
- Art. 27 Spazi di parcheggio privati
- Art. 31 Zone F
- Art. 33 Zone F2
- Art. 35 Zone residenziali A
- All. n°. 1, 2

- Programma A2

- Art. 19 Decoro e recupero dell'ambiente urbano di interesse ambientale
- Art. 20 Tutela paesistica, geologica e dei pozzi idrici
- Art. 21 Tutela e sviluppo del verde
- Art. 34 Percorsi di interesse paesistico (F2), percorsi pedonali e ciclabili (F3), percorsi rurali (F4)
- Art. 41 Zone agricole
- Art. 41 Zone E per attività agricole
- All. n°. 1

- Programma A3

Art. 35 Zone A

Art. 38 Riqualificazione urbana in zone A, B, C

Art. 39.6 Riqualificazione urbana in zona D

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.

All. n°. 1, 2

Ogni Programma si articola in specifiche Azioni di cui si allega un primo elenco:

- A1: - riuso del territorio urbanizzato;
 - riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali (riassetto viabilistico, parcheggi anche multipiano, ridisegno del verde, arredo urbano) e l'incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali "naturali" (assi commerciali storici esistenti);
 - progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate;
 - progetti pilota di mobilità sostenibile: percorsi di interesse paesistico
 - piste ciclopedonali;
 - sviluppo di progetti di mobilità delle persone;
 - attuazione di progetti pilota per la gestione / distribuzione delle merci;
 - progetti di creazione / ampliamento parcheggi;
 - progetti finalizzati alla sicurezza stradale;
 - indirizzi generali per il sistema distributivo e per il sostegno degli esercizi di vicinato;

- A2: - applicazione della valutazione di compatibilità paesistico ambientale;
 - attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile
 - certificazione ISO 14001
 - registrazione EMAS;
 - progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione paesistica;
 - valutazione di compatibilità paesistico - ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana;
 - previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale
 - connettività ambientale;
 - interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
 - dotazione di aree verdi piantumate

- interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;
- interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi;
- impianti per la produzione di energia;
- progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica;
- impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;

- permeabilità dei suoli urbanizzati

in aree di espansione per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	$45\% \leq \emptyset < 50\%$ $\emptyset \geq 70\%$
in aree di espansione per funzioni produttive e commerciali	$20\% \leq \emptyset < 25\%$ $\emptyset \geq 25\%$
in aree di trasformazione per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	$35\% \leq \emptyset < 40\%$ $\emptyset \geq 40\%$
in aree di trasformazione per funzioni produttive e commerciali	$15\% \leq \emptyset < 20\%$ $\emptyset \geq 20\%$

- A3: - recupero edifici di valore storico - architettonico di cui all'allegato n°. 2 delle N.T.A.
- strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale;
- organizzazione in un sistema Informativo Territoriale, coordinato con quello comunale;
- 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;
- 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 di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
- sostegno all'edilizia economica e popolare.

MECCANISMI PREMIALI

Gli interventi potranno attuare tutte o alcune delle Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma, sulla base di un progetto organico che verrà appositamente illustrato.

Sulla base del livello di attuazione dei programmi, è previsto il seguente meccanismo premiale:

PROGRAMMI	PREMIO VOLUMETRICO	PREMIO COFINANZIAMENTO
A 1 - Riqualificazione urbana	1/3	1/3
A 2 - Riqualificazione ambientale	1/3	1/3
A 3 - Riqualificazione edilizia	1/3	1/3

Per gli interventi di nuova edificazione, su aree libere è previsto il solo meccanismo premiale del Premio volumetrico di cui all'art. 38 Riqualificazione urbana.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono previsti entrambi i meccanismi premiali, volumetrico e di cofinanziamento.

Prescrizioni

Gli orientamenti espressi in questo allegato saranno deliberati dal Consiglio Comunale a conferma o in variante agli stessi.

COMUNE DI
CASATENOVO (LECCO)

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

DOC. N° 3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO N° 4 : DIMENSIONAMENTO DEL P.R.G.

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

IL SINDACO
IL SEGRETARIO
I PROGETTISTI

CAPACITA' INSEDIATIVA

La capacità insediativa è stata computata così come previsto dall'art. 6 della L.R. n°. 1/2001 in sostituzione dell'art. 19 della L.R. n°. 51/75.

Tale computo è descritto dall'allegato n°. 4a e ab Individuazione zone omogenee e calcolo capacità insediativa - scala 1:5000 del Doc. n°. 2 "Azzonamento Variante Generale del P.R.G.". In sede di attuazione del P.R.G., la nuova volumetria autorizzata verrà contabilizzata in appositi registri, globalmente e per capitoli, in riferimento agli articoli delle presenti norme ed alle singole zone, in funzione della loro capacità edificatoria quale risulterà dalle superfici catastali effettivamente azionate come ancora edificabili.

Ad esaurimento della capacità insediativa globale, l'Amministrazione Comunale provvederà ad una specifica variante per l'eventuale copertura delle volumetrie non ancora autorizzate e consentite dalla Variante stessa, fermo restando la necessità di una verifica contestuale dello standard di legge.

