



Provincia di LECCO  
**COMUNE DI CASSAGO BRIANZA**



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**PGT**  
2008

## PIANO DELLE REGOLE

*Data:*  
Settembre 2008

*Agg.:*  
Aprile 2009

*Scala:*

*Elaborato:*  
**PdR R2**

---

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
Modificate a seguito controdeduzioni alle  
osservazioni

---

*Sindaco:*  
**Dott. Gian Mario FRAGOMELI**

---

*Segretario:* Dott.ssa Francesca ZOTTI  
*Gestione del Territorio:* Arch. Laura COLOMBO

---

*Progettista:*  
**Arch. Luigi CONFALONIERI**

via Dei Mille, 4e - 23891 BARZANO' (Lc)  
tel/fax 039/2310787  
E.mail: luigi@arch-confalonieri.191.it

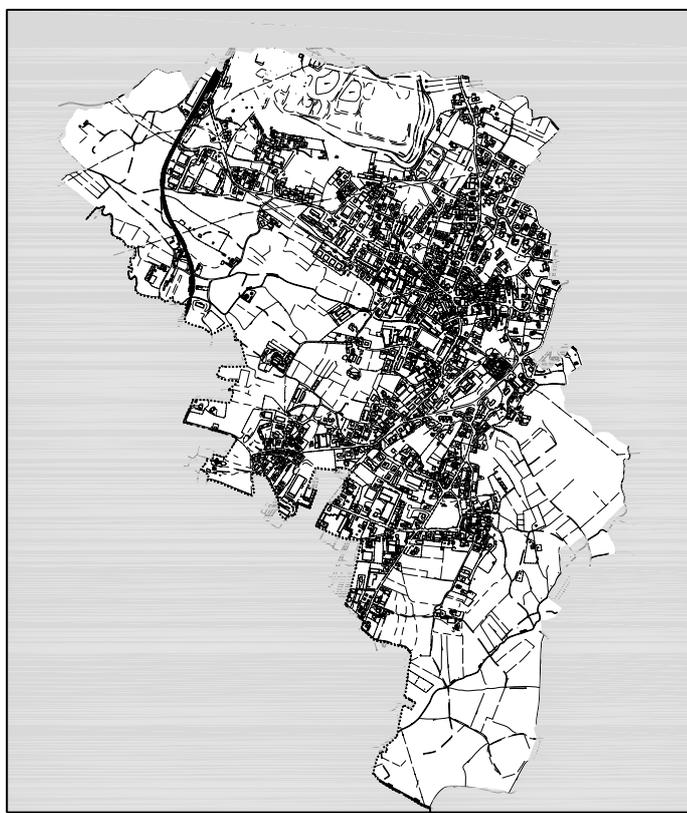
ESTENSORE V.A.S. : Arch. Augusto COLOMBO

---

*Collaboratori:* Geom. Luana GUALIVA  
Arch. Marco BRAMATI

---

*Adozione:* deliberazione di C.C. n. 69 del 19.12.2008  
*Pubblicazione:* BURL 14.01.2009



*Parere di compatibilità con il P.T.C.P. Lecco:* 02.04.2009  
*Approvazione:*

## INDICE

<b>Art.</b>		<b>Pag.</b>
<b>1</b>	<b>OBIETTIVI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>CONTENUTO E APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>DEROGHE</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>EDIFICABILITÀ, USO DEL SUOLO E INDIVIDUAZIONE AREA DI PERTINENZA</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>DEFINIZIONI</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE – ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI</b>	<b>30</b>
<b>12</b>	<b>INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>32</b>
<b>13</b>	<b>TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA</b>	<b>32</b>
<b>14</b>	<b>RECUPERO DEI SOTTOTETTI E AMBITI DI ESCLUSIONE</b>	<b>32</b>
<b>15</b>	<b>AREE SOTTOPOSTE A TUTELA E DISCIPLINA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>	<b>37</b>
<b>16</b>	<b>CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	<b>38</b>
<b>17</b>	<b>CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO</b>	<b>38</b>
<b>18</b>	<b>AMBITO DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ORIGINARI - ZONA A</b>	<b>39</b>
<b>19</b>	<b>AMBITO RESIDENZIALE SATURO AD ALTA DENSITÀ : ZONE B1 E B2</b>	<b>54</b>
<b>20</b>	<b>AMBITO RESIDENZIALE DI MEDIA DENSITÀ : ZONE B3</b>	<b>55</b>
<b>21</b>	<b>AMBITO RESIDENZIALE DI MODERATA DENSITÀ : ZONE B4</b>	<b>57</b>
<b>22</b>	<b>AMBITO RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ : ZONE BC</b>	<b>58</b>

23	<b>AMBITO –TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE</b>	<b>59</b>
24	<b>NORME PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI:</b>	<b>60</b>
25	<b>MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALI)</b>	<b>61</b>
26	<b>MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.</b>	<b>62</b>
27	<b>GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALE)</b>	<b>64</b>
28	<b>AMBITO PRODUTTIVO DA RICONVERTIRE A TERZIARIO –RESIDENZIALE: ZONA DI RT</b>	<b>64</b>
29	<b>ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATE: ZONA DI</b>	<b>66</b>
30	<b>PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE: AMBITI SISTEMA</b>	<b>68</b>
31	<b>TUTELA DALL'INQUINAMENTO</b>	<b>70</b>
32	<b>AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE – CAVA MINERARIA</b>	<b>71</b>
33	<b>AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI: ZONA F</b>	<b>72</b>
34	<b>LOCALIZZAZIONE DEI RECETTORI SENSIBILI</b>	<b>74</b>
35	<b>AMBITO PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE</b>	<b>74</b>
36	<b>AMBITO DEL PARCO AGRICOLO DELLA VALLETTA ED AREE PREVISTE AD AMPLIAMENTO</b>	<b>75</b>
37	<b>LE AREE DI TUTELA AMBIENTALE PER L'AMPLIAMENTO DEL PARCO REGIONALE VALLE LAMBRO</b>	<b>89</b>
38	<b>AREE AGRICOLE DI CONNESSIONE</b>	<b>109</b>
39	<b>FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE DI ELETTRODOTTI E SORGENTI DI CAMPI ELETTROMAGNETICI</b>	<b>109</b>
40	<b>FASCIA DI RISPETTO DEL METANODOTTO</b>	<b>111</b>
41	<b>FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE</b>	<b>111</b>
42	<b>CONSUMI DI ACQUA</b>	<b>111</b>
43	<b>TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE</b>	<b>112</b>
44	<b>AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>	<b>113</b>
45	<b>RACCORDO CON LA STRUMENTAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</b>	<b>114</b>
46	<b>PRESCRIZIONI ARPA E PROVINCIA DI LECCO</b>	<b>129</b>

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 OBIETTIVI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina, ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 della Legge Regionale 31 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle altre norme legislative statali e regionali vigenti, gli interventi edilizi e le trasformazioni urbanistiche del Territorio comunale di Cassago Brianza con le disposizioni contenute negli elaborati grafici e normativi del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ed in conformità anche al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecco, secondo le modalità e l'espressione di efficacia dettate dalla legge Regionale stessa.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché modifica delle destinazioni di zona, è soggetta oltre che alle 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.

In adempimento e secondo le "Linee di indirizzo aspetti e scelte per una pianificazione condivisa" il PGT del Comune di Cassago Brianza, condividendo impostazioni, scelte e strategie con i comuni di Cremella, Monticello Brianza e Nibionno, definisce un progetto urbanistico unitario di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche, economiche, di abitabilità e di sostenibilità del Territorio.

Il Piano Regolatore si avvale, per l'attuazione delle previsioni, del concorso di interventi pubblici e privati applicando equamente, ove compatibili con gli interessi generali, principi di perequazione.

### **Art. 2 FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole, di seguito definito P.d.R., è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.12/2005;
- e) individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n. 42 e detta i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione.

Il piano delle regole:

- per le aree destinate all'agricoltura:
  - a) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia,
  - b) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
  - c) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le presenti norme, integrano le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute negli elaborati grafici ed allegati di cui al successivo comma, in applicazione a quanto definito dall'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

La disciplina degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, è contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

La disciplina della tutela paesaggistica è contenuta nell'elaborato del Documento di Piano DdP R3 Norme Tecniche di Attuazione - Indirizzi, strategie e la qualità paesaggistica del territorio e negli elaborati costituenti la "Carta del Paesaggio" integralmente richiamati dalla presenti norme.

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

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi imposti da leggi nazionali e regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

### **Art. 3 CONTENUTO E APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole agisce direttamente sulla pianificazione del tessuto urbano consolidato quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e contiene inoltre le prescrizioni specifiche di tutela del paesaggio e dei nuclei storici.

Lo scenario strategico definito dal Documento di Piano, ha costituito il riferimento per le fasi successive di elaborazione del Piano delle Regole anche per la determinazione della normativa specifica di pianificazione.

Il Piano delle Regole disciplina le prescrizioni, di competenza comunale, per l'attuazione delle previsioni del PGT, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, con riferimento particolare agli ambiti, alle zone ed ai comparti in cui è suddiviso il territorio comunale.

Il Piano delle Regole è accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata e dal Piano di Zonizzazione Acustica del territorio.

Il PdR è inoltre integrato dal Regolamento Edilizio Comunale, dal Regolamento locale d'Igiene, nonché dalla normativa relativa alla tutela ambientale (allegato. NTA DdP R3)

In caso di eventuali contrasti tra i suddetti documenti, il Piano delle Regole prevarrà sul solo Regolamento Edilizio Comunale, essendo gli altri atti su di esso prevalenti.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, dichiarate prevalenti e comportanti modifiche alle normative comunali, saranno immediatamente applicate.

L'Amministrazione Comunale si farà carico di aggiornare queste ultime, al fine di renderle coerenti con le modifiche intervenute.

Il Piano delle Regole si prefigge di:

- contenere il consumo di suolo salvaguardando il tessuto urbano consolidato
- privilegiare e favorire il recupero del Centro Storico e dei Nuclei originari, ricorrendo anche al concetto della dell'incentivazione urbanistica;
- favorire un rinnovamento edilizio e funzionale anche attraverso interventi di trasformazione urbanistica;
- favorire gli accordi tra i privati e il Comune per il raggiungimento di obiettivi di interesse generale, con interventi mirati a coniugare le esigenze e gli obiettivi di entrambi le parti in una visione "sinergica" del rapporto pubblico/privato;
- prevedere ampia e generalizzata possibilità di intervento per le iniziative di interesse e valenza pubblica;
- semplificare le norme e le modalità d'intervento;

#### **Art. 4 DEROGHE**

Sono ammesse deroghe a tutte le prescrizioni del presente Piano soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, riguardanti i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi e nei limiti indicati alla L.R. 6/89.

#### **Art. 5 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il PGT si attua con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale, nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati negli elaborati grafici di piano e nelle presenti norme, mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, interventi edilizi diretti (Permessi di costruire o Denunce di inizio attività), interventi edilizi convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, progetti di opere pubbliche.

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- a) Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, previo autorizzazione paesaggistica e secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale , in tutti gli ambiti

del territorio urbano consolidato e del sistema rurale indicati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole

- b) Permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, nei casi previsti dalle presenti norme;
- c) Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- d) Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, negli ambiti di trasformazione individuati e normati nel Documento di Piano e nei casi disciplinati o individuati dal Piano delle Regole;

Date le particolari caratteristiche fisico-morfologiche e di particolare valore ambientale che connotano l'intero territorio comunale, per la verifica del rispetto di dette caratteristiche e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione Il Piano Attuativo è richiesto anche nei seguenti casi:

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione interni al Centro Storico e ai Nuclei Originari specificatamente individuati negli elaborati del PdR
- per la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti negli ambiti urbani considerati saturi (ad alta densità) per quanto concerne il processo edificatorio ed ove sia prevista una densità fondiaria pari o superiore a mq/mq. 0,6 di SIp,
- per la realizzazione di nuove costruzioni e nei casi di demolizioni e ricostruzioni configuranti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, negli ambiti urbani di media o moderata densità interessanti superfici fondiarie pari o superiori a mq. 1.500;

Per detti interventi e nei casi previsti dalle norme di zona i Piani Esecutivi possono essere sostituiti da permesso di costruire convenzionato o impegnativa unilaterale d'obbligo al fine di dettare le condizioni per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in aree ed opere. In tal caso il privato interessato presenta apposita impegnativa unilaterale o schema di convenzione sottoscritta che regola tempi, modi ed obblighi per gli adempimenti.

Il permesso di costruire convenzionato può sostituire il Piano Esecutivo nei seguenti casi:

- a) per i PE di ristrutturazione edilizia o di nuova localizzazione nel tessuto urbano consolidato e nei soli casi indicati alla scheda di progetto per gli Ambiti di trasformazione quando venga assicurata la dotazione minima di servizi nonché la loro esecuzione;
- b) in ambiti già edificati, ove sia previsto il completamento edificatorio di aree, l'ampliamento o il recupero degli edifici esistenti, quando venga assicurato il completamento o il rifacimento di opere di urbanizzazione esistenti.

In questi casi l'Amministrazione Comunale dovrà preventivamente approvare lo schema di convenzione (o impegnativa unilaterale) con allegato

planivolumetrico di definizione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione; nonché specifico progetto esecutivo e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi e corredato dalle adeguate garanzie finanziarie per l'assolvimento degli impegni assunti.

Il rilascio del permesso di costruire sarà preceduto dalla stipula della convenzione e dalla trascrizione della stessa (o dell'impegnativa unilaterale) a cura e spese del concessionario, nei registri immobiliari.

#### Attuazione tramite piani attuativi

Nel Piano delle Regole sono individuati gli Ambiti strategici e gli Ambiti sistema dove è possibile procedere alla formazione di un piano attuativo con la specificazione della tipologia di detto piano.

Il volume o la SLP realizzabili all'interno di ciascun ambito assoggettato a piano attuativo sono indicati nelle norme del DdP a corredo di ogni Ambito di Trasformazione, mentre per gli Ambiti sistema si fa riferimento al volume o alla Slp esistente.

Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole e di possibile successiva proposizione è ammessa, in alternativa alla cessione di aree all'interno del piano attuativo per la realizzazione delle urbanizzazioni secondarie o il completamento della quota di servizi richiesta, l'assunzione di opere generali individuate dal Piano dei Servizi il cui importo dovrà essere commisurato al valore delle aree non reperite.

Per detti comparti, la misura delle aree da cedere per attrezzature pubbliche e/o di interesse generale, in conformità a P.A. disciplinati e normati dal DdP) è stabilita nel seguente modo:

- 2 mq/mq di SLP, per Ambiti già convenzionati e ricompresi negli Ambiti di trasformazione, per gli ambiti di riconversione di attività produttive all'atto della dismissione
- per gli interventi residenziali a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato attuati nel tessuto residenziale saturo o nei lotti aventi superficie fondiaria non edificata superiore a 1.500 mq : 80% della Slp reale di cui il 50% a parcheggi e comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio.
- Per interventi terziari e commerciali di vicinato di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione : 50% Slp reale a parcheggi
- Per interventi produttivi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione : 10% Slp reale a parcheggi

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto oltre che della loro disciplina di legge e delle prescrizioni normative dettate dall'allegato R2, R3 e R4 del DDP anche delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle Norme del Piano dei Servizi.

I piani particolareggiati potranno prevedere la suddivisione degli ambiti interessati in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire una organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano particolareggiato dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune e i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica in esso contenute.

I piani di recupero potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per le quali, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire un'organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

#### **Art. 6 EDIFICABILITÀ, USO DEL SUOLO E INDIVIDUAZIONE AREA DI PERTINENZA**

Ai sensi delle leggi vigenti, ed in coerenza con l'art. 36 della L.R. 12/05, la semplice destinazione di zona prevista dalle tavole del Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi in cui la realizzazione delle opere sia programmata entro il successivo triennio dall'Amministrazione Comunale o l'impegno del richiedente il permesso di costruire ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera oggetto del permesso.

Esclusivamente nelle zone agricole specificatamente individuate per la realizzazione di interventi agricoli l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea a carico del titolare del permesso di costruire almeno le seguenti opere:

- viabilità di accesso;
- approvvigionamento idrico;
- smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione dell'~~A.S.L.~~ Amministrazione Provinciale);
- distribuzione energia elettrica.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e/o le relative aree di pertinenza, in contrasto con le norme tecniche, con intervento edilizio diretto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito, solo mediante preventivo

piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità determinano la pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Le aree individuate dal Piano delle Regole per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici e /o edilizi ai fini della edificabilità territoriale e/o fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e/o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati, e non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal Piano delle Regole.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi e per gli interventi attuati direttamente con permesso di costruire o DIA, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e/o fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate

In caso di frazionamento di aree urbane edificate tale verifica verrà integrata con la dimostrazione delle aree di pertinenza.

Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

Per le nuove costruzioni (compreso gli ampliamenti) si richiede, contestualmente al rilascio del permesso di costruire, l'obbligo ad una impegnativa volumetrica, registrata a cura e spese dei diretti interessati, di definizione dell'entità di superficie utilizzata per il computo volumetrico e a tale scopo assestata a specifico vincolo.

In caso demolizione e ricostruzione o di frazionamento di aree urbane edificate detta impegnativa verrà integrata con la dimostrazione delle nuove aree di pertinenza.

In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

Il Piano individua mediante appositi elaborati grafici:

- i principali limiti di arretramento della edificabilità e distanze prescritte dalle legislazione vigente e dalle presenti norme, ai fini di garantire:
  - funzionalità, sicurezza e igiene a protezione della viabilità, delle linee elettriche o di particolari impianti in sottosuolo, delle linee di trasporto su ferro, dei cimiteri;

- tutela ambientale e paesistica (compresi i vincoli in atto ai sensi del d.lgs. 42/04 ed i vincoli di previsione da parte del PGT), per corsi d'acqua, valori ambientali e storici, panoramici o coni di visuale.

Le aree contenute in tali limiti sono utilizzabili per il computo della capacità edificatoria di zona, ove disciplinato e partecipano come aree inedificabili e pertinenziali. Su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e secondo i limiti delle norme di zona. Per le aree comprese in vincoli paesistici si attuano le previsioni di destinazione della zona di competenza, compatibilmente con il vincolo, con i limiti e le prescrizioni di zona, di Regolamentazione d'Ambito e di legge.

Ove successive varianti al PGT contenessero, per l'area in oggetto, previsioni più favorevoli di quelle trascritte, l'impegnativa potrà essere variata, a richiesta dell'interessato e a sue spese, in modo da adeguare la posizione dell'area di propria competenza alle nuove e più favorevoli previsioni regolamentari.

Per gli edifici esistenti, e in assenza di precedente impegnativa volumetrica, la determinazione dell'area di pertinenza si ottiene calcolando la quantità di area necessaria ad ottenere il volume esistente utilizzando i parametri edilizi ed urbanistici assegnati dal Piano delle Regole all'ambito territoriale di appartenenza dell'edificio

Si considerano sature le aree ove il Piano delle Regole ritiene concluso il processo edificatorio e nelle quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione o il ricorso a preventiva riqualificazione urbanistica mediante individuazione di Piano di Recupero.

In analogia un'area edificabile è da ritenersi satura quando utilizzata tutta la vocazione edificatoria stabilita dal presente PdR per l'ambito territoriale di riferimento.

Viceversa, un'area non si considera satura, quando risulta composta da particelle catastali costituite antecedentemente l'adozione del PGT, o se di frazionamento successivo, dopo aver dato dimostrazione delle verifiche sopra indicate possa essere utilizzata per la determinazione della vocazione edificatoria di un terreno.

Sono da ricomprendersi nel concetto di aree di pertinenza di un edificio eventuali aree esterne al lotto di appartenenza, usufruite per la realizzazione di parcheggi privati ai sensi della L n. 122/89 e dell'art. 66 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

Agli edifici agricoli esistenti e a quelli aventi diversa destinazione, situati in zona agricola, viene attribuita, all'atto della richiesta del permesso di costruire, D.I.A. o di intervento attuativo, nel caso questa non sia già stata registrata, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici previsti dal Piano delle Regole

L'area di pertinenza di nuovi edifici agricoli deve essere calcolata come indicato nella norma riguardante gli Ambiti destinati all'agricoltura di cui al successivo art. 35.

## **Art.7 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI**

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

### St –(mq.) Superficie territoriale:

E' la superficie complessiva delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Comprende le aree fondiari destinate all'edificazione, le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico nonché le aree disciplinate per interventi di mitigazione o recupero ambientale. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut.

In essa non concorrono al calcolo dell'Ut:

- le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard;
- le eventuali aree demaniali dei corsi d'acqua

### Sf – (mq) Superficie fondiaria:

E' la superficie dell'area utilizzabile a fini edificatori e di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico nonché le aree disciplinate per interventi di mitigazione o recupero ambientale. Negli ambiti di trasformazione è identificata come superficie di concentrazione edificatoria.

### Sc – (mq) Superficie coperta:

E' la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

Sono esclusi dal computo corpi accessori per carico e scarico delle merci, impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi qualora non superino il valore del 10% della superficie coperta.

Gli spazi interrati esclusi dal calcolo dell'indice SIp non sono conteggiati nella superficie coperta solo qualora posti al di sotto del piano di campagna e ricoperti da una coltre di terreno non inferiore a 60 cm.

### Slp – (mq) superficie lorda di pavimento :

E' la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio calpestabili e non, compresi interpiani e soppalchi, scale, vani ascensore, cavedi, misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne).

Per scale vani ascensori la detrazione è ammessa quando risultano a servizio di almeno 4 alloggi ed il vano scale abbia una larghezza non superiore a mt. 2,60.

Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- i balconi ed i terrazzi;
- i sottotetti, non accessibili ovvero senza collegamento verticale fisso
- i sottotetti, adibiti a soffitta o al servizio di alloggi sottostanti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,40 al colmo, m 0,60 all'imposta, rapporto di illuminazione inferiore ad 1/20 e con una pendenza massima del 35%;
- le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali, costituite da più di 4 alloggi, destinate a ricovero di biciclette, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, compresi i relativi spazi di accesso, sino ad un massimo del 3% della Slp del piano terra;
- le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 10% della Slp complessiva del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché delle altre detrazioni di cui alla presente definizione d'indice;
- le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dal piano di campagna naturale esistente) o parzialmente emergenti per una quota non superiore a mt. 1,00 ed aventi un'altezza interna massima di m 2,50 (incrementabile a m 4,00 nei fabbricati a destinazione agricola o produttiva a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone) purché disciplinati all'uso di autorimessa e servizi accessori pertinenti al fabbricato principale. Nel caso detti spazi siano realizzati al di sotto del fabbricato principale l'altezza interna è aumentabile sino a mt. 3,00 ) per ragioni strutturali e impiantistiche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi.
- per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, gli spazi destinati a piano di servizio, anche se totalmente o parzialmente emergenti purché realizzati al di sotto del fabbricato principale e di altezza interna non superiore a m 2,50;
- volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici,

- televisivi, di parafulmine, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti e simili.), sia interni che esterni al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, e comunque per una slp complessiva non eccedente i 30 mq.
- i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), i “cappotti” termici fino ad un massimo di cm 10 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti;
  - i muri perimetrali portanti e di tamponamento nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni o ristrutturazioni rientranti nei limiti di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/2007
  - soltanto ove specificamente ammessi dalle presenti norme, i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su esili pilastri in muratura, legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima in pianta di mq. 30, nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile.
  - negli insediamenti industriali, i vani occupati da impianti tecnologici non attinenti la produzione (quali, ad esempio, cabine enel, cabine gas metano e simili purchè richieste dagli enti gestori del servizio)

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

Le modalità di calcolo della Slp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della Slp di fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

#### SV – (mq) Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scafalature, vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e altre attrezzature con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura del 10% della Slp se questa è inferiore a mq. 2500 e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite sino ad un massimo di mq. 800

#### Qz - Quota zero:

E' costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, o così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale nella consegna dei punti fissi.

La quota zero può essere anche costituita dalla quota naturale del terreno precedente all'intervento (qualora non manomesso) o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati. Per l'assunzione di questo riferimento, preventivamente al rilascio dei permessi autorizzativi dovrà essere inoltrato specifico rilievo quotato e georeferenziato accompagnato da dichiarazione asseverata e da relazione atta a dimostrare il miglior inserimento ambientale e paesaggistico.

#### V – (mc) Volume:

E' determinato dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3, per destinazioni d'uso residenziali e terziarie, e mt. 3,50 per destinazioni d'uso commerciali, artigianali e industriali, indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti.

Nei soli casi di interventi di recupero nel Centro Storico e nei Nuclei Originari individuati nella cartografia del Piano delle Regole per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

In questo caso per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

In presenza di aree già edificate, per le quali il volume ammissibile è riferito al volume preesistente, tale volume è calcolato computando, ai fini delle destinazioni abitabili, anche rustici, androni e porticati di cui si preveda la demolizione. Demolizioni operate al fine di realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate, potranno essere riutilizzate in ampliamento dell'edificio esistente indipendentemente dagli indici di zona.

Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

#### H1 – (mt) Altezza massima degli edifici:

E' determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la quota zero Qz.

Negli edifici residenziali per imposta della copertura si intende l'intradosso dello sporto esterno di gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, in caso di tetto piano; negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende il piano di imposta della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate);

Non sono soggetti al rispetto della H1, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di

esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

Per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo l'H1 massima di zona è considerata altezza media ponderale, con possibilità di m 3 di altezza ulteriore, compensata in altre parti dell'intervento, compatibilmente con le distanze e le caratteristiche ambientali dei luoghi.

In presenza di copertura inclinata, con pendenza delle falde superiore al 35 %, si considera la quota media (tra l'imposta e il colmo) dell'intradosso del solaio di copertura.

H2 – Altezza massima degli edifici in numero di piani abitabili.

E' l'altezza degli edifici espressa in numero di piani abitabili.

H3 – (mt) Altezza massima delle recinzioni ed altre opere similari:

Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di mt. 1,80 e dovranno essere di tipo aperto qualora prospettanti spazi pubblici esistenti o di previsione, mentre potranno essere di tipo chiuso negli altri casi.

In sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni nelle parti cieche, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).

Non sono ammesse recinzioni stabili dei campi e delle coltivazioni se non in stretta prossimità degli edifici e così come disciplinato nelle specifiche norme di zona.

Le recinzioni eventuali e provvisorie dovranno essere comunque compatibili con l'ambiente.

Sono consentiti muretti di sostegno per una altezza non superiore a mt. 1,50, ripetibili ma solo con arretramento di mt. 1,00.

Qf e Qt – (%) Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale:

Sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ( $Qf = Sc/Sf$  e  $Qt = Sc/St$ ).

Ut – (mq/mq) Indice di utilizzazione territoriale:

E' il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ( $Slp/St = Ut$ ), rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale

Uf – (mq/mq) Indice di utilizzazione fondiaria:

E' il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la Sf ( $S_{lp}/S_f = U_f$ ); rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

L'indice  $U_f$  viene trattato alla stregua dell'indice  $U_t$  qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.

#### U<sub>tm</sub> - Indice di utilizzazione territoriale minimo:

E' il rapporto minimo fra Slp che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

#### U<sub>tp</sub> - diritto edificatorio in perequazione

E' l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica

#### D<sub>s</sub>, D<sub>m</sub>, D<sub>i</sub> - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (D<sub>s</sub>); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (D<sub>m</sub>) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D<sub>i</sub>):

Sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio e delle recinzioni dal ciglio stradale (D<sub>s</sub>), dell'edificio dal confine di proprietà (D<sub>m</sub>), e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (D<sub>i</sub>), anche quando una sola parete sia finestrata.

Per la verifica della D<sub>s</sub>, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti negli elaborati grafici del Piano delle Regole. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dall'art. 10

#### A<sub>f</sub> - (%) Area filtrante:

E' la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni, sistemazioni impermeabili del terreno o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso al di fuori delle normali operazioni di piantumazione o per vialetti e arredi da giardino privi di qualsiasi pavimentazione.

In Zona A il rispetto del limite può anche essere ottenuto 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 e il conforme parere della autorità sanitaria.

Dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto (autoctone o naturalizzate) almeno per il 50% della superficie stessa.

### Np - Indice di piantumazione di aree scoperte:

E' il numero di piante d'alto fusto da porsi a dimora su aree pubbliche e private. E' espresso in numero di piante con riferimento alla superficie territoriale nei Piani Attuativi (1 pianta/200 mq. di St) e con riferimento ad ogni 100 mc di V, 100 mq di Sl o ad ogni 100 mq di Sf negli altri casi.

Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione, in ambito attuativo nelle aree per servizi e di mitigazione ambientale o su aree che l'Amministrazione Comunale indicherà per rimboschimenti o completamenti in aree pubbliche..

### Parcheggi Pertinenziali:

Negli Ambiti di Trasformazione in tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione (Ambiti del Centro Storico e delle zone di recupero urbanistico) devono essere previsti, nella quantità prevista dalla legge, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

– Residenza:	minimo :	15 mq. ogni 100 mc
– Attrezzature commerciali:	minimo:	100% di SIp
– Uffici:	minimo	80% di SIp
– Usi produttivi industriali e artigianali:	minimo:	60% di SIp
– Attrezzature ricettive e alberghiere:	minimo:	80% di SIp
– Servizi per il tempo libero:	minimo:	100% di SIp

Tali spazi a parcheggio sono da ricavarsi nella aree di pertinenza dei rispettivi insediamenti. Quota parte di detti spazi, secondo quanto disciplinato alle schede progettuali degli Ambiti di Trasformazione, dovranno essere localizzati all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni della sicurezza, dell'igiene e della tutela ambientale.

In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.

La dotazione per la sosta e il parcheggio non dovrà essere comunque inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità al reperimento esterno alle recinzioni potranno essere localizzati in spazi interrati ma direttamente accessibili dalla viabilità pubblica.

## **Art. 8 DEFINIZIONI**

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni, parametri urbanistico/edilizi qui non definiti, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

### ***Androni e vestiboli***

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

### ***Ballatoio***

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

### ***Delimitazioni perimetrali esterne***

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

### ***Edificio***

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

### ***Linea di colmo***

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda. Per la definizione del piano di sottotetto, la stessa è intesa al netto del manto di copertura.

### ***Linea di gronda***

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

### ***Loggia***

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

### ***Piano di campagna o quota zero***

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

### ***Piano interrato***

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'intradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

### ***Piano seminterrato***

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di mt. 1.00.

***Piano sottotetto***

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile e l'estradosso del solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

***Piano terra o terreno***

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

***Portico***

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

***Soppalco***

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

***Spazi residenziali accessori***

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

***Spazi residenziali primari e di servizio***

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

***Sporti aggettanti aperti***

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

***Superficie non residenziale (Snr)***

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

***Superficie utile abitabile (Su)***

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli

sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

#### ***Tettoia***

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

#### ***Volumi tecnici***

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

### **Art 9 DESTINAZIONI D'USO**

Per destinazione d'uso si intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'utilizzo delle aree e degli edifici.

Le presenti "regole" disciplinano e specificano le destinazioni d'uso ammesse e quelle non ammissibili, per le aree e gli edifici dell'intero territorio comunale. Cambi di destinazione d'uso sono ritenuti ammissibili solo se le destinazioni sono compatibili con quelle ammesse per le zone cui si riferiscono.

I cambi di destinazione d'uso ammissibili, secondo la normativa vigente in materia, e non comportanti opere edilizie, sono sempre consentiti, ad eccezione per quelli finalizzati alla realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio di media distribuzione (ove specificatamente consentito dalle norme di zona) che sono subordinati al reperimento e/o alla monetizzazione degli standard. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso realizzati alla formazione di grandi strutture di vendita.

I cambi di destinazione d'uso ammissibili, attuati con opere edilizie, sono subordinati al reperimento della dotazione di standard dovuta in relazione alla nuova destinazione o al conguaglio degli standard dovuti in relazione alla nuova destinazione sottraendo quelli già attribuiti in relazione alla precedente destinazione, con le seguenti specifiche:

- il passaggio da attività produttive/artigianali a residenziali comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- in edifici realizzati in attuazione di provvedimenti abilitativi che hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività produttive/artigianali ad attività terziarie e commerciali, comporta il

reperimento e/o la monetizzazione della differenza tra gli standard dovuti in rapporto alla nuova destinazione e quelli già precedentemente ceduti e/o monetizzati.

- in edifici realizzati con provvedimenti abilitativi che non hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività produttive/artigianali, ad attività terziarie e commerciali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- il passaggio da attività terziarie e commerciali a residenza comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- in edifici realizzati in attuazione di provvedimenti abilitativi che hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività terziarie e commerciali ad attività produttive/artigianali non comporta il reperimento di standard.
- in edifici realizzati con provvedimenti abilitativi che non hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività terziarie e commerciali ad attività produttive/artigianali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- il passaggio da residenza a qualsiasi altra destinazione comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.

Per la determinazione delle funzioni ammissibili nelle aree e negli immobili sono di seguito individuate le destinazioni d'uso principali:

- A – Funzione residenziale;
- B – Funzioni terziarie, direzionali e commerciali;
- C – Funzioni produttive;
- D – Funzione agricola;
- E – Servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico;
- F – Spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico;
- G – Infrastrutture e attrezzature della mobilità.

Per ciascuna destinazione d'uso principale vengono definite le destinazioni d'uso:

- complementari, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (salvo i casi diversamente specificati);
- compatibili, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in maniera autonoma dalla destinazione principale, per esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Per ogni destinazione d'uso principale, valgono le rispettive articolazioni indicate nell'elenco di cui al successivo comma, le destinazioni complementari/compatibili e quelle non ammissibili, con la precisazione che, tale elenco, non ha comunque

valore esaustivo; l'ammissibilità o la non ammissibilità di eventuali diverse funzioni non specificate dovrà essere valutata secondo criteri di analogia e compatibilità con le prestazioni degli ambiti territoriali interessati.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività e, in mancanza di tali indicazioni, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Gli elaborati di progetto dei piani attuativi e quelli allegati alle richieste di rilascio del permesso di costruire, alle denunce di inizio di attività, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, utilizzando le definizioni dell'elenco riportato nel presente articolo.

Le destinazioni d'uso principali e le relative destinazioni complementari/compatibili e non ammissibili comprendono:

A. Destinazione principale: funzione residenziale

– residenza

abitazioni permanenti, abitazioni temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di vicinato fino a mq. 150 di superficie di vendita e, ove specificamente previsto nelle norme di zona, le medie strutture fino al livello dimensionale di mq. 300 di superficie di vendita; laboratori tecnoscience, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a mq. 250, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

Gli esercizi commerciali, le botteghe artistiche ed artigiane, l'artigianato di servizio, nelle zone A non possono superare i mq. 150 di superficie di vendita o di Slp.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D, E, F, G, salvo quelle già contemplate al presente punto.

B. Destinazione principale: funzioni terziarie, direzionali e commerciali:

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq. 500 di SIp;
- esercizi – commerciali ed equiparati al commercio – di vicinato fino a mq. 150 di superficie di vendita;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 251 fino a mq. 500.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita di 1° livello, aventi superficie di vendita superiore a mq 251 ed inferiore o uguale a mq 500.
- Medie strutture di vendita di 2° livello, aventi superficie di vendita superiore a mq 500 ed inferiore o uguale a mq 800.

#### Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza nei limiti di zona o Ambito fissati, residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico.

#### Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, C, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

#### C. Destinazione principale: funzioni produttive

- industria e artigianato;
- officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere ;
- magazzini, depositi al coperto o all'aperto;
- attività di spedizioniere;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

#### Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; esercizi commerciali di vicinato sino a mq. 150 di superficie di vendita, esercizi di

somministrazione di alimenti e/o bevande; attività commerciali e paracommerciali sino a mq. 800, studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a mq 150 di superficie di vendita; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

D. Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- attività di agriturismo;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita.

Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico; attività di allevamento o altre attività comunque attinenti all'attività agricola.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico

- servizi assistenziali e sanitari centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;
- servizi per l'istruzione e la formazione asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per la cultura e lo spettacolo

- musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;
- servizi amministrativi  
attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;
- servizi per il culto  
chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;
- servizi sociali e ricreativi;
- commercio su aree pubbliche mercatali;
- servizi sportivi coperti  
palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- ostelli/cliniche per animali;
- servizi cimiteriali;
- servizi tecnologici e impiantistici  
impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti, piattaforme ecologiche.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita;  
sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, F,G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

F. Destinazione principale: spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico

- verdi e pavimentati
- parcheggi a raso, impianti sportivi scoperti, piazze
- giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di

somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature della mobilità

- stazioni passeggeri;
- attrezzature ferroviarie;
- stazioni di servizio;
- distributori di carburanti per autotrazione.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a mq 250 di superficie di vendita.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, F, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Per destinazioni polifunzionali disciplinati dalle schede degli Ambiti di Trasformazione si intendono le destinazioni terziario, direzionali e ricettive indicate al punto B.

*Prescrizioni generali*

Sono escluse dalle zone residenziali le attività di radiotelefonica mediante antenne ed impianti, mentre i centri di telefonia in sede fissa non sono ammessi nell'Ambito delle zone A del Centro Storico e dei nuclei originali, mentre saranno ammessi negli Ambiti residenziali, terziari e produttivi esclusivamente se le aree e/o gli immobili risultino compatibili con il contesto, siano dotate di parcheggi in misura doppia della Slp interessata, siano adeguatamente accessibili.

Ferma restando la facoltà di autocertificare nelle forme previste dalle leggi vigenti, che la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo, anche in sanatoria, rilasciato ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio dell'attività presentata, in assenza o indeterminatezza di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione

catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti.

Non sono considerati cambi di destinazione d'uso gli eventuali usi diversi di singoli locali purché non interessino più del 30% della superficie dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.

#### **Art.10 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.**

Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui al precedente articolo (parametri  $D_s$ ,  $D_m$ ,  $D_i$ ). Le distanze minime  $D_s$ ,  $D_m$  e  $D_i$  sono indicate nelle specifiche norme di zona.

La distanza dalle strade  $D_s$  per edifici e recinzioni deve comunque attenersi anche alle norme del Nuovo Codice della Strada, sia per costruzioni interne sia esterne al perimetro del Centro Abitato (come individuato in base al d. lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti.

Si intende per ciglio delle strade la linea di limite della sede stradale finita, comprendente tutte le sedi viabili ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale sono indicate nei relativi capitoli delle presenti norme (ad eccezione delle zone storiche); fermo restando che dovrà essere rispettato il rapporto di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento nel punto minimo del fabbricato dal confine stradale e l'altezza del fabbricato.

All'interno del perimetro del centro abitato, come individuato ai sensi del Nuovo Codice della Strada, i manufatti interrati dovranno mantenere una distanza minima di m. 3,00.

Nelle del Centro Storico e dei nuclei originari (zone A) valgono gli allineamenti esistenti. Nelle ricostruzioni ed ampliamenti è consentito costruire sul confine stradale, salvo non ostino motivi di igiene, sicurezza e di tutela ambientale e, comunque, secondo le norme fissate nel Codice Civile.

Sono consentite distanze  $D_s$  minori di quelle fissate nelle norme di zona, comunque mai inferiori a m 3, in caso di:

- soprizzo e ampliamento di fabbricati, qualora la  $S_c$  prevista non superi il 25% della  $S_c$  esistente;
- strade aventi larghezza inferiore a m 7
- cessioni pubbliche antistanti l'edificio e non previste dal Piano.

Sono consentite distanze  $D_m$  minori di quelle fissate nelle norme di zona, quando:

- a) la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II, fermo restando il rispetto della distanza  $D_i$ ;
- b) si tratti di costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza reale non sia superiore a m. 2,60 nel punto più alto. Le autorimesse e i rustici a confine non potranno superare l'altezza delle recinzioni salvo progetti unitari dei confinanti.

Nelle Zone A valgono gli allineamenti esistenti. Nelle ricostruzioni ed ampliamenti è consentito costruire sul confine di proprietà, salvo non ostino motivi di igiene, sicurezza e di tutela ambientale.

Il tutto, comunque, secondo le norme fissate dal Codice Civile.

La distanza  $D_i$  tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate e non, si determina misurando in senso radiale la distanza minima tra le pareti al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

Sono ammesse distanze minori, comunque non inferiori a  $1/2$  dell'altezza, qualora si tratti di corpi collegati al piano terra con vani o porticati ( di larghezza pari ad almeno mt. 3,00) e salvo distanze minori nell'assetto di Piani attuativi.

Sono ammesse sovrapposizioni con distanze minori qualora la sovrapposizione non superi i mt. 3,00 e non presenti finestrate.

Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

Le distanze  $D_i$  tra fabbricati non possono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. 10, salvo che per i Centri Storici e i Nuclei Originari ove saranno pari o superiori a quelli intercorrenti tra gli edifici esistenti.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione e comunque alterazione della sagoma dell'edificio, ampliamento di edifici esistenti e nuova edificazione, ove si fronteggino pareti finestrate e anche quando una sola delle due sia finestrata, l'altezza massima delle stesse e, correlativamente, la distanza minima tra di loro intercorrente devono essere tali per cui la retta, inclinata di  $45^\circ$  sul piano orizzontale del pavimento del locale abitabile ubicato nella posizione più sfavorevole rispetto allo spazio su cui prospetta, condotta sull'asse della finestra di quest'ultimo a partire dal paramento esterno della parete della costruzione su un piano perpendicolare alla parete stessa, risulti esterna al profilo degli edifici antistanti, sia esistenti che di progetto, comprese le sporgenze.

Non sono considerate pareti finestrate quelle con aperture destinate all'aeroilluminazione di servizi igienici e scale.

Nel caso in cui l'angolo precedentemente definito sia maggiore di 45° e inferiore a 60° gli interventi sono ammessi purché i rapporti illuminanti degli spazi di abitazione primaria di entrambi gli edifici prospicienti siano proporzionalmente maggiorati sino a soddisfare i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Per gli interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione e comunque alterazione della sagoma dell'edificio, ampliamento di edifici esistenti e nuova edificazione nelle zone non soggette a piano attuativo, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiori a 5,00 m.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

Questo caso deve intercorrere un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

I minimi di cui sopra possono, inoltre, essere ridotti, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti; tale accordo deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

Nella verifica delle distanze non si tiene conto di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,60, di gronde con aggetto inferiore a mt. 1,20, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".

Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Ds, Dm e Di), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

## **Art. 11 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE – ESAME DELL’IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI**

Troveranno applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell’impatto ambientale.

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive, é obbligo del Comune di richiedere, a corredo della documentazione del piano attuativo o di quella prodotta per l’ottenimento del titolo abilitativo, il progetto degli interventi di bonifica da attuarsi a monte di quelli edilizi, ai sensi del D.Lgs. n°152 del 03/04/2006, e successive modificazioni ed integrazioni.

In tutto il territorio del Comune di Cassago i progetti di trasformazione che incidono sull’esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall’esame impatto paesaggistico, che si conclude con l’espressione del giudizio di compatibilità paesaggistica.

Nel caso di beni paesaggistici, così definiti in forza del d.l.g. 22.01.2004, n. 42, l’espressione del “giudizio di compatibilità paesistica” è finalizzato al rilascio del Autorizzazione paesaggistica, mentre in tutti gli altri casi è finalizzato all’espressione del “giudizio di impatto paesaggistico” di cui all’art. 29, 5° co. delle Norme Tecniche del P.T.P.R.

Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, l’autorizzazione di cui agli articoli 146 e 159 del d.lgs. 42/2004, e succ. mod. ed int., sostituisce l’esame paesistico. Il Comune di Cassago Brianza è sottoposto a vincolo ex L. 1497/39 esteso a tutto il territorio come da: *“DECRETO MINISTERIALE 5 GIUGNO 1967. DICHIARAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DELL’INTERO TERRITORIO COMUNALE DI CASSAGO BRIANZA”*.

Sono escluse dall’analisi dell’impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

L’Amministrazione comunale avvia il procedimento di rilascio o di diniego di autorizzazione paesaggistica a seguito di specifica istanza presentata dal soggetto avente titolo ai sensi dell’art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, (proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo di immobili e aree).

A tale istanza deve essere allegata la documentazione individuata nell’allegato A della DGR n. 82121

Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che

tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici.

Ai fini dell'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti N.T.A. in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è costituita dagli elaborati di seguito elencati e comunque il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lombardia.

Gli elaborati del D. di P. che costituiscono la "Carta del paesaggio" sono i seguenti:

➤ appartenenti al Quadro Conoscitivo

Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati costituita da:

- QC 01 – Estratto PTCP : Quadro strutturale – Valori Paesistici e Ambientali – 1: 10.000
- QC 02 – Estratto PTCP : Quadro strutturale – Assetto Insediativo – 1 : 10.000
- QC 03 – Quadro Ambientale – 1 : 10.000

Atti comuni di condivisione

- QC 06 – Sistema Ambientale – 1 : 10.000

Quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio

- QC 17 – Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica
- QC 18 – Vincoli Paesaggistici
- QC 20 – Sistema ambientale e tutela vegetazionale
- QC 21 – Percezione del territorio

➤ appartenenti al Documento di Piano

- DdP 07 – Carta del giudizio di rilevanza
- DdP 08 – Carta del giudizio di integrità
- DdP 09 – Carta del Paesaggio – Sensibilità paesistica dei luoghi

➤ e dalle norme tecniche

- R3 – Norme Tecniche - Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio

Unitamente alle Norme tecniche R3 qui integralmente recepite dal PdR gli elaborati QC 17, QC 18, QC 19 e QC21 hanno carattere prescrittivo, mentre gli altri elaborati hanno carattere conoscitivo.

Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti l'elaborato DdP 09: Carta del paesaggio - Sensibilità paesistica dei luoghi, di cui al precedente elenco, definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

## **Art. 12 INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE**

Secondo quanto disposto dall'art.9 comma 2 del DPR n°380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche qualora riguardino globalmente uno o più edifici, e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

## **Art. 13 TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA**

Il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole è consentito solo tra lotti contigui aventi la medesima destinazione d'uso. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto anche a favore del Comune.

Nelle zone destinate alle attività agricole non ricomprese in ambiti sottoposti a tutela ambientale e naturalistica è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

Nell'ambito delle zone agricole incluse nel Parco Agricolo della Valletta prevalgono le norme tecniche del Parco.

## **Art. 14 RECUPERO DEI SOTTOTETTI E AMBITI DI ESCLUSIONE**

Sono definiti sottotetti i volumi che sovrastano l'ultimo piano degli edifici per i quali siano stati completati il rustico e la copertura.

E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti, secondo le modalità di cui ai commi successivi, ai sensi degli art. 63,64,65 della L.R. 12/05, negli edifici con destinazione residenziale per almeno il 25% della SLP complessiva, esistenti al 31.12.05 o autorizzati con permesso di costruire entro tale data, ovvero con D.I.A. entro il 01.12.05, al solo scopo residenziale.

Per gli edifici autorizzati oltre tali date il recupero del sottotetto potrà avvenire decorsi 5 anni dalla data di conseguimento della agibilità.

Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso solo quando:

- a) gli edifici siano destinati in tutto o almeno il 25% a residenza;
- b) gli edifici siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
- c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;
- d) siano previste idonee opere di isolamento termico.

Gli interventi per il recupero volumetrico dei sottotetti è così disciplinato nei diversi Ambiti territoriali:

### **Ambito 1 – Centro Storico e Nuclei Originari - Zona A**

E' ammesso per le tipologie di edifici AB1 e AB2 il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti qualora presentino misure abitabili, per gli edifici R1 e R2 solo nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica.

Sono invece esclusi– ai sensi dell'art. 65 comma 1-bis della L.R. 12/05 dalla possibilità di procedere al recupero abitativo dei sottotetti interventi che prevedano:

- modifiche dell' altezza di colmo del tetto e della gronda;
- modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto;
- formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- modifiche della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico (edifici AA, AB1 e AB2)

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni cento metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Per interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti di edifici AA, AB1 e AB2 esterni ad Ambiti di Trasformazione ed Ambiti sistema, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo richiesta formale da allegare alla Denuncia di Inizio Attività o all'istanza di Permesso di Costruire e versamento al comune di una somma pari ad € 203,00 per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Tale somma dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

Per edifici esistenti e tipologicamente classificati come ai commi precedenti inclusi in Ambiti di Trasformazione o in Ambiti sistema individuati in zona A è ammesso il recupero dei sottotetti con i limiti sopraindicati, senza però la facoltà della monetizzazione dei parcheggi.

Stesso criterio varrà per eventuali successive proposizioni di Piani di Recupero.

### **Ambito 2 – Residenziale saturo ad alta densità: Zone B1 e B2**

E' ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono obbligatoriamente reperire all'interno (o all'esterno della recinzione) della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni cento metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Tale facoltà è preclusa agli interventi in edifici con più di quattro alloggi non adeguati o adeguabili alle normative vigenti sul superamento delle barriere architettoniche e ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente prevista la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Sono esclusi interventi che comportino:

- modifiche dell' altezza di colmo del tetto e della gronda;
- modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto;
- formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;

### **Ambito 3 e Ambito 4 – Residenziale di media densità: Zona B3 e Residenziale di moderata densità: Zona B4**

E' ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno (o all'esterno della recinzione) della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni cento metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non

inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Tale facoltà è preclusa agli interventi in edifici con più di quattro alloggi non adeguati o adeguabili alle normative vigenti sul superamento delle barriere architettoniche e agli ambiti specificatamente individuati negli elaborati del PdR ed oggetto di previgenti interventi convenzionati per edilizia residenziale pubblica e/o costituenti tipologie “in linea” , agli interventi in edifici con più di quattro alloggi non adeguati o adeguabili alle normative vigenti sul superamento delle barriere architettoniche e ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente concordata la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

### **Ambito 5 – Residenziale di bassa densità: Zona Bc**

E' ammesso il recupero dei sottotetti, non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trasciversi nei registri immobiliari.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni cento metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente concordata la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

In ragione delle valenze ambientali e paesaggistiche la modifica delle altezze di colmo dovrà essere finalizzata al solo ottenimento della media ponderale e pertanto l'altezza misurata all'imposta non potrà essere superiore a mt. 1,50 e al colmo a mt. 3,30 con pendenza delle falde contenuta tra il 30-35%.

### **Ambiti di trasformazione**

Si escludono dalla possibilità gli Ambiti di Trasformazione, con esclusione dei fabbricati esistenti in ambiti della zona A, in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi da convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

Sono fatti salvi solo Piani attuativi già convenzionati nei quali sia stato espressamente consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti.

### **Ambito 6 – Terziario, commerciale e direzionale: Zona DT**

E' esclusa dalla possibilità in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione (Ambiti

sistema zona DT di recupero), o dove è puntualmente definita la superficie residenziale destinata ((DT)

### **Ambito 7 Ambito produttivo da riconvertire a terziario-residenziale: Zona D1**

E' esclusa dalla possibilità in quanto sino alla dismissione la destinazione principale risulta essere quella produttiva, mentre la riconversione se attuata è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi da convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione, pertanto non si ritiene di dover introdurre deroghe alle pattuizioni che regoleranno il Piano Attuativo. Nel caso di mantenimento della destinazione produttiva non si ritiene di consentire l'incremento di ulteriori superfici residenziali in superamento al parametro di mq. 200 di SLP di cui alle norme di zona.

### **Ambito 8 – Attività produttive consolidate: Zona D1**

E' esclusa dalla possibilità in quanto è puntualmente definita la superficie da destinare ad alloggi padronali e di custodia dell'immobile, anche in ragione della complementarietà della destinazione residenziale alla funzione principale produttiva,

### **Ambito 9 – Piani attuativi in esecuzione – Ambiti sistema**

Si escludono dalla possibilità gli Ambiti sistema, con esclusione dei fabbricati esistenti in ambiti della zona A, in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi già convenzionati con la Pubblica Amministrazione.

Sono fatti salvi solo Piani attuativi già convenzionati nei quali sia stato espressamente consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti, mentre tale facoltà sarà preclusa per interventi già assentiti che sulla base del permesso di costruire o D.I.A. abbiano definito la formazione di sottotetti non abitabili.

### **Sistema Rurale – Aree agricole**

E' esclusa dalla possibilità sia con riferimento ad edifici esistenti, agricoli o non più destinati alle funzioni agricole, sia alle nuove edificazioni residenziali.

### **Indirizzi generali.**

Sono esclusi inoltre tutti gli immobili vincolati (ex lege n.1089/39) con apposito decreto ai sensi del Decreto Legislativo n.42/04, o segnalati come edifici di tipo AA ed/o inclusi tra Beni Architettonici di cui all'elaborato QC 17 *Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica*, al fine di tutelare l'aspetto architettonico, storico nonché culturale.

Si indica in mq. 105 di superficie lorda di pavimento la superficie massima di una unità immobiliare recuperata a fini abitativi del sottotetto, per la quale deve essere reperita o monetizzata (ove consentito) la superficie di spazi a parcheggio.

Il soggetto che intende avanzare una proposta di recupero di una unità abitativa avente una superficie superiore alla misura di mq 105, qualora non intenda soddisfare la condizione di cui al comma precedente, dovrà impegnarsi, anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo, mediante idoneo atto d'obbligo da registrare e trascrivere, a reperire o monetizzare gli spazi a parcheggio da eccedersi rispetto alla predetta superficie di mq 105 al verificarsi del frazionamento dell'unità immobiliare.

E' applicata la maggiorazione del contributo del costo di costruzione dovuto per i suddetti interventi di recupero nella misura del 20% da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale, ai sensi del comma 7) dell'art.64 della L.R. 12/05 così come modificata dalla L.R. n.20/05.

Detto incremento non si applica negli interventi di recupero nelle le zone A.

#### **Art. 15 AREE SOTTOPOSTE A TUTELA E DISCIPLINA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO**

Negli elaborati di PGT ed in particolare all tavola QC 17 e PdR 04 con apposita simbologia sono segnalati il parco archeologico e i luoghi ove sono stati rinvenuti reperti archeologici.

Con riferimento ai luoghi oggetto di ritrovamento archeologico, è segnalata una fascia di attenzione di m. 50 di raggio ove i lavori comportanti interventi sul suolo a profondità superiori a m 0,50 rispetto alla quota del terreno esistente, dovranno essere denunciati con un preavviso di almeno 30 giorni e preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia.

Nel caso di ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, gli stessi devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti, dandone contestuale comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere immediatamente sospesi per lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Per le aree individuate e considerate ad alto rischio archeologico tutti i lavori comportanti opere di scavo dovranno essere segnalati all'Amministrazione Comunale ed alla Soprintendenza Archeologica almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori.

## **Art.16 CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal Piano delle Regole in ambiti intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 12/2005, in ordine alle caratteristiche tipologiche, alla morfologia urbana, ai tipi edilizi, alle destinazioni d'uso ed ai parametri di edificabilità.

- Ambito 1 - Centro storico e Nuclei Originari: Zona A
- Ambito 2 – Residenziale saturo ad alta densità : Zone B1 e B2
- Ambito 3 – Residenziale di media densità: Zona B3
- Ambito 4 – Residenziale di moderata densità: Zona B4
- Ambito 5 – Residenziale di bassa densità: Zona BC
- Ambito 6 – Terziario, commerciale e direzionale: Zona DT
- Ambito 7 – Ambito produttivo da riconvertire a terziario – residenziale: Zona D1 RT
- Ambito 8 – Attività produttive consolidate: Zona D1
- Ambito 9 – Piani attuativi in esecuzione: Ambiti sistema
- Ambito 10 – Ambito di riqualificazione ambientale - cava mineraria
- Ambito 11 – Impianti tecnologici: Zona F
- Ambito 12 – Impianti di distribuzione carburante per autotrazione;

All'interno degli Ambiti territoriali di cui sopra il PdR individua aree ed edifici definiti Ambiti sistema ai quali sono applicate procedure attuative per interventi già convenzionati ed in corso di esecuzione o da convenzionarsi anche con permesso di costruire per interventi edilizi che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana, necessitanti adeguamento o realizzazione di opere di urbanizzazione.

## **Art.17 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Il territorio appartenente al sistema rurale-paesistico, secondo quanto disciplinato dal PTCP e di recepimento del PGT è costituito dagli ambiti a valenza ambientale e paesistica, dagli ambiti destinati all'attività agricola e dagli elementi della rete ecologica.

Nel territorio del Comune di Cassago Brianza e così come definito dal DdP si riconoscono tra gli ambiti a valenza ambientale e paesistica:

- Il Parco Agricolo della Valletta e le aree indicate ad ampliamento del PLIS;
- Le aree di tutela ambientale per l'ampliamento del Parco Regionale Valle Lambro;
- Le aree agricole di connessione.

Il PGT nel recepire le determinazioni assunte dal PTCP riconosce nel sistema rurale aree ed ambiti distinti tra quelli destinate all'agricoltura da quelli naturalistici, di valore paesaggistico ambientale e non soggette a trasformazione urbanistica, e più precisamente:

- Ambiti destinati all'agricoltura;
- Ambiti boschivi e boscati;
- Ambiti a valenza ambientale e paesistica di rilievo locale;
- Ambiti con presenza di edifici non più destinati all'agricoltura.

## **Art. 18 AMBITO DEL CENTRO STORICO E DEI NUCLEI ORIGINARI - ZONA A**

### Definizioni

Il Piano delle Regole definisce come ambito del Centro Storico e dei Nuclei Originari le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Il P.d.R. identifica pertanto con le zone A, il tessuto urbano consolidato definito dalla L.R. 12/05 come nuclei di antica formazione che hanno mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto storico urbano con significativi caratteri architettonici, che vanno conservati e recuperati per motivazioni di valore ambientale e di memoria storica. I nuclei di antica formazione sono costituiti dal Centro Storico di Cassago e dai Nuclei Originari di di Oriano, Tremoncino, Zizzanorre e di via N. Sauro nonché dalle aree e dal contesto della Villa Romagnoli (attuale istituto religioso).

La zona A specificatamente perimetrata nella cartografia di piano, coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art.27 della L.457/78 così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del D.P.R. 380/01.

La Zona A è perimetrata nella cartografia di Piano con riferimento al tessuto urbano esistente alla soglia del catasto storico dell'anno 1905 che amplia il perimetro individuato nella cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico

Militare Italiano in ragione della omogeneità e continuità dei valori storici ed ambientali rilevati e meritevoli di tutela

Per la definizione della classificazione di edifici ed aree, ci si è avvalsi degli studi relativi alla definizione dei Piani Particolareggiati del Centro storico e degli elaborati di analisi pre-vigenti.

La Zona A comprende complessi ed isolati di interesse storico monumentale ed ambientale nonché isolati e complessi di risanamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Nella cartografia di Piano sono segnalati, in particolare, gli edifici di valore storico-monumentale (di tipo AA), quelli significativi dal punto di vista storico-ambientale (di tipo AB1), quelli che hanno subito notevoli trasformazioni o di nuova edificazione (di tipo AB2), quelli privi di valori e assoggettabili a demolizione e ristrutturazione urbanistica (di tipo R1), superfetazioni e simili (di tipo R2), i giardini e le aree private (aree VP).

### **Finalità e prescrizioni per gli interventi edilizi nelle zone A**

Nelle zone A, gli interventi ammessi prevedono: il recupero, la conservazione e il ripristino dell'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali, l'incentivazione e la promozione delle attività economiche, sociali e culturali, l'integrazione delle attrezzature e servizi sociali carenti e il riordino degli spazi pubblici e privati. Tutto ciò nel rispetto delle strutture, dei materiali, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative originarie, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del presente piano, degli allineamenti stradali storici degli edifici e delle tipologie edilizie.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, inferriate, ecc..

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ammessi sono specificatamente individuati quali ambiti di trasformazione e ambiti sistema. Gli Ambiti di trasformazione individuati nelle zone A, aventi la finalità di riqualificazione urbana sia di valenza ambientale che funzionale, attuati con le modalità, limiti e prescrizioni dettati dalle schede di progetto, devono concorrere alla riqualificazione complessiva del Centro storico e dei Nuclei originari costituendo le opportunità di recupero, ampliamento e implementazione delle infrastrutture e dei servizi, del decoro e dell'arredo urbano, nonché di disponibilità all'affittanza di quota parte dei nuovi alloggi al fine di consentire il superamento della parcellizzazione tipologica e delle proprietà.

Detta disponibilità, qualora espressa, sarà disciplinata con le modalità dettate dal bando che l'Amministrazione Comunale redigerà per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione con i criteri espressi dal Documento di Piano.

Anche gli Ambiti di Trasformazione contermini alle zone A concorrono per le medesime finalità.

#### **Modalità di attuazione:**

Nei nuclei di antica formazione, le previsioni contenute nel Piano delle Regole verranno attuate con le seguenti modalità:

Intervento diretto:

- Permesso di costruire
- Denunce di inizio Attività D.I.A.

Intervento convenzionato:

- Piani attuativi (P.P., P.R. etc)
- Permesso di costruire convenzionato

#### **Destinazioni d'uso**

Destinazione principale: residenziale.

Sono inoltre consentiti le destinazioni complementari/compatibili nei limiti di cui all'art. 9 ed in particolare quelle a carattere terziario, direzionale, ricettivo e di tempo libero, culturale, artistiche e per attività di servizio (come artigianato di manutenzione, restauro, studi artistici e simili), qualora compatibili col carattere residenziale della zona e di valorizzazione comunale ed intercomunale del Centro Storico.

Sono escluse dall'ambito centro storico urbano le seguenti destinazioni d'uso:

quelle previste all'art.9 per la funzione principale residenziale

Sono previste ed ammesse anche destinazioni principali di tipo E ed F (di cui all'art. 9) per servizi pubblici e di uso pubblico relative a Chiese, Giardini, Parchi, parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili e automobilistici, ecc.

Gli usi complementari/compatibili, di cui sopra, sono ammessi al piano terra dei fabbricati ed ai piani superiori nei limiti del 35% della Superficie lorda di pavimento, salvo misura maggiore preesistente o ottenuta con Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi. Gli usi commerciali sono ammessi limitatamente agli esercizi di vicinato.

L'inserimento di nuove destinazioni d'uso non deve risultare incoerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Per gli edifici esistenti, ancorché contenuti in Ambiti di Trasformazione in zona A, è ammessa la destinazione residenziale per i sottotetti qualora presentino misure abitabili.

## Ambiti Sistema in zona A

Gli elaborati di Piano, ed in particolare il PdR 03 identificativo del Regime dei suoli all'interno delle zone A individua due ambiti sistema sottoposti ad intervento convenzionato a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato con le seguenti finalità:

- per l'AS1 di via V. Emanuele gli interventi dovranno prevedere portici per almeno 1/3 dell'attuale superficie o la formazione di parte del piano terra a porticato con parcheggio. L'intervento è assentibile anche con permesso di costruire convenzionato se il richiedente propone direttamente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi;
- per l'AS2 del Nucleo di Zizzanorre, sottoposto a Piano Particolareggiato gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli disposti all'art. 27 della L.R. 12/05 commi a), b), c) e d) con esclusione della demolizione ad eccezione degli edifici R2 (superfazioni, tettoie, ecc).

Gli interventi devono contribuire alle opere per la formazione di verde e parcheggi, al risanamento dell'edificio antistante Villa Lurani per finalità pubbliche connesse al Parco Agricolo della Valletta e alla valorizzazione delle aree pedonali sia pubbliche che private.

Dette aree generano una SIp commerciabile nel contesto e per gli effetti della perequazione a favore degli Ambiti di Trasformazione.

Pertanto qualora non reperite per esigenze degli interventi (nei casi di cambio di destinazione d'uso), si potrà ottemperare alla realizzazione delle opere di cui sopra mediante monetizzazione di standard dovuti.

In caso di commercializzazione mediante l'applicazione dell'indice di perequazione aree ed immobili dovranno essere ceduti all'Amministrazione comunale previa demolizione di superfazioni e tettoie.

L'Amministrazione Comunale predisporre entro tre anni dall'approvazione del PGT il Piano Particolareggiato.

Qualora in tale periodo o successivamente i privati interessati richiedano di intervenire, previa predisposizione e approvazione di un Piano di Recupero convenzionato ai sensi della legge n. 457/78, l'Amministrazione Comunale decide con apposita delibera se avvalersi della facoltà di predisporre il Piano Particolareggiato con valore anche di Piano di Recupero di iniziativa pubblica o in alternativa di approvare il Piano di Recupero convenzionato di iniziativa privata anche per unità minime di intervento.

In tal caso l'Amministrazione Comunale detta le caratteristiche specifiche dell'intervento, in particolare per : le urbanizzazioni primarie e secondarie di competenza degli interventi con specifica attenzione alla dotazione dei parcheggi pubblici e privati; l'inserimento urbanistico ambientale segnalando le caratteristiche delle finiture degli edifici e delle superfici scoperte (in particolare per l'edificio previsto con finalità pubbliche) , sia come inderogabili che consigliate; l'accessibilità veicolare e pedonale.

Nel caso di identificazione di unità minime di intervento, il proponente dovrà, previo planivolumetrico, dare dimostrazione del recepimento delle

prescrizioni comunali di cui al comma precedente ed inoltrare elaborati progettuali estesi all'intero fabbricato.

Detti elaborati, dopo l'espressione di assenso dell'Amministrazione Comunale, costituiranno punto di riferimento e prescrizioni esecutive per gli interventi successivi.

In assenza di Piano Particolareggiato sono ammessi esclusivamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo oltre ad interventi già convenzionati o concessionari.

Gli interventi di ristrutturazione e modifica di destinazione residenziale potranno essere disciplinati da convenzione o atto d'obbligo unilaterale nei casi e nelle forme di cui all'art. 27 comma 5 della legge n. 457 del 1978.

Per gli ambiti AS1 e AS2, e per Piani di Recupero di successiva proposizione valgono i seguenti limiti:

Ut = pari all'esistente e comunque non superiore a 0,66 mq/mq

Uf = pari all'esistente salvo gli ampliamenti concessi per gli edifici AB2

Sc = pari all'esistente, salvo adeguamenti in ragione di ampliamenti igienico funzionali. In caso di P.P. o Piani di Recupero sono consentite modifiche dettate dai Piani stessi

H1 = pari all'esistente qualora interessante edifici AA e AB1, all'esistente e comunque non superiore a due piani abitabili in tutti gli altri casi

H3 = pari all'esistente

Ds = pari all'esistente, salvo adeguamenti dettati dalla regolarizzazione della viabilità, formazione di percorsi pedonali e ciclabili.

Dm = pari all'esistente o secondo quanto consentito all'art. 10

Di = pari all'esistente. In caso di ricostruzione pari a mt. 10 tra pareti finestrate

Af = 30% . In caso di dimostrata impossibilità all'ottenimento della quota prescritta il rispetto del limite può anche essere ottenuto 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 e il conforme parere della autorità sanitaria.

Per gli edifici esistenti contenuti negli Ambiti di Trasformazione e negli Ambiti sistema gli interventi ammessi sono quelli dell'Ambito di riferimento ma le prescrizioni e le destinazioni d'uso sono quelle della categoria tipologica di riferimento degli edifici stessi

#### Destinazione d'uso

Per gli edifici degli Ambiti AS1 e AS2 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, salvo quanto diversamente indicato per la tipologia degli edifici individuati negli elaborati del PdR (PdR 03) nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A, con l'esclusione delle altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto all'art. 9.

## **Prescrizioni generali per tutti gli interventi**

E' consentita la presentazione, da parte degli interessati di domanda preventiva alla richiesta di permesso di costruire, o alla elaborazione di Piano Esecutivo, al fine di valutare le previsioni di intervento e le procedure tecniche ed amministrative da seguire.

### Sottotetti

Vale quanto prescritto all'art. 14.

### Autorimesse ed edificazioni nel sottosuolo

Le aree scoperte di competenza degli edifici di tipo "AA" e "AB1" 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 ed in ragione degli ampliamenti ammessi dalle presenti norme o a meno di previsioni contenute in Piani Particolareggiati o di Recupero

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Il Comune predispone apposito Piano dei parcheggi e delle autorimesse per il Centro Storico e i Nuclei Originari al fine di limitare i danni ambientali prodotti da rampe, escavazioni e manomissioni dei volumi originari.

In particolare potrà a disposizione anche aree pubbliche per interventi convenzionati ai sensi di legge per la realizzazione di autorimesse e parcheggi. Contribuiranno alla dotazione anche i parcheggi pubblici realizzati nel contesto degli Ambiti di trasformazione in particolare quelli previsti in zona A o aree contermini. In questo caso il sopramenzionato Piano dei Parcheggi disciplinerà le modalità di convenzionamento, accesso, gestione, locazione e cessione di dette autorimesse e dei parcheggi.

### Arredo stradale:

Tutti gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale, pertanto le scritte pubblicitarie, le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti, fatta eccezione per le piccole targhe a carattere professionale e simili, da porsi in concomitanza degli ingressi.

Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere a bandiera.

## Prescrizioni generali, procedure e presentazione dei progetti

E' prescritta, per ogni intervento, relazione tecnica relativa alla storia urbanistica, architettonica ed archeologica dell'isolato o dell'edificio.

Tale relazione, sottoscritta dal progettista o da altro tecnico abilitato, avrà valore di dichiarazione dell'importanza ed interesse delle preesistenze.

La relazione tecnica dovrà in particolare evidenziare: 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 dell'eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme.

In particolare per l'individuazione di valori storico, architettonici, paesaggistici, ambientali, artistici anche di natura minore si deve fare riferimento agli elaborati costituenti la Carta del paesaggio ed alle specifiche norme tecniche

I progetti edilizi ed urbanistici dovranno essere in particolare corredati da: piante, alzati e sezioni in scala non inferiore alla scala 1:50, relative allo stato di fatto e di progetto, con l'indicazione delle destinazioni; estratti mappa; esatto stato e titolo della proprietà con l'indicazione di eventuali parti comuni e relativo titolo di godimento; schema delle urbanizzazioni primarie esistenti; segnalazione di particolari costruttivi ed architettonici rilevanti; descrizione dei materiali e tecniche costruttive degli edifici; rilievo e descrizione delle caratteristiche del terreno con particolare attenzione alle quote, ad acciottolati, pavimentazioni e manufatti in pietra, piantumazioni e destinazioni d'uso delle superfici scoperte; documentazione fotografica a colori (formato indicativo 13x18); le tavole di progetto, in caso di PE sono a carattere planivolumetrico in scala 1:200. I progetti, sia a carattere architettonico che planivolumetrico dovranno essere inseriti, sia per le planimetrie in scala 1:1.000 (per un raggio di almeno mt. 200) che per gli alzati (per l'intera lunghezza dei fronti degli edifici limitrofi qualora esistenti), nel contesto urbano, utilizzando anche le nuove tecnologie digitali.

Nel caso di interventi interessanti con visuale, o aree sensibili indicate negli elaborati della Carta del Paesaggio, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la predisposizione di una sagoma d'ingombro in dimensioni reali da approntarsi direttamente sulle aree oggetto di intervento.

Dette prescrizioni si applicano anche alle progettazioni degli Ambiti di Trasformazione individuati nelle zone A o in aree contermini.

## Prescrizioni per gli interventi sugli edifici e sulle aree scoperte

Gli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione dovranno comunque rispettare la preesistenza di materiali e forme minori significative sia relative agli edifici che alle aree scoperte (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni), anche con la loro riutilizzazione nella progettazione.

Si prescrive la salvaguardia e il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale come ad esempio: le volte, i manufatti in pietra (portali, banchine, balconi, cornici), inferriate, affreschi, muri storici ed elementi arborei di pregio sottoposti a tutela e valorizzazione), vale a dire l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali.

In zona A tutti gli interventi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni, salvo quanto diversamente desumibile dalle ricerche storiche sull'edificio :

- le murature esterne, anche nei casi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione o ricostruzione, dovranno essere prevalentemente finite ad intonaco o similari con esclusione di rivestimenti plastici; fatta eccezione per frontoni, cornici e zoccolature, di norma permesse fino ad una altezza di circa cm 60 dal suolo. Sono ammesse soluzioni più ampie in relazione ad ingressi o ad aperture commerciali, di evidente qualità estetica e comunque da valutarsi in sede di approvazione dei progetti specifici.

Le zoccolature potranno essere realizzate in pietra, o con malta di cemento rigata o a rinzaffo.

Il restauro delle facciate dovrà prevedere la conservazione degli elementi maggiormente caratteristici e tradizionali, dalle finestre nelle loro forme e dimensioni tipiche, gli infissi, le cornici, i portali e portoni, i materiali e i colori. E' ammesso l'inserimento di nuove finestre, ove consentito dalle modalità di intervento, simili a quelle esistenti, unicamente per garantire i rapporti aeroilluminanti.

Si dovrà porre particolare attenzione anche al mantenimento a vista: delle travi in legno dei portici e delle logge, delle orditure dei tetti in legno, dei pilastri in mattoni.

Sono ammessi colori diversi per i singoli edifici ma nel caso di Piani Esecutivi dovranno essere definiti con valutazione complessiva e preordinata per tutto il PA. Le tonalità determinanti segnalate sono: tinte tenui e chiare nelle scale di tonalità rosata o gialla.

Le finestre dovranno di norma essere dotate di persiane apribili, in legno naturale o verniciato (tinte verde scuro, marrone e grigio) con esclusione di infissi esterni avvolgibili.

Qualora gli infissi e le persiane non siano della medesima tinta nella gamma dei colori indicati, gli infissi dovranno essere in legno naturale.

La protezione delle aperture sarà di norma con persiane in legno, ante o inferriate

Davanzali e soglie prospettanti spazi pubblici dovranno essere realizzati in pietra naturale o artificiale. I contorni delle finestre non potranno essere a sporgere, se non per i davanzali, mentre è consentita l'incorniciatura delle stesse con rivestimento in pietra o tramite l'uso di vernici colorate (tinte tenui del tipo: bianco, grigio chiaro, rosa).

I portoncini di ingresso e i portoni carrai, prospettanti spazi pubblici, dovranno essere oggetto di particolare attenzione con rispetto delle tipologie esistenti e con il recupero e restauro di quelli significativi per la memoria delle preesistenze. Si consigliano i contorni in pietra e l'uso di legno naturale o verniciato, con esclusione di serrande cieche.

Le aperture commerciali dovranno essere predisposte con particolare cura nella qualità dei materiali, con esclusione di serrande cieche: si consigliano contorni in pietra.

Le soglie di ingresso alle abitazioni e ai negozi non dovranno comportare barriere architettoniche.

Le coperture dovranno essere di norma a doppia falda, con l'uso di coppi. I sottogronda dovranno essere finiti con particolare attenzione e se ne consiglia la realizzazione con parti portanti e rivestimenti in legno naturale o verniciato. Di norma sono escluse coperture piane.

Ad eccezione degli sbocchi di esalazione che saranno finiti con torrini e cuffie in cotto, i comignoli dovranno essere realizzati con copertura in coppi e con pendenza uguale a quella di falda del tetto interessato e disegno riferito a modelli desunti dalla tradizione locale;

I sottotetti potranno essere illuminati o aerati, nel caso di nuove edificazioni, ampliamenti, ricostruzioni e ove sia consentito il recupero a fini residenziali, mediante lucernari in falda o logge ricavate entro il profilo delle falde e comunque nel rispetto dei limiti definiti all'art. 14.

I canali di scolo dovranno essere realizzati, di norma in rame. Altri materiali, in lamiera, sono consentiti purché trattati a colore di tonalità scura.

Condotte di impianti esterni lungo le facciate (come gas, acqua, telefono, luce ed energia elettrica) dovranno essere collocati in apposita sede ottenuta con tracce nelle murature o manufatti di protezione e mascheratura.

La pavimentazione delle corti, e degli spazi pubblici o di uso pubblico, dovrà mantenere e ripristinare parti realizzate in ciottoli, pietra, a rizzata, anche a fini di memoria e decorativi. E' escluso l'uso di manto bituminoso mentre sono consentite pavimentazioni in ghiaia, aiuole di terra con erba e fiori, lastre, piastrelle squadrate o elementi, in pietra, cemento vibrocompreso (solo nell'ambito di nuove edificazioni per aree di pertinenza non antistanti spazi pubblici o di uso pubblico), mattoni. L'attuazione della pavimentazione dovrà essere realizzata su progetto complessivo atto a valorizzare: la pedonalità interna, la presenza degli edifici segnalati di valore storico-monumentale e storico-ambientale (AA, AB1 e AB2), la continuità funzionale ed estetica colle superfici pubbliche esterne, un disegno complessivo, non riproducibile nelle altre corti del Centro, che dovrà essere pertanto differenziato, con valore particolare di decorazione al suolo.

I manufatti preesistenti in pietra, come paracarri, canalette e copertine di tombini e pozzi, dovranno essere riutilizzati a scopo funzionale o decorativo.

Lo scolo delle acque meteoriche sarà ottenuto con apposite canalette in cemento o pietra simili a quelle che saranno utilizzate dal Comune per le superfici esterne pubbliche, e disperse nel sottosuolo, previa immissione in fognatura delle acque di prima pioggia.

Le illuminazioni su spazi pubblici dovranno essere coordinate cogli interventi comunali e dovranno conformarsi al Piano Regolatore dell'Illuminazione che l'Amministrazione predisporrà ai sensi della L.R. n. 17/2000

Nella zona A non sono ammessi:

- le aperture nelle falde delle coperture per la formazione di terrazzi;
- le pavimentazioni in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata, se prospettanti spazi pubblici o di interesse pubblico, di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di aerazione o di dispersione dei fumi.

### **Edifici AA – Edifici di valore storico-monumentale**

Appartengono alla categoria AA gli edifici monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico ambientali, che comprendono:

1. gli edifici di architettura civile e rurale (Scuola, palazzi, ville con parco, Cascine ecc.);
2. gli edifici di architettura a carattere religioso (chiese, Mausoleo, , ecc).

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie. Sono specificatamente individuati all'elaborato QC 17 Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica.

Destinazioni d'uso

Gli edifici appartenenti alla categoria AA sono stati costruiti o permanentemente adattati per funzioni specializzate di carattere collettivo o per la residenza di famiglie importanti e sono caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso originarie; sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- le attività formative e di istruzione

- la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;

- l'attività terziaria, limitatamente agli uffici di rappresentanza e a quelli adattabili senza forzature nell'impianto distributivo antico.

Per le chiese la destinazione naturale è quella religiosa, o in mancanza una destinazione museale o per lo svolgimento di attività culturali che rendano fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

Per gli edifici della categoria AA, fatta eccezione per le specifiche destinazioni così come individuate ai precedenti commi, sono escluse tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili come definite all'art. 9.

### Modalità di intervento

Per gli edifici di tipo AA, sono consentiti con permesso di costruire interventi di: risanamento conservativo; consolidamento statico; manutenzione; demolizione di superfetazioni; adeguamento impiantistico, igienico sanitario, di sicurezza; eliminazione delle barriere architettoniche; recupero dei volumi esistenti anche con modifica di destinazione. Interventi volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico, che dovranno prevedere

- a) il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - il restauro o il ripristino dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
  - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
  - il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc.;
  - la conservazione o il ripristino dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
  - la conservazione delle facciate (sia verso gli spazi pubblici che verso gli spazi interni), del profilo planimetrico ed altimetrico dei tetti e degli elementi decorativi;
  - la conservazione del disegno degli infissi esterni.
- b) la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;
- c) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di comprovata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
  - solai a volte in muratura;
  - solai in legno;

- scale;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
  - d) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
  - e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..
- E' vietato inserire lucernari di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti sugli spazi pubblici.

Gli interventi relativi agli edifici di tipo AA dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni previsti per la zona A commi precedenti delle presenti norme.

Non sono consentite alterazioni mediante Piano di Recupero.

### **Edifici AB1 – Edifici di valore storico-ambientale**

Appartengono alla categoria AB1 gli edifici che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei “urbani” intorno agli edifici monumentali.

Si tratta dei tipi edilizi storici prenovocenteschi che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari, anche se non di pregio. In genere sono edifici a corte, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori organizzati intorno alla corte. La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

#### Destinazioni d'uso:

Per gli edifici della categoria AB1 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A, con l'esclusione delle altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto all'art. 9.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

#### Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria AB1 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A delle presenti norme.

Per gli edifici della categoria AB1 sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- il ripristino o la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- altri tipi di intervento di seguito specificati per la categoria stessa.

Gli interventi edilizi, dovranno essere coerenti con le caratteristiche dominanti del contesto edilizio storico e, nel rispetto della sagoma planimetrica e volumetrica degli edifici esistenti, dovranno prevedere:

- il mantenimento e il consolidamento
  - delle strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina);
  - delle strutture voltate in muratura;
  - delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive e senza variazioni delle quote esistenti;
- la conservazione delle facciate, con possibilità di
  - parziali ridefinizioni solo se finalizzate al ripristino di materiali e aperture secondo le tipologie originarie;
  - apertura di porte e finestre solo nei fronti interni, verso i cortili, soltanto se necessarie al conseguimento del rapporto aeroilluminante richiesto;
  - le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel fronte dell'edificio o nelle cortine murarie in cui lo stesso è inserito;
- la conservazione dei porticati e dei loggiati, fatta eccezione solo per i corpi edilizi accessori per i quali è ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature, arretrati sul filo interno dei pilastri;
- l'impiego solo di elementi in legno per il rifacimento delle gronde degli edifici e per la sostituzione dei solai orizzontali e di copertura di logge e porticati.

Per gli edifici della categoria AB1 non sono consentiti i frazionamenti di logge e portici aperti.

Nei casi in cui è ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici sia alle logge.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti; solo per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi: locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;

- l'inserimento di servizi igienici e l'installazione di impianti tecnologici essenziali solo a condizione che ricadano all'interno delle murature portanti perimetrali degli edifici, con esclusione dell'inserimento nei portici e nelle logge.

Non sono consentite alterazioni con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero,

### **Edifici AB2 – Edifici trasformati o di nuova edificazione**

Appartengono alla categoria AB2 gli edifici costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione rispetto all'organismo originale che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari.

Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico.

#### Destinazioni d'uso:

Per gli edifici della categoria AB1 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A, con l'esclusione delle altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto all'art. 9.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

#### Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria AB2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Per gli edifici AB2 sono consentiti intervento diretto tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia, ampliamento per adeguamenti igienico-funzionali in misura non superiore al 10% della volumetria preesistente; di sicurezza e per abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di demolizione di superfetazioni e di edifici o parti di edifici privi di valore storico ambientale. Sono inoltre sono consentiti, previa predisposizione di Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato, interventi di ristrutturazione urbanistica [lett. e) art. 31 legge 457/78 e lett. e) art. 27 L.R. n. 12/05] ed ampliamento dettato dal recupero di volumetrie da abbattere perché prive di valore storico-ambientale.

Gli interventi ammessi dovranno garantire una maggiore integrazione degli edifici alle caratteristiche dell'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Solo con piano attuativo sono ammesse la demolizione e ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche all'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento. Per questi interventi la ricostruzione dovrà risultare coerente con le caratteristiche dominanti dell'edificato storico al contesto, in corrispondenza dimensionale, volumetrica ed architettonica con lo stesso e strettamente aderente all'impianto urbano originario. Tali interventi dovranno necessariamente essere definiti da progetti unitari estesi all'intero organismo edilizio di cui l'edificio di categoria AB2 fa parte, come fabbricato principale o corpo accessorio.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere migliorativi della situazione esistente e dovranno prevedere:

- il mantenimento o il ripristino di allineamenti con edifici storici contigui o compatibili con il contesto morfologico storico, lungo le strade pubbliche edificate prevalentemente in sede continua;
- per il nuovo edificio, l'altezza della linea di gronda non eccedente l'altezza delle linea di gronda degli edifici contigui o in mancanza di riferimenti è ammessa un'altezza massima di m 7,50 misurata all'intradosso della linea di gronda.

Per edifici trasformati, ove la relazione di indagine prescritta evidenzi il permanere di elementi originari di pregio architettonico (volte, soffittature, elementi in pietra ecc.) non direttamente riscontrabili dall'indagine esterna, gli interventi ammessi non potranno contemplare la totale demolizione e ricostruzione, anche in presenza di Piano Attuativo o Piano di Recupero, ma gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Salvo quanto diversamente specificato per ciascun edificio, sono ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati, per i quali è previsto il mantenimento, di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- è ammessa la realizzazione, entro la superficie coperta degli stessi, di locali interrati di altezza netta interna fino a m 2,50

Per tutti gli edifici della categoria AB2 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originali.

### **Edifici R1 e R2 – Edifici privi di valore (R1) e superfetazioni o accessori (R2)**

Per gli altri edifici (di tipo R1 e R2) sono consentiti, interventi di demolizione, manutenzione ordinaria, adeguamenti di legge (impianti, ecc.) in caso di abitazioni esistenti ed inoltre interventi di ristrutturazione a carattere edilizio ed urbanistico nel contesto delle previsioni di Ambiti di Trasformazione, Piani di Recupero o permessi di costruire convenzionato.

Gli edifici R1 risultano inclusi in Ambiti di Trasformazione o in Ambiti sistema

## **Art. 19 AMBITO RESIDENZIALE SATURO AD ALTA DENSITÀ : ZONE B1 E B2**

### *Definizione*

E' la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e con fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate altamente sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata.

L'Ambito si considera saturo in quanto si ritiene concluso il processo edificatorio.

### *Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto urbano;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- migliorare la qualità del tessuto urbano data la variegata presenza di tipologie edilizie a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti ed alternanza di pieni e vuoti presenti.

### *Modalità di intervento*

In ragione di quanto indicato nel primo comma sono ammessi:

- previo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato interventi di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ampliamenti;
- con permesso di costruire o D.I.A. interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazioni senza demolizione, mutamenti di destinazione d'uso nei limiti di cui al comma seguente

E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 14

### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: residenza

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.

Dette destinazioni complementari/compatibili sono ammesse al piano terra degli edifici. Qualora interessino anche i piani superiori devono essere contenute nel limite massimo del 30% della SIp complessiva dell'edificio. Sono fatte salve misure maggiori con Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

### *Parametri di edificabilità*

Per gli interventi diretti pari all'esistente, per interventi a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato si dovranno rispettare i seguenti parametri:

**Uf** = 0,67 mq/mq per la zona B1 e 0,60 per la zona B2

**Sc** = 40%

**Af** = 40%

**H1** = 10,50. Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrini, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice Uf

**H2** = 3 piani abitabili, il 4 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1

**Ds** = m. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

**Dm** = m. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

**Di** = 10 mt.

**Np** = 0,5 ogni 100 mc.

## **Art. 20 – AMBITO RESIDENZIALE DI MEDIA DENSITÀ : ZONE B3**

E' la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali, corrispondente a tessuti edificati in periodi recenti, comprende aree urbanizzate prevalentemente edificate, con possibilità di completamento. E' costituita da isolati a tipologia mista e prevalentemente delimitati dalle sedi stradali.

### *Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- ricomporre la frammentarietà e disomogeneità del tessuto edilizio esistente;
- migliorare la qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o a centro lotto (arretramento dal filo recinzione);

- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione, ampliamenti o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

#### *Modalità di intervento*

Sono ammessi:

- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.
- previo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato nel caso di modifiche di destinazione d'uso eccedente i limiti di cui ai commi seguenti.

E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 14

#### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: residenza

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.

Dette destinazioni complementari/compatibili sono ammesse al piano terra degli edifici. Qualora interessino anche i piani superiori devono essere contenute nel limite massimo del 30% della Slp complessiva dell'edificio. Sono fatte salve misure maggiori con Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

#### *Parametri di edificabilità*

**Uf** = 0,40 mq/mq

**Sc** = 35%

**Af** = 40%

**H1** = pari all'esistente e a mt 10,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrioni, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice Uf

**H2** = pari all'esistente e a 3 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione. Il 4 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1

**Ds** = mt. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

**Dm** = mt. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

**Di** = mt. 10,00

**Np** = 0,5 ogni 100 mc.

Per le aree specificatamente individuate nell'elaborato PdR04b del Piano delle Regole gli interventi si attuano con permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di una Slp complessiva pari a mq. 500. L'attuazione dovrà prevedere la cessione delle aree a parcheggio prevista dal Piano dei Servizi.

## **Art. 21 AMBITO RESIDENZIALE DI MODERATA DENSITÀ : ZONE B4**

E' la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata da insediamenti residenziali e corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti. E' costituito da isolati prevalentemente caratterizzati dalla presenza di fabbricati centro lotto (ville e piccole palazzine) con possibilità di completamento.

### *Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

### *Modalità di intervento*

Sono ammessi:

- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.
- previo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato nel caso di modifiche di destinazione d'uso eccedente i limiti di cui ai commi seguenti.

E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 14

### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: residenza

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.

Dette destinazioni complementari/compatibili sono ammesse al piano terra degli edifici. Qualora interessino anche i piani superiori devono essere contenute nel limite massimo del 30% della SIp complessiva dell'edificio. Sono fatte salve misure maggiori con Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

### *Parametri di edificabilità*

**Uf** = 0.27 mq/mq

**Sc** = 35%

**Af** = 40%

**H1** = pari all'esistente e a mt 7,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione. Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrioni, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice Uf

**H2** = pari all'esistente e a 2 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione. Il 3 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1

**Ds** = mt. 5,00

**Dm** = mt. 5,00

**Di** = mt. 10,00

**Np** = 0,5 ogni 100 mc.

## **Art. 22 – AMBITO RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ : ZONE BC**

E' la zona di conferma dell'edificazione esistente e di completamento, occupata da insediamenti residenziali, corrispondente al tessuto edilizio a bassa densità dal punto di vista edilizio. E' costituito da tessuti prevalentemente isolati rispetto all'agglomerato urbano, caratterizzati esclusivamente dalla presenza di edifici centro lotto (villini), di giardini e parchi.

### *Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

### *Modalità di intervento*

Sono ammessi:

- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.

E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 14

### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: residenza

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale sino ad un massimo del 30% per unità immobiliare e comunque non superiori a mq. 20

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

### *Parametri di edificabilità*

**Uf** = 0.14 mq/mq e per un volume massimo attuabile di mc. 800 comprensivo dell'esistente.

**Sc** = 30%

**Af** = 40%

**H1** = pari all'esistente e a mt 7,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione. Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrioni, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice Uf

**H2** = pari all'esistente e a 2 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione. Il 3 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1

**Ds** = mt. 5,00

**Dm** = mt. 5,00

**Di** = mt. 10,00

**Np** = 0,5 ogni 100 mc.

## **Art.23 AMBITO –TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE**

### *Definizione*

E' la zona destinata ad attività direzionali, terziarie e commerciali e per esercizi di somministrazione di cibi e bevande. E' consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento di adozione del PGT.

### *Modalità d'intervento:*

- previo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato interventi di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ampliamenti; che rispetti gli stessi parametri e, in particolare, le stesse dotazioni di aree per standard stabiliti per la pianificazione attuativa
- con permesso di costruire o D.I.A. interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazioni senza demolizione, mutamenti di destinazione d'uso nei limiti di cui al comma seguente

### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: terziaria-direzionale-commerciale

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione terziaria-direzionale-commerciale di cui all'art. 9

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita di 1° livello, aventi superficie di vendita superiore a mq 251 ed inferiore o uguale a mq 500.
- Medie strutture di vendita di 2° livello, aventi superficie di vendita superiore a mq 500 ed inferiore o uguale a mq 800.

In particolare si intendono ricomprese nella destinazione terziario commerciale e direzionale, in quanto pertinenze della stessa:

- residenza per esigenze di custodia e servizio nella misura di un alloggio non superiore a mq. 150 di SLP per ciascuna unità di almeno mq. 300 di SLP;

- per unità terziarie, commerciali e direzionali di minore dimensione è esclusa la realizzazione di superfici residenziali;

Il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura abilitativa.

#### *Parametri di edificabilità*

**Uf** = 60% di Sf.

**Sc** = 40%

**Af** = 25%

**H1** = pari all'esistente e a mt 10,50 nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione.

**H2** = pari all'esistente e a 3 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione;

**Ds** = mt. 7,00

**Dm** = mt. 5,00

**Di** = mt. 10,00

**Np** = 0,7 ogni 100 mq. di Sf.

#### **Art. 24 NORME PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI**

Le disposizioni contenute nel presente articolo definiscono le destinazioni previste per le attività commerciali tenendo conto esclusivamente della S.l.p. come definita dalle presenti norme.

Sono considerate attività commerciali quelle attività che utilizzano spazi esclusivamente per la vendita di prodotti, nonché gli spazi strumentali collegati all'attività di vendita e comunque in grado di consentire l'accesso al pubblico.

Inoltre, sono considerate attività commerciali la erogazione diretta di servizi che si realizza negli stessi locali destinati alla fruizione del servizio stesso tra le quali: tutti i laboratori in genere per la produzione gastronomica, dolciaria, e in genere tutte le produzioni artigianali in diretto collegamento con il pubblico che attuano vendita di beni e/o servizi prodotti negli stessi locali.

La "superficie di vendita" di un esercizio commerciale, ai sensi del D.lgs 114/98, è definita dall'area complessiva destinata al pubblico e ad esso accessibile dei locali ove avviene la vendita comprensiva degli spazi utilizzati dalle attrezzature mobili, camerini di prova, espositori e simili. Sono escluse dal computo le superfici dei magazzini, locali di lavorazione, depositi, servizi tecnologici, uffici, servizi per gli addetti e servizi igienici per il pubblico, e in genere tutte quelle superfici non espressamente destinate alla vendita.

Per le attività a carattere vivaistico e/o connesse all'attività agricola, la "superficie di vendita" va considerata per una quota pari al 25% della superficie della serra stessa.

In caso di attività equiparate al commercio in cui lavorazioni e produzioni e vendita avvengano negli stessi locali di accesso al pubblico, si considera una quota di "superficie di vendita" pari ai 2/3 della superficie dei locali.

In caso di ampliamento delle SIp commerciali, cambio di destinazione con o senza opere o nuovi esercizi di vicinato, è obbligatorio il reperimento dei parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art.7 delle presenti norme.

Le tipologie di attività commerciali consentite nel Comune di Cassago Brianza, in ottemperanza alle indicazioni Regionali e Provinciali e così come disciplinato all'art. 9 sono classificabili come:

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita di 1° livello, aventi superficie di vendita superiore a mq 251 ed inferiore o uguale a mq 500.
- Medie strutture di vendita di 2° livello, aventi superficie di vendita superiore a mq 500 ed inferiore o uguale a mq 800.

Non sono consentite su tutto il territorio comunale:

- grandi strutture di vendita
- parchi commerciali
- complessi commerciali

Per la vendita di merci ingombranti vengono previste le disposizioni del punto 2 comma 6 della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701.

## **ART. 25 MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALI)**

Sul territorio comunale sono consentite secondo le specifiche indicazioni del PGT destinazioni commerciali per medie superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una dimensione massima di 800 mq di superficie di vendita

Nel caso di medie strutture sia di primo che secondo livello, le aree da destinare a servizi pubblici, nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, devono essere destinate a parcheggio pubblico e reperite nell'ambito del piano attuativo nella misura del 100% con esclusione della possibilità della monetizzazione.

Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento, l'apertura di una nuova media superficie di vendita superiore a mq. 250 è comunque subordinata alla approvazione di uno strumento attuativo.

Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita deve essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:

- verifica accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
- illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
- valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.

L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.

L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, così come definito e nei limiti dell'art.35 del regolamento regionale 21 luglio 2000, n.3 e successive modificazioni e integrazioni, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

## **ART. 26 MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI.**

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.

Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già

localizzate dal PGT, secondo quanto specificato nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.

Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 250 mq, devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita non è consentita la monetizzazione.

Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.

Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A., alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalle disposizioni dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs. 114/98 va presentata la domanda del permesso, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, in un unico atto con l'autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest'ultima, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 della legge 493/1993 e successive modificazioni.

Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.

Dato il vincolo paesaggistico esteso a tutto il territorio, l'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione delle vigenti norme in materia, deve essere richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.

Più in generale, la verifica di ammissibilità urbanistica è condotta con riferimento agli elementi oggettivi stabiliti dalla normativa di zona e non su quelli procedurali o relativi al processo pianificatorio.

L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione

commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

### **Art. 27 GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALE)**

Non sono previste dal PGT zone a destinazione commerciale per grandi superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti, così come definito e nei limiti dell'art.35 del regolamento regionale 21 luglio 2000, n.3 e successive modificazioni e integrazioni, non è possibile, non essendo attualmente esistenti tali esercizi commerciali sul territorio comunale.

Il trasferimento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti non è possibile, non essendo attualmente esistenti tali esercizi commerciali sul territorio comunale e non essendo previste zone a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

### **Art. 28 AMBITO PRODUTTIVO DA RICONVERTIRE A TERZIARIO – RESIDENZIALE: ZONA D1 RT**

#### *Definizione*

Le zone D1 contrassegnate dal simbolo RT sono caratterizzate da attività produttive esistenti, inserite nel contesto prevalentemente residenziale della zona.

Per le stesse il PGT, in conformità agli indirizzi del PTCP, individua le attività produttive ritenute non compatibili con il contesto territoriale sia per localizzazione, accessibilità, criticità ambientale, compatibilità urbanistica e pertanto ne determina l'opportunità di riconversione all'atto della dismissione dell'attività in atto per destinazioni terziarie, direzionali,, commerciali, residenziali.

#### *Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la riconversione funzionale con l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con la collocazione urbana;
- la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il tessuto residenziale circostante.

#### *Modalità di attuazione*

- con permesso di costruire o D.I.A. per interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, adeguamento igienico-sanitario, adeguamento impiantistico, ristrutturazione edilizia senza de demolizione

- previo Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per le destinazioni terziarie, direzionali, commerciali, residenziali
- Piano attuativo per destinazioni commerciali costituenti medie strutture di vendita

#### *Destinazioni d'uso*

Sino al mantenimento dell'attività produttiva in atto:

La destinazione principale: produttiva

Le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 ammesse per la destinazione principale sono esclusivamente quelle presenti all'atto dell'adozione del PGT.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la produttiva di cui all'art. 9

Le destinazioni complementari/compatibili ammesse in caso di ristrutturazione, come uffici, esposizioni e simili, non potranno superare il 10% della SIp se questa è inferiore a mq. 2.500 e di 1/4 della SIp se questa è superiore a tale limite sino ad un massimo di 800 mq, qualora permangano gli immobili originari ristrutturati.

In tal caso dette destinazioni complementari/compatibili dovranno essere connesse alla destinazione e produzione principale.

All'atto della dismissione dell'attività in atto

La destinazione principale: terziaria-direzionale-commerciale per le quantità indicate ai parametri edificatori

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione terziaria-direzionale-commerciale di cui all'art. 9

La destinazione principale: residenza per le quantità indicate ai parametri edificatori

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

Negli ambiti individuati con la simbologia RT in sede di Piano attuativo per la riconversione di aree e immobili sono consentite destinazioni commerciali per medie strutture di vendita sia di I° che II° livello sino ad un massimo di 800 mq. di .

#### *Parametri edificatori*

Sino alla dismissione dell'attività in atto:

Sono confermate nelle quantità di Sc e SIp esistenti.

Eventuali ampliamenti nella misura del 10% della Sc sono consentiti solo per adeguamenti igienico-sanitari o per adeguamento impiantistico.

Con Piano attuativo all'atto di dismissione dell'attività:

**Ut** = 0.40 mq/mq con Slp terziario-commerciale  $\geq$  al 55% del consentito e residenziale  $\leq$  al 45% salvo i casi specificatamente individuati nella tavola PdR 4 ove la Slp terziario-commerciale non può essere inferiore al 20%

**Sc** = 35%

**Af** = 30%

**H1** = mt 10,50 Sono consentiti corpi in elevazione nel limite massimo di mt. 3,00 per torrioni, verande, belvedere per una superficie pari ad 1/5 di Sc., qualora tale volume sia contenuto nell'indice Ut

**H2** = pari all'esistente e a 3 piani abitabili nel caso di nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione. Il 4 piano è consentito solo per l'applicazione di quanto indicato al parametro H1

**Ds** = mt. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

**Dm** = mt. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

**Di** = mt. 10,00

**Np** = 0,5 ogni 100 mc.

Per gli ambiti con simbologia RT specificatamente individuati negli elaborati di Piano e ricompresi nelle fasce di tutela degli elettrodotti, se all'atto di dismissione dell'attività risultasse ancora attiva la Linea a 220 Kv n° 265 della Terna la riconversione non sarà totalmente terziaria.

## **Art. 29 ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATE: ZONA D1**

### *Definizione*

E' la zona consolidata occupata da impianti produttivi industriali o a questi assimilabili e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione in parte attuate con piani attuativi derivanti dalla passata pianificazione. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano anche se le caratteristiche insediative e ambientali non consentono un incremento della densità edilizia

### *Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento della destinazione funzionale anche nel caso di dismissioni dell'attività
- la riqualificazione ambientale delle aree dismesse o in corso di dismissione
- il completamento degli interventi in atto nel Polo produttivo
- il miglioramento delle accessibilità veicolari

### *Modalità di attuazione*

- con permesso di costruire o D.I.A. tutti gli interventi tranne quelli di ristrutturazione urbanistica, condizionati alla tutela ambientale delle aree limitrofe anche tramite la realizzazione di fasce in edificate e piantumate con almeno doppio filare di alberi di alto fusto sia interno che esterno ai lotti di intervento
- Piano attuativo per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuove edificazioni, demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 40% della Sc.

In caso di dismissione dell'attività produttiva in aree vicine e/o contermini al centro urbano, è vietato l'insediamento e/o il reinsediamento di nuove attività industriali nocive e/o inquinanti e ad alto impatto ambientale con particolare riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria - dell'acqua - acustico, nonché agli scarichi nell'aria, nel suolo e sottosuolo e per gli effetti sulla rete dei trasporti e della viabilità esistente.

#### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: produttiva

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 9 per la destinazione principale.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione produttiva di cui all'art. 9

Sono comunque soggette a preventivo Piano Attuativo i cambi di destinazione d'uso, le destinazioni complementari e compatibili non presenti all'atto di adozione del PGT e/o non connesse all'attività produttiva in atto, interventi costituenti media struttura di vendita.

Sono ammesse destinazioni residenziali padronali o di custodia sino a mq. 200 di S<sub>lp</sub>

Non sono ammessi

- attività di pubblico spettacolo;
- insediamento di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non diano sufficienti garanzie di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti;
- lavorazioni di materiali esplosivi;
- lavorazioni di materiali radioattivi non rispondenti alle normative vigenti;
- magazzini, impianti di conservazione e stoccaggio, anche se connessi funzionalmente all'attività produttiva o di trasporto, se con S<sub>lp</sub> superiore a quella dell'attività principale;
- depositi e magazzini non legati alle attività produttive con S<sub>lp</sub> superiore a mq 400.
- Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione produttiva di cui all'art. 9

#### *Parametri edificatori*

**Uf** = 70% di Sf.  
**Sc** = 50%  
**Af** = 20%  
**H1** = mt 10,00  
**H2** = 2 piani abitabili  
**Ds** = mt. 7,00  
**Dm** = mt. 5,00  
**Di** = mt. 10,00  
**Np** = 0,4 ogni 100 mq. di Sf.

Nel caso di insediamenti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per i quali l'indice Uf o il rapporto Sc consentano ampliamenti inferiori al 10 % della Slp o Sc esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammissibili, una volta sola, incrementi massimi del 10 % esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti. Detta possibilità è comunque subordinata al recepimento delle prescrizioni dettate dalla V.A.S. per le attività produttive.

### **Art. 30 – PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE: AMBITI SISTEMA**

#### *Definizione*

Il PdR individua aree ed edifici definiti Ambiti sistema ai quali sono applicate procedure attuative per interventi già convenzionati ed in corso di esecuzione o da convenzionarsi anche con permesso di costruire per interventi edilizi che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana, necessitanti adeguamento o realizzazione di opere di urbanizzazione.

Agli Ambiti sistema appartengono, oltre a quelli individuati in zona A, tutti i Piani Attuativi in corso di esecuzione.

#### *Modalità d'intervento. indici e parametri*

In tutti gli ambiti residenziali, terziari, direzionali, commerciali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti e convenzionati in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità del Piano stesso.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'art. 20- Ambito residenziale di moderata densità.

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere terziario, ricettivo e commerciale in corso di esecuzione vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'art. 22 Ambito terziario, direzionale, commerciale

Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere industriale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'art. 28 - Attività produttive consolidate.

Prescrizioni particolari previgenti recepite o integrate dal PGT

Ambito sistema AS3 Ex Salvit. - produttivo

Per le aree ogni intervento edilizio si dovrà conformare alla determinazione del 23 luglio 2004 n° 49546 di prot. emessa dall'Azienda Sanitaria Locale della Provincia di Lecco titolata: AREA "EX SALVIT" SITA NEI COMUNI DI BULCIAGO (LC) E CASSAGO B.ZA (LC) – Operazioni di bonifica e messa in sicurezza, e conseguente vincolo permanente al riutilizzo ai sensi del D.M. 14 Maggio 1996.

In particolare dovranno essere inderogabilmente rispettati i vincoli permanenti apposti sui mappali indicati nella sopracitata determinazione e riportati su specifico elaborato grafico allegato, ed in particolare:

- detta area potrà essere utilizzata solamente in termini conservativi, ossia in modo tale da non alterare per qualsivoglia motivo la superficie calpestabile;
- qualunque intervento che vada ad alterare la superficie calpestabile dovrà avvenire previa bonifica del sottosuolo con le modalità del D.M. 14 maggio 1996, ed a seguito di presentazione ed approvazione da parte dell'ASL competente del Piano di Lavoro ex art. 34 D.Lgs 277/91

Il sopracitato vincolo non si applica per la porzione di area espressamente indicata nell'elaborato grafico della determinazione di cui sopra e negli atti ove è definita come "area bonificata e restituita".

Vigono gli adempimenti assunti in sede convenzionale del PE vigente in particolare per quanto concerne le opere di urbanizzazioni e le cessioni in atto.

Ambito sistema AS4 – Aree Polo produttivo denominato PE Gambaione - produttivo

Gli interventi dovranno perseguire i contenuti delle Linee Guida allegate alla deliberazione consiliare n. 48 del 14 luglio 2003.

In questo ambito sono ammesse attività insalubri di I^ classe con le modalità di cui al successivo art. 31. Dette attività saranno consentite solo ed esclusivamente

dopo la modifica dell'attuale convenzione in essere tra la HOLCIM CEMENTI SpA ed i Comuni di Bulciago e Cassago Brianza, ed hanno come preliminare obiettivo il trasferimento di attività nocive in contrasto con il contesto territoriale.

Ambito sistema AS5 di via S. Salvatore - produttivo

Gli interventi dovranno provvedere alla formazione di un'area di mitigazione e compensazione ambientale così come indicata negli elaborati di Piano. Detta area dovrà essere piantumata con alberi di alto fusto e adeguatamente sistemata con interventi di ingegneria naturalistica.

Ambito sistema AS5 di via Volta - terziario

Per il PE vigente di via Volta in località Campi Ascciuti, sono consentiti oltre alle destinazioni di ristoro e ricettive anche le destinazioni residenziali secondo l'indice di utilizzazione fondiaria dell'Ambito di moderata densità - zone B4.

L'altezza per le destinazioni residenziali non potrà superare i 2 piani abitabili e gli interventi di completamento riconvenzionati dovranno contribuire in quota parte anche attraverso la monetizzazione alla realizzazione degli interventi viabilistici contermini.

Ambito sistema AS6 di via Cascina nuova - terziario

Ambito sistema AS7 di via Roma - terziario

Ambito sistema AS8 di via N. Sauro – ricettivo alberghiero

Ambito sistema AS9 di via Fontana \_via Matteotti - residenziale

Ambito sistema AS10 di via S. Marco

Ambito sistema AS11 di via U. Foscolo

### **Art 31 TUTELA DALL'INQUINAMENTO**

Nel comune di Cassago Brianza è vietato, salvo quanto indicato al successivo comma per l'Ambito sistema AS4 (Polo produttivo sovracomunale) l'insediamento e l'ampliamento di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe di cui all'art 216 del T.ULL.SS 1265/1934 ed elencate dal DM Sanità 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' consentito, previo modifica della convenzione in atto come previsto al precedente art. 30 e parere favorevole dell'ASL/ARPA ed alle condizioni in esso indicate, l'insediamento e l'ampliamento di industrie insalubri, nella zona del territorio comunale destinata a Polo produttivo per attività industriali ed artigianali a condizione che adottino i migliori accorgimenti e cautele atti ad eliminare le cause di insalubrità derivanti dalla attività.

Dette attività sono consentite a condizione che chi le esercita dia dimostrazione che esse, per l'introduzione di particolari accorgimenti, sono compatibili con il tessuto urbano circostante in quanto non recano pericolo danno o molestia al vicinato. Tale compatibilità può essere conseguita anche a seguito di interventi di

manutenzione ordinaria manutenzione straordinaria e ampliamento finalizzati anche alla eliminazione dei suddetti motivi di insalubrit .

Nelle zone residenziali sono comunque escluse le attivit  che risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona stessa. In particolare sono escluse le attrezzature per lavorazioni nocive, moleste, inquinanti e/o che svolgano tutto o in parte lavorazioni insalubri di I^ e II^ classe di cui all'art. 346 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e s.m.i. definite dall'elenco approvato con D.M. Sanit  05/09/1994 e quelle che per emissioni di gas o altre esalazioni vapori fumi scolo di acque rifiuti solidi e liquidi rumori possono riuscire di pericolo danno o molestia alle persone.

Sono inoltre escluse le attivit  produttive soggette all'art. 2 del D.Lgs n. 334/1999 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

Negli Ambiti di Trasformazione e nei Piani di recupero i progetti dovranno essere corredati da una relazione di previsione di clima acustico che faccia riferimento oltre che allo stato di fatto anche alle opere infrastrutture e trasformazioni urbanistiche previste che attestino il rispetto dei limiti prescritti per la zona interessata dal DPCM 01.03.91 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art 32 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE – CAVA MINERARIA**

L'ambito si configura per aree oggetto di non trasformazione urbanistica, destinato alla coltivazione di cava secondo la convenzione in atto e con destinazione finale al rimboschimento a fini paesistici, di protezione ambientale, di realizzazione del Parco urbano ed intercomunale a recupero delle aree danneggiate dall'escavazione del cementificio (Parco della Miniera).

Norme per le attivit  estrattive di cava:

1. l'attivit  di coltivazione di sostanze minerali di cava   disciplinata dalla normativa vigente in materia ed   consentita secondo le previsioni della convenzione in atto ed in conformit  alle autorizzazioni rilasciate dalla competente Autorit ;
2.   consentita la realizzazione di pertinenze della cava quali impianti di lavorazione, selezione, trasformazione e valorizzazione dei materiali coltivati, strutture e manufatti per uffici e servizi per il ricovero degli automezzi e quanto altro di supporto all'attivit  dell'impresa estrattiva nelle quantit  e secondo i disposti della convenzione;
3. le pertinenze di cava devono essere rimosse al termine della coltivazione del giacimento di cui la programmazione prevede la coltivazione, sono fatti salvi gli obblighi di rimozione delle pertinenze previsti dall'autorizzazione all'esercizio dell'attivit  estrattiva di cava in funzione del recupero o riassetto ambientale della stessa;

4. il competente organo comunale rilascia gli atti di assenso alla realizzazione delle strutture pertinenziali di cui al comma 2 prescrivendo l'osservanza della disposizioni del precedente comma 3.

Destinazione finale prevista:

- Parco ad uso naturalistico, ricreativo e a verde pubblico attrezzato.

Prescrizioni e indirizzi per il recupero ambientale:

Sono ammessi sia in attuazione della convenzione o al termine di scadenza delle concessioni di escavazione o per operazioni di ripristino ambientale nei termini di validità della convenzione, interventi di realizzazione del Parco tramite piantumazioni con essenze prevalentemente autoctone, coltivazioni compatibili, sentieri pedonali e spiazzi di sosta all'aperto ed arredati, movimenti parziali di terra a fini paesistici e ludici.

Qualora vengano rinnovate la concessioni di escavazione dovranno essere rinnovate le convenzioni che regolano l'escavazione ed il recupero ambientale.

Sono invece ritenuti incompatibili con le destinazioni finali dell'ambito, in caso di esigenze di rialzamento dei livelli, all'interno dell'area cavata, ai fini della sistemazione (riempimento/rimodellazione) del suolo, le seguenti attività:

- trattamento e smaltimento di rifiuti con caratteristiche non inerti;
- trattamento e smaltimento di rifiuti pericolosi, non stabili, reattivi;
- trattamento e smaltimento di rifiuti putrescibili e biogassificabili e, in generale, attività che determinino rilasci odorigeni;

### **Art 33 AMBITO IMPIANTI TECNOLOGICI: ZONA F**

Sono le aree che comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di uso pubblico, per l'erogazione del gas e dell'acqua, cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, piazzola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc., a servizio della comunità.

In tutte le aree che comprendono i recettori sensibili, così come indicati all'art. 33 viene espressamente vietata l'installazione di qualsiasi impianto per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Le prescrizioni previste per l'installazione di nuovi servizi tecnologici sono riscontrabili nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi

Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e in altre aree urbanistiche previo ottenimento di titolo abilitativo.

Gli interventi per l'installazione di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo, anche se costituiti da semplici antenne, sono

subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 11

La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a quanto disposto dal D.lgs n. 259 del 01/08/2003.

Sul territorio comunale è privilegiata la localizzazione sulle aree specificatamente individuate per gli impianti tecnologici, ma sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto delle seguenti distanze minime tra loro:

- nelle zone B e di trasformazione residenziali metri lineari mille;
- nelle zone D e DT produttive e terziarie metri lineari cinquecento;
- nelle zone a servizi pubblici per la residenza e per gli insediamenti produttivi, in adiacenza all'antenna esistente o a distanza non superiore a m. 10 da essa;

Non sono ammesse nelle zone A nelle zone agricole E.

Nelle zone a confine con i Comuni limitrofi non sono ammessi nuovi impianti ad una distanza inferiore a duecento metri lineari dal confine medesimo;

In zone diversamente tra loro classificate dal PGT, deve essere rispettata la distanza minima di metri lineari mille.

La distanza minima dai confini di proprietà (Dm) deve essere di metri 5,00, la distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura telefonica anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.

Le infrastrutture di telefonia, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.

### **Art. 34 LOCALIZZAZIONE DEI RECETTORI SENSIBILI**

Sono recettori sensibili gli edifici destinati alla accoglienza ed alla permanenza di fasce indifese di popolazione che per loro connotazione offrono servizi di tipo sociale ai sensi dell'art.4 comma 8 della Legge Regionale 11 Maggio 2001 n. 11.

In particolare, nel territorio di Cassago Brianza sono identificabili i seguenti recettori sensibili:

- Asilo nido e scuola dell'infanzia
- Scuola primaria e secondaria
- Chiese
- Opere parrocchiali (oratorio)
- Residenze per anziani
- Centro socio-sanitario
- Parchi e giardini pubblici attrezzati

### **Art. 35 AMBITO PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE**

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici sono consentibili oltre che nella specifica zona FDC , nelle zone e secondo le modalità indicate dal Piano dei Servizi.

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

La realizzazione, in zone diverse dalla zona FDC, ove ammessa, è consentita alle seguenti condizioni:

- il lotto di intervento non sia inferiore a 1000 mq;
- per impianti di interesse locale, la superficie coperta Sc. di tutte le attrezzature consentite, non potrà superare mq.250.
- siano previste le sole attrezzature tecniche e non, strettamente connesse agli impianti stessi;
- è consentito il completamento e l'integrazione degli impianti con attività di carattere commerciale e di pubblico esercizio e di ogni altra attività collaterale ed accessoria (lavaggio, autofficina, etc).
- per gli altri parametri edificatori si farà riferimento a quelli della zona FDC

Il proponente dovrà predisporre apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:

- l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- un'adeguata accessibilità viaria e l'esecuzione di condizioni di congestione del traffico viario;
- le condizioni di sicurezza rispetto agli incendi e alle esplosioni.

### **Art 36 AMBITO DEL PARCO AGRICOLO DELLA VALLETTA ED AREE PREVISTE AD AMPLIAMENTO**

Il Piano disciplina la porzione del territorio comunale ricompresa nel perimetro del PLIS Parco Agricolo della Valletta e per le aree previste in ampliamento in coerenza con gli aspetti di condivisione assunti dal coordinamento dei Sindaci dei comuni interessati e con gli indirizzi dettati da Programma Pluriennale degli Interventi adottato.

In particolare il PGT intende dare applicazione ai disposti delle “Linee di indirizzo per la tutela e gestione del territorio del PLIS “Parco Agricolo della Valletta”.

#### **Obiettivi**

La finalità principale è quella di tutelare e valorizzare il territorio del PLIS attraverso la definizione delle azioni che sono consentite nell’ambito del Parco.

In particolare, in conformità alle soprammenzionate Linee di indirizzo si intende perseguire:

- La conservazione degli ambienti naturali esistenti.
- Il recupero delle aree abbandonate o degradate, al fine di ricostituire la continuità dell’ambiente naturale tramite interventi di rinaturazione.
- La salvaguardia degli ambiti agricoli anche attraverso pratiche di agricoltura biologica.
- L’integrazione della fruizione turistico-ricreativo.
- La riqualificazione e valorizzazione dei corsi d’acqua, delle rogge e dei ruscelli che caratterizzano l’area.
- La valorizzazione dei percorsi ciclo-pedonali.
- Il convenzionamento con privati, Enti, Associazioni, agricoltori singoli già operanti sul territorio quale forma di collaborazione e partecipazione atta a favorire la fruizione pubblica delle aree attrezzate.

#### **Ambiti territoriali**

Il territorio del Parco Agricolo della Valletta, per la parte inclusa nel comune di Cassago Brianza è suddiviso nei seguenti Ambiti Territoriali:

- Tessuto urbano consolidato
- Aree destinate all’agricoltura
- Aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico;
- Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.

## **Generalità**

Benché il territorio del PLIS sia suddiviso in distinti Ambiti Territoriali, gli obiettivi di tutela e valorizzazione sopramenzionati sono comunque perseguiti in tutti gli interventi da effettuare all'interno del perimetro del Parco della Valletta.

Gli interventi edificatori per le aree incluse nel PLIS sono ammessi, con i limiti e le prescrizioni successivamente dettate, solo negli Ambiti territoriali così indicati:

- Aree destinate all'agricoltura;
- Tessuto urbano

Al fine di garantire un elevato grado di protezione di tali ambiti, peraltro interamente assoggettati al vincolo ambientale di cui alla parte III del D.Lgs. 42/'04, i progetti dovranno essere accompagnati da dettagliata documentazione che evidenzii gli effetti indotti dall'intervento relativamente a:

- idrologia superficiale;
- vegetazione;
- coltivazione;
- morfologia;
- visuali.

A tale scopo gli elaborati concernenti detti interventi in progetto (sia di nuova edificazione che di ristrutturazione) dovranno essere accompagnati anche da:

- relazione tecnica dimostrante la salvaguardia dell'ambiente circostante l'area oggetto di intervento; la relazione dovrà documentare tutti gli aspetti (geologici, agronomici, naturalistici, faunistici, paesistici, ecc.) e dovrà essere asseverata da parte dei tecnici espletanti le specifiche competenze richieste;
- documentazione fotografica del sito e del suo intorno con il rilevamento specifico di tutte le alberature e le colture;
- profili longitudinali e trasversali del terreno per un intorno non inferiore a mt 400,00;
- documentazione che specifichi le misure ambientali poste in essere per mitigare l'impatto visivo dei manufatti ricompresi nell'intervento.

Inoltre dovrà essere realizzata in sito la sagoma limite dei fabbricati significativi in progetto. Tale sagoma è obbligatoria per tutte le costruzioni da realizzare negli ambiti agricoli. Nel caso di strutture complesse, detta procedura potrà essere sostituita dalla realizzazione di un plastico e di una simulazione fotorealistica.

Allo scopo di tutelare gli ambienti naturali, la flora, la fauna, i rispettivi habitat e il paesaggio sono vietati, in tutto il territorio del PLIS, in quanto incompatibili con le finalità del Parco, i seguenti interventi:

1. realizzare attività produttive non agro-forestali;

2. realizzare nuove recinzioni nelle aree boscate e nelle aree di rilevanza paesaggistica ed ecologica così come individuate nell'elaborato QC 04. degli Ambiti Territoriali e negli elaborati PdR 1 e PdR2;
3. realizzare strutture pubblicitarie fisse;
4. modificare gli elementi paesaggistici identificativi del PLIS (ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore storico paesistico – gelsi e alberi di valore monumentale ed altri elementi identificati dal P.I.I.) così come richiamati anche negli elaborati costituenti la Carta del paesaggio;
5. aprire nuovi sentieri non previsti nel programma pluriennale approvato; se non di uso pubblico,
6. chiudere o eliminare sentieri di uso pubblico individuati in apposita cartografia dagli strumenti urbanistici;
7. allestire, anche provvisoriamente, percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati; dovranno comunque essere monitorati gli effetti sull'ambiente naturale del Parco anche di manifestazioni ciclistiche e/o podistiche, le quali dovranno sempre essere svolte nel rispetto dello spirito del PLIS.

## **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

In questo ambito territoriale ricadono aree pertinenti ad edificazioni del tessuto urbano consolidato ed edifici di valenza storico-monumentale ed ambientale appartenenti al Nucleo Storico di Zizzanorre.

Gli edifici di valore storico-monumentale (Villa Lurani – Pedroli) ed il fabbricato di valore storico ambientale sono disciplinati all'Ambito delle zone A ed inclusi nell'Ambito sistema AS2.

Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli definiti per gli edifici rispettivamente di tipo AA (Ville Lurani) e di tipo AB1 per il rustico, indicato per la realizzazione di una struttura pubblica a supporto del Parco con le risorse derivate dal Piano dei Servizi e dagli interventi ammessi per gli edifici esterni al Parco ma ricompresi nell'Ambito sistema AS2.

In detti edifici è consentita l'attività collegata alla promozione turistica ed alla divulgazione della produzione agricola locale nel rispetto comunque delle tipologie caratteristiche, della coerenza architettonico - ambientale e delle volumetrie preesistenti.

Per le altre aree, in quanto pertinenti ad edificazioni appartenenti all'Ambito residenziale di moderata densità (zone B4) assumono i limiti e le prescrizioni dell'Ambito di riferimento anche se non sono consentiti interventi di nuova edificazione o di ampliamento nella porzione interna al PLIS.

La Slp eventualmente generata dall'applicazione dei parametri è trasferibile sulle aree esterne al Parco di cui le stesse risultano essere pertinenziali.

Per eventuali edifici esistenti in dette aree ed interni al Parco sono ammessi interventi di demolizione, manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento. Non sono ammessi interventi di ristrutturazione e di mutamento di destinazione d'uso.

Per quelle aree che risultassero essere pertinenziali ad edifici esistenti nel Comune contermini, si applicano i limiti di cui ai commi precedenti.

Per l'edificio espressamente individuato negli elaborati grafici di Piano e contrassegnato dalla simbologia E2D situato in zona agricola, ma non avente destinazione agricola e connesso a edifici esistenti in ambiti a destinazione residenziale ricadenti sul territorio del Comune di Cremella sono ammessi interventi di ristrutturazioni in sagoma con mantenimento dell'uso di materiali tradizionali per i prospetti, previo scrostamento e conservazione di eventuali elementi di interesse architettonico. Formazione di parcheggi con pavimentazioni rinverdite, alberature tradizionali, recinzioni con siepi e rete interna non superiore a m.t. 1.50.

#### *Destinazione d'uso per l'edificio E2D*

E' ammessa la destinazione residenziale.

Le destinazioni complementari/compatibili sono ammesse nella misura del 30% della Slp complessiva

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 9

### **AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

**(Per interventi di edificazione abitativa e di strutture per attività produttive e di floricultura connesse alla conduzione del fondo))**

Queste aree sono destinate all'esercizio della attività agricola.

In esse è previsto il mantenimento e il recupero dell'assetto naturale, la continuazione della attività agricola anche da parte di proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali.

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui sopra è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

#### *Destinazione d'uso*

Sono ammesse in conformità a quanto indicato all'art. 9 e precisamente:

Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
- allevamenti zootecnici non intensivi intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30% e comunque non inferiore alla misura minima di superficie aziendale indicata ai parametri edificatori.. Salvo il caso delle aziende esistenti alla data di adozione del PGT nuove aziende per allevamenti non intensivi saranno ammesse solo se dotate delle seguenti strutture: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami da realizzarsi nei limiti di cui ai parametri edificatori.
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- ricovero attrezzi e macchinari agricoli;
- prima trasformazione, manipolazione e conservazione direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli;
- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche;
- attività agrituristiche e di ristorazione esclusivamente connessa all'attività agroturistica;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita.

#### *Destinazioni non ammissibili*

Con l'esclusione degli allevamenti non intensivi sono escluse tutte le destinazioni complementari /compatibili di cui all'art. 9 compreso gli allevamenti intensivi.

Sono inoltre escluse le seguenti funzioni:

- tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
- cave di sabbia, di ghiaia, di argilla; alle cave esistenti non potranno essere date ulteriori concessioni di ampliamento; le cave abbandonate dovranno essere

recuperate ambientalmente in base a modalità da concordare con le singole Amministrazioni Comunali;

- impianti di allevamento di suini, pollame e animali da pelliccia;
- allevamenti di cani;
- uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legati all'attività agricola, nonché alberghi in genere;
- insediamenti di impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

### *Prescrizioni particolari*

Le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente nel Comune di Cassago Brianza.

L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Pur se ammesse, il PGT non individua nel PLIS e nelle aree in ampliamento specifici interventi per attività agrituristiche, che qualora attivati dovranno risultare conformi alla normativa vigente di riferimento ed in particolare:

- la legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
- il decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- la legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 60 ospiti al giorno;
- b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;

- d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, attività escursionistiche e di ippoturismo ed ippoterapia, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali) dovrà ottenere il relativo titolo abilitativo. Dette alterazioni non saranno ammesse per gli elementi paesaggistici identificati dal Programma Pluriennale degli Interventi (ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore storico paesistico – gelsi e alberi di valore monumentale ed altri elementi identificati dal P.I.I.);

È fatto obbligo ai proprietari dei fondi di conservare in termini naturalistici le siepi, le macchie alberate e arbustive, le zone umide e di rinnovamento spontaneo della vegetazione.

In conformità al Piano di Indirizzo Forestale per le aree con presenza di alberature è ammesso il taglio culturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dal P.I.F. stesso.

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

- nelle zone di coltura boschiva a rotazione, secondo le disposizioni della normativa in materia;
- nelle restanti parti solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc.

Tali interventi devono essere realizzati in conformità a quanto disposto nell'allegato 6 - secondo paragrafo: "*Regolamento per la tutela e fruizione del Plis*" - del Programma Pluriennale degli interventi del Parco, che in stralcio viene di seguito riportato:

*Negli interventi di riqualificazione e nelle nuove piantumazioni anche di siepi, sono ammesse solo le seguenti specie vegetali:*

<i>Nome Comune</i>	<i>Nome scientifico</i>
<i>Acero campestre</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Berretto da prete</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Biancospino comune</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Carpino bianco</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Ciliegio selvatico</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Farnia</i>	<i>Quercus robur</i>

<i>Fragola</i>	<i>Fragola alnus</i>
<i>Frassino maggiore</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Lantana</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Melo selvatico</i>	<i>Malus sylvestris</i>
<i>Nocciolo comune</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Olmo campestre</i>	<i>Ulmus minor</i>
<i>Ontano nero</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Pallon di maggio</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Pioppo bianco</i>	<i>Populus alba</i>
<i>Pioppo grigio</i>	<i>Populus canescens</i>
<i>Pioppo nero</i>	<i>Populus nigra</i>
<i>Prugnolo</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Rovere</i>	<i>Quercus petraia</i>
<i>Salice bianco</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Salice grigio</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Salicone</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Sambuco nero</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Sanguinella</i>	<i>Corpus sanguinea</i>
<i>Tiglio selvatico</i>	<i>Tilia cordata</i>

*Nelle aree destinate all'agricoltura e nelle aree non boscate di rilevanza paesaggistica ed ecologica sono ammessi anche interventi con le seguenti specie:*

<b><i>Nome Comune</i></b>	<b><i>Nome scientifico</i></b>
<i>Castagno</i>	<i>Castanea sativa</i>
<i>Gelso bianco</i>	<i>Morus alba</i>
<i>Gelso nero</i>	<i>Morus nigra</i>
<i>Noce</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Pioppo cipressino</i>	<i>Populus nigra pyramidalis</i>
<i>Platano comune</i>	<i>Platanus hybrida</i>

Il sistema dei percorsi destinati alla mobilità pubblica di tipo ciclo-pedonale è interdetto in tutto il Parco al transito dei mezzi motorizzati, fatta eccezione per i mezzi di servizio (Polizia Locale, Guardie Ecologiche, mezzi di soccorso, mezzi in dotazione agli uffici comunali), per quelli occorrenti all'attività agricola e per quelli dei singoli proprietari muniti di specifica autorizzazione rilasciata dagli uffici comunali.

Sono vietati interventi modificativi del regime e/o della composizione delle acque.

## **Operatori**

Nelle aree destinate all'agricoltura gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, includendo tra essi ogni manufatto costituente superficie coperta, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

## **Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire**

Il permesso di costruire, quindi ogni intervento edificatorio relativo alla realizzazione di nuovi fabbricati, è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata;
- b) alla presentazione di una relazione programmatica illustrativa dello sviluppo aziendale corredata da una documentazione tecnico-economica comprovante i fabbisogni dell'edificazione richiesta;
- c) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- d) limitatamente all'imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto "Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire" è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune, contestualmente al permesso di costruire, rilascia una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

## **Criteri e parametri edilizi per la nuova edificazione**

Gli indici elencati ai successivi punti si applicano alle aree destinate alla edificazione di abitazioni e strutture per le attività produttive e di floricultura specificatamente individuate facendo riferimento agli elaborati PdR 1 e PdR2 delle Piano delle Regole planimetria concernente l'uso agricolo dei suoli.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'Operatore, così come precedentemente definito, da realizzarsi esclusivamente nell'Ambito territoriale "Aree destinate all'agricoltura" in ragione delle elevate caratteristiche di sensibilità ambientale e paesistica non possono superare i seguenti limiti:

- a. 0,03 metri cubi per metro quadrato sui terreni agricoli, compresi quelli a coltura orto-floro-vivaistica specializzata in atto, computati sulle "Aree destinate all'agricoltura";
- b. 0,005 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di duecentocinquanta metri cubi per azienda, su terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c. 0,005 metri cubi per metro quadrato, su tutti gli altri terreni agricoli.

Detti indici sono cumulabili ed il limite massimo edificabile in ogni lotto minimo di intervento per le abitazioni dell'Operatore è fissato in mc 450 e le unità immobiliari devono essere contenute in un unico edificio.

Il lotto minimo di intervento, costituito da un appezzamento unitario formato da uno o più mappali confinanti, deve essere di proprietà dell'Operatore e deve avere una superficie aziendale di almeno mq 50.000,00 interamente da reperire all'interno del perimetro del Parco. Per superficie aziendale si intendono le aree sulle quali il titolare dell'intervento dimostri la proprietà.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 1,5 per cento dell'intera superficie aziendale, e comunque sino ad un massimo di mq. 1.000 di superficie coperta. Per serre di tipo stagionale il rapporto di copertura non può superare il 3 per cento della superficie aziendale e comunque sino ad un massimo di mq. 1.500. Gli indici di volume e di superficie coperta si applicano alla superficie aziendale ricompresa nel lotto minimo di intervento.

Gli indici edificatori indicati ai precedenti commi sono incrementati del 10% per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT.

E' ammessa la computabilità a fini volumetrici e/o di superficie coperta di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, ma comunque ricompresi nel perimetro del Parco a condizione che l'edificabilità sia localizzata sulle aree specificatamente individuate nell'ambito di ampliamento al Parco stesso o in altre aree agricole esterne e con i limiti di cui sopra.

In ragione di quanto sopra espresso sono incentivate le coltivazioni biologiche.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Per gli edifici o parte di edificio destinati alla residenza:

- l'altezza massima degli edifici non può superare i 3,50 mt. misurati in gronda
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà non deve essere inferiore a mt 10,00;
- la distanza minima da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00;

Per le stalle e gli edifici destinati all'allevamento degli animali:

- la distanza minima dagli agglomerati e da aree di diversa destinazione esterna all'azienda deve essere almeno di mt 150,00;
- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00; misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00.

Per i ricoveri di macchine ed attrezzature agricole o depositi in genere:

- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00 misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

Per serre fisse in costruzione metallica o altro tipo di struttura:

- l'altezza massima di gronda non può superare i mt 3,00; per dimostrate esigenze connesse alla conduzione di aziende florovivaistiche, l'altezza massima di gronda potrà essere portata a mt 4,00;
- la distanza minima dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00;
- la dimensione massima dell'unità serra è fissata in mq 500. Qualora la dimensione del lotto consentisse coperture di maggiore superficie, queste dovranno essere scomposte in unità non superiori a mq 500 e fra un'unità e l'altra dovrà essere posta una distanza non inferiore a mt 10,00. Tale distanza può essere inferiore in caso di serre singole di minore dimensione ma accorpabili in unità la cui superficie complessiva non deve essere superiore a mq 500. La distanza fra unità come sopra costituite è fissata in mt 5,00.

Per le costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e servizi annessi:

- l'altezza massima dei fabbricati non può superare i mt. 6,50 misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;

- la distanza minima dai fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

Distanza minima degli edifici agricoli dai corsi d'acqua e dalle strade:

- mt 50,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, nonché dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore specificamente individuati nella tavola denominata "Ambiti territoriali del PLIS";
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili;
- mt 30,00 dalle strade comunali e consortili limitatamente alle stalle e agli edifici destinati all'allevamento degli animali.

Distanza minima delle serre, eccettuate quelle mobili stagionali:

- mt 50,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, nonché dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore specificamente individuati nella tavola denominata "Ambiti territoriali";
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili.

### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

Tuttavia gli "Operatori" possono eseguire sul patrimonio edilizio esistente anche interventi di ristrutturazione e ampliamento, mentre il cambio di destinazione d'uso è finalizzato esclusivamente all'ottenimento delle funzioni ammesse (principale e complementari/compatibili) per la destinazione d'ambito.

In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici esistenti sono consentiti previa individuazione di una quantità di aree proporzionali ai volumi e alle superfici in progetto secondo gli indici urbanistici sopra specificati, sulle quali istituire analogo vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti anche mediante DIA (Denuncia Inizio Attività), ai sensi dell'art. 62 comma 1 della Legge Regionale 12/05.

### **Caratteristiche degli edifici**

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, le ristrutturazioni comportanti demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni dovranno di norma essere eseguite con materiali locali, muri in mattoni e intonaco rustico a colore naturale, avere le coperture a falde inclinate con tegole in cotto, serramenti in legno con antoni o persiane esterni.

Sono vietati materiali non tipici della tradizione locale, il calcestruzzo a vista, le aperture con vetrate a specchio.

Le costruzioni non adibite a residenza dovranno essere prevalentemente di tipo tradizionale e rifinite con idonea tinteggiatura in colori che ne riducano l'impatto e rispettino l'ambiente; dovranno altresì avere copertura a falde e manto di copertura in cotto.

### **Caratteristiche delle recinzioni**

Le recinzioni nelle aree destinate all'agricoltura di cui al presente articolo saranno ammesse solo per sicurezza o comprovate necessità di conduzione del fondo o delle altre attività connesse all'agricoltura.

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, dette recinzioni devono essere realizzate con siepe, la cui essenza deve essere compresa tra quelle al presente articolo.

Qualora comprovate esigenze dell'attività agricola lo richiedessero, può essere consentito integrare la siepe con una rete metallica sostenuta da paletti.

Al fine di non alterare l'idrologia superficiale non sono ammessi muretti per recinzione.

In ogni caso le recinzioni dovranno lasciare uno spazio libero tra la quota naturale del terreno e la rete, qualora consentita, nella misura minima di mt 0,20.

Sono infine ammesse staccionate aperte in legno, di altezza non superiore a cm 120 e con montanti posti a distanza non inferiore a cm 200.

### **Caratteristiche delle serre mobili**

Sono considerate serre mobili di tipo stagionale quelle costituite unicamente da strutture infisse nel terreno e coperte con telo, senza basamento in muratura cordoli plinti di ancoraggio.

### **AREE BOScate DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO**

Nelle aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria, secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.

Per le aree boscate esistenti è ammessa la manutenzione e il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dalle vigenti norme forestali.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi, ecc...

A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all'agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

- nelle aree a coltura boschiva a rotazione, secondo i disposti della normativa vigente;
- nelle restanti aree, solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi, comunque nel rispetto della normativa vigente. In quest'ultimo caso solo a condizione della ripiantumazione di un pari o maggior numero di piante.

In ogni caso secondo le modalità e le prescrizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lecco.

Non sono ammesse recinzioni comprese quelle costituite da essenze naturali.

### **AREE NON BOScate DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO**

Nelle aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.

E' consentita l'ordinaria utilizzazione di coltivazione agricola del suolo.

Non sono consentite opere di recinzione dei terreni comprese quelle costituite da essenze naturali.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti.

A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all'agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

### **ZONE DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI**

All'interno delle zone di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi idrici, così come individuate nella planimetria concernente l'uso agricolo dei suoli (PdR1) valgono le disposizioni di cui al D.P.R. n° 236 del 24/05/1988, al documento "Protocolli operativi riguardanti gli adempimenti per la tutela delle opere di captazione utilizzate per l'approvvigionamento idropotabile e per la prevenzione dall'inquinamento delle risorse idriche" del servizio Igiene Pubblica del Settore

Sanità e Igiene (1993), alla d.g.r. n° 15137 del 27/06/1996 "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)" nonché quanto disciplinato dall'art. 21 del D.Lgs 152/99 e s.m.i. ed alla D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003.

Per i limiti e le prescrizioni vedasi anche quanto indicato al Piano dei Servizi.

Qualsiasi intervento che comporti un mutamento dello stato attuale di uso del suolo potrà essere autorizzato solo dopo che sia stato accertato, in base a indagini idrogeologiche adeguatamente approfondite ed asseverate, che l'intervento stesso non comporterà compromissione della funzionalità delle opere di captazione e della qualità delle acque captate.

### **Art. 37 LE AREE DI TUTELA AMBIENTALE PER L'AMPLIAMENTO DEL PARCO REGIONALE VALLE LAMBRO**

Il PGT tutela le aree poste ad ovest del territorio comunale ricomprese tra il tessuto urbanizzato delimitato dalla previsione viabilistica di variante e i confini amministrativi con i comuni di Bulciago e Nibionno in Provincia di Lecco e i comuni di Veduggio e Renate in Provincia di Milano.

#### **Finalità**

L'Amministrazione Comunale di Cassago, intende promuovere atti di tutela ambientale e paesaggistica per aree contermini al perimetro regionale del Parco della Valle del Lambro, sia per la valenza naturalistica delle aree stesse, sia per la costituzione di un corridoio ecologico e di biopermeabilità a supporto del tessuto urbano e di interconnessione con il Parco Agricolo della Valletta, sia per costituire un argine allo sviluppo edificatorio dell'ambito a nord-ovest della previsione di tangenzialina.

In attesa della determinazione di atti e procedure legislative necessarie al riconoscimento regionale ed alla accettazione da parte del Consorzio gestore del Parco Regionale Valle Lambro, il PGT disciplina la tutela delle aree applicando i limiti e le prescrizioni previste per il PLIS Parco Agricolo della Valletta.

A riconoscimento avvenuto provvederà con apposta variante al PGT all'adeguamento dei disposti di cui alla DGR 28 luglio 2000 n. 7/601 ed alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro.

La tutela delle aree per l'ampliamento del Parco Regionale Valle Lambro intende perseguire

- La conservazione degli ambienti naturali e delle valenze paesistiche esistenti.

- Il recupero delle aree abbandonate o degradate, al fine di ricostituire la continuità dell'ambiente naturale tramite interventi di rinaturazione.
- La salvaguardia degli ambiti agricoli anche attraverso pratiche di agricoltura biologica.
- la tutela delle aree boschive e delle aree agricolo-boschive;
- preservare l'assetto geologico ed idrogeologico del territorio;
- la conservazione della specifica struttura morfologica e paesistica dei luoghi, con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni, all'organizzazione delle colture e delle alberate, ai rapporti visuali
- L'integrazione della fruizione turistico-ricreativo.
- La riqualificazione e valorizzazione dei corsi d'acqua, delle rogge e dei ruscelli che caratterizzano l'area.
- La valorizzazione dei percorsi storici e il loro uso a fini ciclo-pedonali.
- Il convenzionamento con privati, Enti, Associazioni, agricoltori singoli già operanti sul territorio quale forma di collaborazione e partecipazione atta a favorire la fruizione pubblica delle aree attrezzate.
- L'integrità delle memorie storiche e architettoniche sia di carattere religioso (Mausoleo) che civile (architettura rurale)

### **Ambiti territoriali**

L'Ambito di tutela, è suddiviso nei seguenti Ambiti Territoriali:

- Tessuto urbano consolidato
- Aree di riqualificazione
- Aree di tutela e rispetto del Mausoleo
- Aree per impianti tecnologici
- Aree destinate alla conferma, completamento e nuova edificazione agricola
- Aree destinate alle coltivazioni agricole
- Aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico;
- Aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.

### **Generalità**

Benché il territorio posto a tutela sia suddiviso in distinti Ambiti Territoriali, gli obiettivi di tutela e valorizzazione sopramenzionati sono comunque perseguiti in tutti gli interventi da effettuare all'interno del perimetro delle aree per l'ampliamento del Parco Valle Lambro.

Gli interventi edificatori per le aree incluse nel perimetro di tutela sono ammessi, con i limiti e le prescrizioni successivamente dettate, solo negli Ambiti territoriali così indicati:

- Tessuto urbano
- Aree di riqualificazione
- Aree per impianti tecnologici
- Aree destinate alla conferma, completamento e nuova edificazione agricola

Al fine di garantire un elevato grado di protezione di tali ambiti, peraltro interamente assoggettati al vincolo ambientale di cui alla parte III del D.Lgs. 42/’04, i progetti dovranno essere accompagnati da dettagliata documentazione che evidenzi gli effetti indotti dall'intervento relativamente a:

- idrologia superficiale;
- vegetazione;
- coltivazione;
- morfologia;
- visuali.

A tale scopo gli elaborati concernenti detti interventi in progetto (sia di nuova edificazione che di ristrutturazione) dovranno essere accompagnati anche da:

- relazione tecnica dimostrante la salvaguardia dell’ambiente circostante l’area oggetto di intervento; la relazione dovrà documentare tutti gli aspetti (geologici, agronomici, naturalistici, faunistici, paesistici, ecc.) e dovrà essere asseverata da parte dei tecnici espletanti le specifiche competenze richieste;
- documentazione fotografica del sito e del suo intorno con il rilevamento specifico di tutte le alberature e le colture;
- profili longitudinali e trasversali del terreno per un intorno non inferiore a mt 400,00;
- documentazione che specifichi le misure ambientali poste in essere per mitigare l’impatto visivo dei manufatti ricompresi nell’intervento.

Inoltre dovrà essere realizzata in sito la sagoma limite dei fabbricati significativi in progetto. Tale sagoma è obbligatoria per tutte le costruzioni.

Nel caso di strutture complesse, detta procedura potrà essere sostituita dalla realizzazione di un plastico e di una simulazione fotorealistica.

Allo scopo di tutelare gli ambienti naturali, la flora, la fauna, i rispettivi habitat e il paesaggio sono vietati, in tutto il territorio individuato, in quanto incompatibili con le finalità attuali di tutela e future del Parco, i seguenti interventi:

1. realizzare attività produttive non agro-forestali;
2. realizzare nuove recinzioni nelle aree boscate e nelle aree di rilevanza paesaggistica ed ecologica così come individuate nell’elaborato PdR1;
3. realizzare strutture pubblicitarie fisse;
4. modificare gli elementi paesaggistici quali ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d’acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore storico paesistico, boschi e quant’altro individuato dagli elaborati costituenti la Carta del Paesaggio;
5. aprire nuovi sentieri, modificare o alterare quelli a carattere storico paesaggistico indicati dalla Carta del Paesaggio,
6. allestire, anche provvisoriamente, percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati.

## Prescrizioni per tutti gli Ambiti

In tutti gli ambiti dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e/o ristrutturazione dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo"
- nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggisticoambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc
- sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici; va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;

- allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

### **TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

In questo Ambito sono ricompresi edifici realizzati in agricolo ma con caratteristiche non agricole ed edifici agricoli non più destinati alle attività agricole.

Detti edifici appartengono ad aree edificate ed urbanizzate costituenti un complesso di insediamenti antropici, distribuiti sul territorio e derivati dal patrimonio agricolo dismesso all'attività o dalla mancata gestione territoriale ed urbanistica delle prime pianificazioni.

Il PGT intende quindi perseguire l'obiettivo di impedire trasformazioni negative dei valori ambientali-architettonici, al fine di preservare l'identità culturale dei siti.

Nell'Ambito sono individuati:

- edifici di recente edificazione non aventi caratteristiche agricole a cui si applica la normativa degli Ambiti residenziali a bassa densità (zona BC) sia per quanto concerne modalità di attuazione, destinazioni d'uso e parametri edificatori. La destinazione d'uso principale è la residenza, mentre le destinazioni complementari/compatibili sono ammesse nella misura del 30% della SIp e comunque non superiori a mq. 20.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle indicate all'art. 9 per la funzione principale.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso.

Gli edifici in sede di ristrutturazione e/o ampliamento dovranno eliminare elementi architettonici, finiture e materiali non tipici della tradizione locale, dovranno provvedere ad interventi di piantumazione con alberature d'alto fusto autoctone (quelle successivamente elencate) in misura doppia rispetto a quelle previste per la Zona BC con lo scopo di mitigazione.

I tetti dovranno essere a doppia falda e con copertura in tegole di cotto, non potranno essere privi di gronde, e non sono ammessi il calcestruzzo a vista e facciate con cristalli a specchio.

Eventuali impianti di illuminazione delle aree esterne, non dovranno interessare i lati verso gli spazi aperti.

- edifici originari agricoli a tipologia residenziale ove sono consentiti interventi di recupero a fini prevalentemente residenziali ed edifici originariamente di altra destinazione (rustici, stalle, ecc.) ove sono ammessi interventi di recupero in ampliamento delle destinazioni residenziali, qualora strettamente connessi agli edifici residenziali principali.

Per detti edifici, dismessi o non più adibiti all'agricoltura, le trasformazioni potranno essere attuate, previa sottoscrizione di apposita convenzione o impegnativa unilaterale per gli adempimenti relativi alla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di innocuità degli scarichi.

In particolare sono individuati i seguenti edifici o complessi e le relative aree di pertinenza:

#### NUCLEO DI CASCINA COSTA.

Trattasi di edifici prevalentemente residenziali situati in zona agricola ed indicati con E2A.

Destinazione residenziale.

Destinazioni complementari/compatibili nella misura del 30% della SIp-

Destinazioni non ammissibili

Quelle indicate all'art. 9 per la funzione residenziale.

Ammesse ristrutturazioni in sagoma con mantenimento dell'uso di materiali tradizionali per i prospetti, previo scrostamento e conservazione di eventuali elementi di interesse architettonico. Formazione di parcheggi con pavimentazioni rinverdate, alberature tradizionali, recinzioni con siepi e rete interna non superiore a mt. 1.50.

Per gli accessori destinati al ricovero mezzi ed attrezzature, è ammessa la ristrutturazione in sagoma con materiali tradizionali.

#### NUCLEO DI CASCINA COSTAIOLA.

Trattasi di edifici prevalentemente residenziali situati in zona agricola ed indicati con E2B.

Destinazione residenziale.

Ammesse ristrutturazioni in sagoma con mantenimento dell'uso di materiali tradizionali per i prospetti, previo scrostamento e conservazione di eventuali elementi di interesse architettonico. Formazione di parcheggi con pavimentazioni rinverdate, alberature tradizionali, recinzioni con siepi e rete interna non superiore a m.t. 1.50.

Per gli accessori è ammessa la ristrutturazione in sagoma con materiali tradizionali e il mutamento della destinazione d'uso per destinazioni complementari/compatibili di cui all'art. 9 per la residenza.

Destinazioni non ammissibili

Quelle indicate all'art. 9 per la funzione residenziale.

Per le superfettazioni è prevista la demolizione.

Gli edifici dei Nuclei di Cascina Costa sono indicati come di valore storico ambientale e si applicano le prescrizioni di cui agli edifici AB1 del Centro Storico, mentre quelli di Cascina Costaiola sono indicati all'elaborato QC 17 come edifici testimoniali e si applicano le prescrizioni di cui agli edifici AA.

## EDIFICI IN LOCALITA' TREMONCINO

Trattasi di edifici prevalentemente artigianali situati in zona agricola ed indicati con E2C.

Destinazione artigianale.

Ammesse destinazioni complementari/compatibili con esclusione di quelle inerenti attività commerciali e di somministrazione di cibi e bevande.

Destinazioni non ammissibili

Quelle indicate all'art. 9 per la funzione produttiva.

Ammesse manutenzioni ordinarie, straordinarie, di risanamento conservativo, e ristrutturazione e ampliamento.

Gli interventi di ristrutturazione sono limitati all'adeguamento tecnologico dell'attività artigianale in essere e/o alla realizzazione di alloggio padronale o di custodia avente Slp non superiore a mq. 150. Sono consentiti interventi per adeguamento igienico-sanitario, impianti per abbattimento sostanze inquinanti, impianti per contenimento energetico ad incremento della Slp sino ad un limite massimo del 10%. L'ampliamento per la destinazione artigianale, localizzato nella porzione scoperta ricompresa tra i fabbricati esistenti, è consentito "una tantum" nella misura di mq. 200 di Slp.

Formazione di parcheggi con pavimentazioni rinverdite, alberature di alto fusto con essenze autoctone poste lungo la viabilità di previsione e quella di collegamento con la Cascina Rosello, recinzioni come esistente o con siepi e rete interna non superiore a mt. 1.50.

## EDIFICIO IN VIA PIAVE

Trattasi di un edificio interamente trasformato a residenza situato in zona agricola ed indicato con E2D.

Destinazione residenziale.

Ammessi interventi di ristrutturazione in sagoma con mantenimento dell'uso di materiali tradizionali per le coperture e i prospetti. Formazione di parcheggi con pavimentazioni rinverdite, alberature tradizionali, recinzioni con siepi e rete interna non superiore a m.t. 1.50.

Destinazioni non ammissibili

Quelle complementari e compatibili e quelle non ammissibili indicate all'art. 9 per la funzione residenziale.

## AREE DI RIQUALIFICAZIONE

Gli ambiti di riqualificazione insediativa sono caratterizzati dalla presenza di edifici produttivi attivi o per usi in contrasto con le finalità di tutela, localizzazione in ambito di degrado o che presentano una configurazione architettonica e morfologica inadatta all'ambiente circostante, si ritiene opportuna una riconversione agli usi agricoli.

All'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nell'ambito di programmi di riqualificazione ambientale o di valorizzazione agricola mediante Piano di Recupero.

Gli interventi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- coerente riqualificazione dell'intero complesso edificato e non rispetto al paesaggio circostante, da dimostrarsi mediante la produzione di uno studio di inquadramento paesistico rispetto alle aree limitrofe, inteso come un elaborato cartografico con prospettive e vedute in cui sia adeguatamente rappresentata l'interrelazione delle strutture produttive agricole con la morfologia e le caratteristiche del territorio circostante;
- significativo incremento delle cortine vegetali e delle alberature, mediante piantumazione di specie autoctone;
- utilizzo di materiali e colori coerenti ed omogenei con il contorno.

#### *Destinazioni d'uso*

Destinazione principale: agricola

Destinazioni/complementari/compatibili quelle indicate all'art. 9 per la destinazione principale

Destinazioni non ammissibili quelle indicate all'art. 9 per la destinazione agricola.

#### Parametri edilizi

In ragione della riqualificazione di aree ed edifici si applicano gli indici con i limiti di cui all'art. 59 della L.R. 12/05 da applicarsi con le modalità e le prescrizioni del successivo punto - Aree destinate all'agricoltura – ma solo con le procedure attuative del Piano di Recupero nell'ambito di un programma di riqualificazione ambientale e di valorizzazione agricola.

### **AREE DI TUTELA E RISPETTO DEL MAUSOLEO**

Le aree di pertinenza del Mausoleo costituiscono fascia di rispetto in ragione della sensibilità paesistica del sito, ove il Mausoleo è individuato come edificio testimoniale di valore storico-monumentale. Per lo stesso sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di riqualificazione delle aree esterne (viale, spazi retrostanti ecc), mentre gli alberi (cipressi) che delimitano il viale sono segnalati come di valore monumentale.

Trattandosi di cappella funeraria è identificata anche la fascia di rispetto sanitaria. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) della legge 5 agosto 1978 n. 457 così come ripresi all'art. 27 lettere a), b) e c) della L.R. n. 12/05

## **AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

Indicano le aree e le pertinenze del depuratore dismesso. A seguito di bonifica l'Amministrazione comunale ne determinerà l'utilizzo sulla base delle modalità, limiti e prescrizioni dettate dal Piano dei Servizi.

## **AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

**(Per interventi di edificazione abitativa e di strutture per attività produttive e di floricultura connesse alla conduzione del fondo))**

Queste aree sono destinate all'esercizio della attività agricola.

In esse è previsto il mantenimento e il recupero dell'assetto naturale, la continuazione della attività agricola anche da parte di proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti, il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico culturali.

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui sopra è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli edifici di Cascina Rosello e Ca' Rossa individuati all'elaborato QC 17 Carta del rischi archeologico, della tutela storica e architettonica come edifici testimoniali di valore storico monumentale si applicano le prescrizioni di cui agli edifici AA del centro Storico

### *Destinazione d'uso*

Sono ammesse in conformità a quanto indicato all'art. 9 e precisamente:

Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
- allevamenti zootecnici non intensivi intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella

misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30% e comunque non inferiore alla misura minima di superficie aziendale indicata ai parametri edificatori.. Salvo il caso delle aziende esistenti alla data di adozione del PGT nuove aziende per allevamenti non intensivi saranno ammesse solo se dotate delle seguenti strutture: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami da realizzarsi nei limiti di cui ai parametri edificatori.

- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- ricovero attrezzi e macchinari agricoli;
- prima trasformazione, manipolazione e conservazione direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli;
- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche;
- attività agrituristiche e di ristorazione esclusivamente connessa all'attività agroturistica;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita.

#### *Destinazioni non ammissibili*

Con l'esclusione degli allevamenti non intensivi sono escluse tutte le destinazioni complementari /compatibili di cui all'art. 9 compreso gli allevamenti intensivi.

Sono inoltre escluse le seguenti funzioni:

- tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
- cave di sabbia, di ghiaia, di argilla; alle cave esistenti non potranno essere date ulteriori concessioni di ampliamento; le cave abbandonate dovranno essere recuperate ambientalmente in base a modalità da concordare con le singole Amministrazioni Comunali;
- impianti di allevamento di suini, pollame e animali da pelliccia;
- allevamenti di cani;
- uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legati all'attività agricola, nonché alberghi in genere;
- insediamenti di impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

#### *Prescrizioni particolari*

Le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente nel Comune di Cassago Brianza.

L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigente, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.

Le attività agrituristiche esistenti o di eventuale nuova attivazione dovranno risultare conformi alla normativa vigente di riferimento ed in particolare:

- la legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
- il decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- la legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

- e) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 60 ospiti al giorno;
- f) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- g) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
- h) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, attività escursionistiche e di ippoturismo ed ippoterapia, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

### **Per l'attività agrituristiche presente in località Cascina Costa**

Trattasi di edifici, già recuperati, e destinati all'attività agrituristiche

Destinazione agricole per attività agrituristiche.

Destinazioni non ammissibili

Quelle indicate all'art.9 per la funzione principale e le destinazioni complementari/compatibili non pertinenti all'attività agrituristiche.

E' Ammessa la ristrutturazione edilizia con riferimento alla sagoma esistente per l'originario edificio a nord classificato come di tipo AB1 ed a cui si applicano le prescrizioni dettate per i medesimi edifici in zona A.

Mediante permesso di costruire convenzionato potranno essere realizzati interventi di completamento per le attività agrituristiche, in particolare per la trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Parametri edificatori per gli ampliamenti

Sc = 1/10 di Sf intesa quale area di competenza assegnata dal PGT e comunque non superiore a mq. 250 aggiuntivi ai fabbricati esistenti

H1 = mt. 7,50

H2 = 2 piani abitabili

H3 = mt. 1,50

Dm = mt. 20,00

Ds = mt. 20,00

Di = mt. 10,00

Considerato che nelle strutture per l'attività agriturbistica rientrano anche quelle relative al ricovero di animali, e che il limite sanitario di mt. 100 scatta dalle strutture medesime, in sede di realizzazione degli interventi dovrà essere dimostrato il rispetto di tale limite anche da edifici presenti nei comuni contermini.

Parcheggi e relative corsie da realizzarsi con pavimentazione rinverdita (blocchetti in cemento rinverditi ecc.).

Alberature compatibili con le essenze indicate ai punti successivi

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali) dovrà ottenere il relativo titolo abilitativo. Dette alterazioni non saranno ammesse per gli elementi paesaggistici o geomorfologici (ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore storico paesistico);

È fatto obbligo ai proprietari dei fondi di conservare in termini naturalistici le siepi, le macchie alberate e arbustive, le zone umide e di rinnovamento spontaneo della vegetazione.

In conformità al Piano di Indirizzo Forestale per le aree con presenza di alberature è ammesso il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dal P.I.F. stesso.

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

- nelle zone di coltura boschiva a rotazione, secondo le disposizioni della normativa in materia;
- nelle restanti parti solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc.

Negli interventi di riqualificazione e nelle nuove piantumazioni anche di siepi, sono ammesse solo le seguenti specie vegetali che si applicano, oltre che al presente ambito, anche per tutte gli ambiti sottoposti a tutela per l'ampliamento del Parco Valle Lambro:

<i>Nome Comune</i>	<i>Nome scientifico</i>
Acero campestre	<i>Acer campestre</i>
Acero riccio	<i>Acer platanoides</i>
Acero montano	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>
Betulla	<i>Betula pendula</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>
Castagno	<i>Castanea sativa</i>
Bagolaro;	<i>Celtis australis</i>
Corniolo	<i>Cornus mas</i>
Sanguinello	<i>Cornus sanguinea</i>
Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>
Fusaggine	<i>Evonimus aeropaeus</i>
Faggio	<i>Fagus sylvatica</i>
Frangola	<i>Frangula alnus</i>
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>
Agrifoglio	<i>Ilex aquifolium</i>
Maggiociondolo	<i>Laburnum anagyroides</i>
Ligustro	<i>Ligustrum vulgare</i>
Nespolo	<i>Maespilus germanica</i>
Melo selvatico	<i>Malus sylvestris</i>
Gelso	<i>Morus alba</i>
Gelso nero	<i>Morus nigra</i>
Pino silvestre	<i>Pinus sylvestris</i>
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>
Pioppo nero	<i>Populus ssp.</i>
Pioppo tremulo	<i>Populus tremula;</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>
Prugnolo	<i>Prunus spinosa</i>
Cerro	<i>Quercus cerris</i>
Roverella	<i>Quercus pubescens</i>
Farnia	<i>Quercus robur</i>
Rovere	<i>Quercus sessiflora</i>
Spino cervino	<i>Rhamnus catarticus</i>

Salicone	<i>Salix caprea</i>
Salice, specie varie	<i>Salix ssp.</i>
Sambuco	<i>Sambucus nigra</i>
Farinaccio	<i>Sorbus aria</i>
Ciavardello	<i>Sorbus torminalis</i>
Tiglio	<i>Tilia cordata</i>
Olmo	<i>Ulmus minor</i>
Lantana)	<i>Viburnum lantana</i>
Pallon di neve	<i>Viburnum opulus</i>
Tasso	<i>Taxus baccata</i>

Qualora vengano realizzate recinzioni naturali o come indicato al successivo punto “caratteristiche delle recinzioni” debbono essere utilizzate come complemento le seguenti specie:

<b>Nome Comune</b>	<b>Nome scientifico</b>
Tasso	<i>Taxus baccata</i>
Ligustro	<i>Ligustrum vulgare</i>
Alloro	<i>Laurus nobilis</i>
Prugnolo	<i>Prunus spinosa</i>
Agrifoglio	<i>Ilex aquifolium</i>
Faggio	<i>Fagus sylvatica</i>
Cappello da prete	<i>Evonymus europaeus</i>
Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>

In tutti gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree previste per l’ampliamento del Parco Valle Lambro sono applicate le seguenti prescrizioni:

- a) l’uso dei mezzi motorizzati in percorso fuori strada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale e’ consentito solo per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l’esecuzione, l’esercizio, l’approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità , di posti di ristoro e di annesse abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti ed infine per l’espletamento delle funzioni di vigilanza ecologica volontaria, di spegnimento di incendi e di protezione civile, soccorso, assistenza sanitaria e veterinaria;
- b) il divieto di transito dei mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade interpoderali e poderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale e’ reso noto al pubblico mediante l’affissione di appositi segnali;

- c) in deroga alle direttive di cui alle precedenti lettere a) e b) il Sindaco può autorizzare in casi di necessità l'accesso di mezzi motorizzati privati nel sistema delle aree prevalentemente agricole.

Sono vietati interventi modificativi del regime e/o della composizione delle acque.

### **Operatori**

Nelle aree destinate all'agricoltura gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, includendo tra essi ogni manufatto costituente superficie coperta, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammessi dal presente articolo
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

### **Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire**

Il permesso di costruire, quindi ogni intervento edificatorio relativo alla realizzazione di nuovi fabbricati, è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata;
- b) alla presentazione di una relazione programmatica illustrativa dello sviluppo aziendale corredata da una documentazione tecnico-economica comprovante i fabbisogni dell'edificazione richiesta;
- c) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- d) limitatamente all'imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto "Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire" è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune, contestualmente al permesso di costruire, rilascia una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

### Criteria e parametri edilizi per la nuova edificazione

Gli indici elencati ai successivi punti si applicano alle Aree destinate all'agricoltura (aree destinate alla edificazione di abitazioni e strutture per le attività produttive e di floricoltura) specificatamente individuate facendo riferimento agli elaborati PdR 1 e PdR2 delle Piano delle Regole planimetria concernente l'uso agricolo dei suoli.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'Operatore, così come precedentemente definito, da realizzarsi esclusivamente nell'Ambito territoriale "Aree destinate all'agricoltura" in ragione delle elevate caratteristiche di sensibilità ambientale e paesistica non possono superare i seguenti limiti:

- a. 0,03 metri cubi per metro quadrato sui terreni agricoli, compresi quelli a coltura orto-floro-vivaistica specializzata in atto, computati sulle "Aree destinate all'agricoltura";
- b. 0,005 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di duecentocinquanta metri cubi per azienda, su terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c. 0,005 metri cubi per metro quadrato, su tutti gli altri terreni agricoli (aree non boscate di valore paesaggistico e aree destinate alle coltivazioni agricole)

Detti indici sono cumulabili ed il limite massimo edificabile in ogni lotto minimo di intervento per le abitazioni dell'Operatore è fissato in mc 450 e le unità immobiliari devono essere contenute in un unico edificio.

Il lotto minimo di intervento, costituito da un appezzamento unitario formato da uno o più mappali confinanti, deve essere di proprietà dell'Operatore e deve avere una superficie aziendale di almeno mq 50.000,00 interamente da reperire all'interno del perimetro del Parco. Per superficie aziendale si intendono le aree sulle quali il titolare dell'intervento dimostri la proprietà.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 1,5 per cento dell'intera superficie aziendale, e comunque sino ad un massimo di mq. 1.000 di superficie coperta. Per serre di tipo stagionale il rapporto di copertura non può superare il 3 per cento della superficie aziendale e comunque sino ad un massimo di mq. 1.500. Gli indici di volume e di superficie coperta si applicano alla superficie aziendale ricompresa nel lotto minimo di intervento.

Gli indici edificatori indicati ai precedenti commi sono incrementati del 10% per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT.

E' ammessa la computabilità a fini volumetrici e/o di superficie coperta di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, da localizzarsi sulle Aree destinate all'agricoltura

(aree destinate alla edificazione di abitazioni e strutture per le attività produttive e di floricultura)

In ragione di quanto sopra espresso sono incentivate le coltivazioni biologiche.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Per gli edifici o parte di edificio destinati alla residenza:

- l'altezza massima degli edifici non può superare i 3,50 mt. misurati in gronda
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà non deve essere inferiore a mt 10,00;
- la distanza minima da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00;

Per le stalle e gli edifici destinati all'allevamento degli animali:

- la distanza minima dagli agglomerati e da aree di diversa destinazione esterna all'azienda deve essere almeno di mt 150,00;
- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00; misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00.

Per i ricoveri di macchine ed attrezzature agricole o depositi in genere:

- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00 misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

Per serre fisse in costruzione metallica o altro tipo di struttura:

- l'altezza massima di gronda non può superare i mt 3,00; per dimostrate esigenze connesse alla conduzione di aziende florovivaistiche, l'altezza massima di gronda potrà essere portata a mt 4,00;
- la distanza minima dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati deve essere almeno di mt 15,00;
- la dimensione massima dell'unità serra è fissata in mq 500. Qualora la dimensione del lotto consentisse coperture di maggiore superficie, queste dovranno essere scomposte in unità non superiori a mq 500 e fra un'unità e l'altra dovrà essere posta una distanza non inferiore a mt 10,00. Tale distanza può essere inferiore in caso di serre singole di minore dimensione ma accorpabili in unità la cui superficie complessiva non deve essere superiore a mq 500. La distanza fra unità come sopra costituite è fissata in mt 5,00.

Per le costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e servizi annessi:

- l'altezza massima dei fabbricati non può superare i mt. 6,50 misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza minima dai fabbricati deve essere almeno di mt 15,00.

Distanza minima degli edifici agricoli dai corsi d'acqua e dalle strade:

- mt 50,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, nonché dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore specificamente individuati nella tavola denominata "Ambiti territoriali del PLIS";
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili;
- mt 30,00 dalle strade comunali e consortili limitatamente alle stalle e agli edifici destinati all'allevamento degli animali.

Distanza minima delle serre, eccettuate quelle mobili stagionali:

- mt 50,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale, nonché dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore specificamente individuati nella tavola denominata "Ambiti territoriali";
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili.

### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

Tuttavia gli "Operatori" possono eseguire sul patrimonio edilizio esistente anche interventi di ristrutturazione e ampliamento, mentre il cambio di destinazione d'uso è finalizzato esclusivamente all'ottenimento delle funzioni ammesse (principale e complementari/compatibili) per la destinazione d'ambito.

In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici esistenti sono consentiti previa individuazione di una quantità di aree proporzionali ai volumi e alle superfici in progetto secondo gli indici urbanistici sopra specificati, sulle quali istituire analogo vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti anche mediante DIA (Denuncia Inizio Attività), ai sensi dell'art. 62 comma 1 della Legge Regionale 12/05.

### **Caratteristiche degli edifici**

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, le ristrutturazioni comportanti demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni

dovranno di norma essere eseguite con materiali locali, muri in mattoni e intonaco rustico a colore naturale, avere le coperture a falde inclinate con tegole in cotto, serramenti in legno con antoni o persiane esterni.

Possono essere ammesse soluzioni in variante a quelle sopraesposte per comprovate esigenze di carattere tecnico-impiantistiche.

Le costruzioni non adibite a residenza dovranno essere prevalentemente di tipo tradizionale e rifinite con idonea tinteggiatura in colori che ne riducano l'impatto e rispettino l'ambiente; dovranno altresì avere copertura a falde e manto di copertura in cotto.

### **Caratteristiche delle recinzioni**

Le recinzioni nelle aree destinate all'agricoltura di cui al presente articolo saranno ammesse solo per sicurezza o comprovate necessità di conduzione del fondo o delle altre attività connesse all'agricoltura.

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, dette recinzioni devono essere realizzate con siepe, la cui essenza deve essere compresa tra quelle al presente articolo.

Qualora comprovate esigenze dell'attività agricola lo richiedessero, può essere consentito integrare la siepe con una rete metallica sostenuta da paletti.

Al fine di non alterare l'idrologia superficiale non sono ammessi muretti per recinzione.

In ogni caso le recinzioni dovranno lasciare uno spazio libero tra la quota naturale del terreno e la rete, qualora consentita, nella misura minima di mt 0,20.

Sono infine ammesse staccionate aperte in legno, di altezza non superiore a cm 120 e con montanti posti a distanza non inferiore a cm 200.

### **Caratteristiche delle serre mobili**

Sono considerate serre mobili di tipo stagionale quelle costituite unicamente da strutture infisse nel terreno e coperte con telo, senza basamento in muratura cordoli plinti di ancoraggio.

### **AREE DESTINATE ALLE COLTIVAZIONI AGRICOLE**

Sono destinate alla coltivazione agricola è di norma esclusa ogni edificazione stabile. Sono ammessi edifici di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune di relativo atto di impegno da trasciversi a cura e spese del proponente. Detti edifici

non potranno avere una SIp maggiore a mq. 30 ed avere finiture e caratteristiche come quelle indicate per gli edifici agricoli ai punti precedenti.  
Sono ammesse anche serre mobili con le caratteristiche sopra descritte.

Dette aree potranno però essere interessate da programmi di riqualificazione ambientale in particolare qualora connesse alla riconversione di attività non compatibili o da programmi di valorizzazione agricola.

In tal caso potranno essere, previo Piano attuativo, computate per il raggiungimento della superficie aziendale minima e utilizzate a fini edificatori e con i limiti, modalità, destinazioni e prescrizioni di cui all'Ambito "Aree destinate all'agricoltura"

### **AREE BOScate DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO**

Nelle aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria, secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.

Per le aree boscate esistenti è ammessa la manutenzione e il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dalle vigenti norme forestali.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi, ecc...

A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all'agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

- nelle aree a coltura boschiva a rotazione, secondo i disposti della normativa vigente;
- nelle restanti aree, solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi, comunque nel rispetto della normativa vigente. In quest'ultimo caso solo a condizione della ripiantumazione di un pari o maggior numero di piante.

In ogni caso secondo le modalità e le prescrizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lecco.

Non sono ammesse recinzioni comprese quelle costituite da essenze naturali.

### **AREE NON BOScate DI VALORE PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO**

Nelle aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria secondo gli

indici indicati alle “Aree destinate all’agricoltura“, sulle aree agricole dove l’edificazione è consentita.

E’ consentita l’ordinaria utilizzazione di coltivazione agricola del suolo.

Non sono consentite opere di recinzione dei terreni comprese quelle costituite da essenze naturali.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti.

A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all’agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

### **Art. 38 AREE AGRICOLE DI CONNESSIONE**

Sono le aree esterne agli ambiti di tutela che assumo l’importante ruolo di costituire un tramite tra l’urbanizzato e le aree agricole di tutela e di connessione tra gli ambiti tutelati.

Sono destinate alla coltivazione agricola e di norma è esclusa ogni edificazione stabile. Sono ammessi edifici di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, previa presentazione al comune di relativo atto di impegno da trasciversi a cura e spese del proponente. Detti edifici non potranno avere una SIp maggiore a mq. 30 ed avere finiture e caratteristiche come quelle indicate per gli edifici agricoli ai punti precedenti.

Sono inoltre ammessi interventi pubblici per la realizzazione di piste ciclopedonali.

Per assonanza con le aree destinate alla coltivazione agricola incluse nell’ambito di tutela per l’ampliamento del Parco Valle Lambro, alle stesse è applicato il medesimo principio della trasposizione dell’indice di utilizzazione edificatoria secondo gli indici indicati alle “Aree destinate all’agricoltura“, sulle aree agricole dove l’edificazione è consentita.

Appartiene all’Ambito anche un’Area destinata all’agricoltura ma limitrofa a destinazioni residenziali per la quale non è consentito il ricovero o l’allevamento di animali entro il limite di mt. 300 dalle destinazioni residenziali. A quest’area si applicano i parametri edificatori indicati per le medesime aree incluse nel PLIS o nell’ambito di tutela per l’ampliamento del Parco Valle Lambro.

### **Art. 39 FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE DI ELETTRODOTTI E SORGENTI DI CAMPI ELETTROMAGNETICI**

Nel territorio del comune di Cassago Brianza le seguenti linee elettriche aeree ad alta tensione, per le quali viene riportata la relativa fascia di rispetto:

- Linea Terna **132 kV** n. 415 fascia di rispetto sul terreno larga mt. 27 per parte dall'asse di percorrenza della linea,
- Linea Terna **220 kV** n. 265 fascia di rispetto sul terreno larga mt. 19 per parte dall'asse di percorrenza della linea, secondo la Circolare del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio

Le fasce di rispetto sono determinate in via provvisoria secondo le modalità stabilite dal Ministero dell'Ambiente e così come precisate dall'Ente gestore la Società TERNA – Rete Elettrica Nazionale e potranno aumentare in ragione al calcolo di prima approssimazione che dovrà essere effettuato dal gestore dell'elettrodotto al fine di garantire il rispetto dell'obiettivo di qualità di per l'esposizione ai campi elettromagnetici, pari a 3  $\mu$ T.

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.
- DM del 28 maggio 2008 Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti

Nelle aree interessate dall'attraversamento di elettrodotti la possibilità di edificare è subordinata al rispetto dei limiti di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limite di esposizione della popolazione a campi magnetici della frequenza di 50 Hz generati dagli elettrodotti).

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

La realizzazione delle cabine di trasformazione é regolata come segue:

- la superficie delle cabine non viene computata ai fini del calcolo della SLP e della Sc ammesse;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, con H non superiore a mt. 2,50, salvo specifiche esigenze tecniche;
- le cabine possono essere costruite aree per servizi.

#### **Art. 40 FASCIA DI RISPETTO DEL METANODOTTO**

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nella fascia di rispetto dalla condotta del metanodotto, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive modificazioni.

#### **Art. 41 FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE**

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella cartografia di piano e in particolare nell'elaborato QC 19 Vincoli Amministrativi, del Quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano. Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica del contenuto nelle elaborati relativi all'individuazione del Reticolo idrico minore allegati al PGT.

#### **Art. 42 CONSUMI DI ACQUA**

I nuovi insediamenti residenziali ed industriali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per i fabbisogni idrici per il consumo umano.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno provvedere al recupero delle acque meteoriche derivate da coperture per utilizzi irrigui, l'Amministrazione Comunale incentiva detto recupero anche per usi igienico-sanitari.

Per le industrie di nuova localizzazione lo standard limite massimo per i consumi d'acqua di falda è fissato in 3800 mc/ha al mese ed è rapportato alla superficie complessiva fondiaria.

Per le industrie esistenti l'adeguamento allo standard di cui sopra dovrà avere luogo entro quattro anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.

I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento, dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.

Ai fini della comprova dei consumi d'acqua effettivamente autorizzati le industrie e i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

Non è consentito alle industrie ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi.

In tutti i nuovi insediamenti e per gli esistenti quando si effettuano lavori di ampliamento ed in ogni caso quando la zona è servita dalla pubblica fognatura, sia residenziali che produttivi, è vietato lo scarico delle acque luride e dei reflui industriali sul suolo, in sottosuolo e in acque superficiali.

Oltre a quanto richiesto dalla legge, i progetti edilizi o di lottizzazione per insediamenti industriali dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:

- a) la fonte di alimentazione idrica, con dichiarazioni sia del Genio Civile che dell'Acquedotto Comunale della possibilità di prelievo di acqua necessaria per l'insediamento;
- b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
- c) la quantità dello scarico ed il recapito finale;
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

### **Art. 43 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo, per attività industriali o artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

Nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva nuove alberature di alto fusto, nella misura minima definita dalle norme di zona.

La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate, con le corrispondenti aree di pertinenza, su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica.

I progetti ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere tali da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali e di variare comunque il drenaggio ed il rifornimento idrico dell'albero.

Parte integrante di ogni progetto urbanistico e/o edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e di tutte le opere di sistemazione esterna, accompagnato da relazione agronomica.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

Per gli elementi costitutivi vegetali esistenti, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche.

Gli interventi sostitutivi non sono consentiti per quelli indicati di valore monumentale nell'elaborato QC 20, salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.

In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

#### **Art. 44 AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Sono definiti Ambiti di Trasformazione le parti del territorio individuate graficamente nelle tavole di Piano e rappresentano gli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale del Comune di Cassago Brianza.

Tali ambiti sono normati dal D.d.P. per quanto concerne i criteri ed i limiti quantitativi e qualitativi, nonché per la dotazione infrastrutturale e di servizi.

A piano attuato verranno inclusi nel tessuto urbano consolidato e normati secondo la specifica zona di appartenenza, anche per parti.

Ogni ambito è analizzato nell'allegato DdP R4 "Previsioni di Piano – Indicazioni e normativa specifica per gli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano, mediante una apposita scheda che fornisce tutte le indicazioni necessarie di inquadramento, obiettivi, indici e parametri urbanistici, servizi, analisi delle criticità ambientali, prescrizioni e strategie.

Con tali schede, l'Amministrazione ha lo strumento tecnico necessario per la valutazione di soluzioni progettuali alternative in sede di redazione dei singoli piani attuativi, a condizione che vengano mantenuti inalterati gli obiettivi quantitativi, qualitativi e le strategie che l'Amministrazione stessa intende raggiungere attraverso la disposizione planimetrica prevista per ogni singolo ambito di trasformazione.

## **Art. 45 RACCORDO CON LA STRUMENTAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Le classi di fattibilità sono individuate sulle Carte della fattibilità geologica allegata al Rapporto tecnico ed all'elaborato DdP 11 ove sono riportate sulle previsioni di Piano.

Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente.

Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

### **VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO**

Secondo quanto indicato nella D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 il territorio comunale è stato suddiviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano (ALL. D).

Tale zonizzazione mira a definire una scala di crescenti limitazioni fisico-ambientali, in particolare nei confronti della realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.

A tali limitazioni, vanno ad aggiungersi quelle contemplate dal sistema vincolistico locale, per le quali si rimanda al capitolo specifico.

#### **Rapporti con la normativa sismica**

Nell'ambito dell'ALL. D viene riportata, in termini di retinatura, la risultanza dell'analisi della Pericolosità Sismica Locale.

Il Comune di Cassago è inserito in **zona sismica 4**.

La Carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL) ha individuato nel territorio comunale centri di pericolosità sismica locale definiti dalle sigle: Z3a, Z3b, Z4a, Z4c e Z5 (Allegato A).

I dati emersi dallo studio hanno evidenziato come sia opportuno intervenire nella verifica di 2° livello per gli edifici di cui al d.d.u.o n.19904/03 (elenco di tipologie degli edifici e opere infrastrutturali che possano assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso).

La classe di pericolosità sismica **H2 -2° livello di approfondimento-** consiglierebbe di intervenire anche per gli interventi

più significati che andranno a realizzarsi sul territorio e comunque dovrà sempre essere applicato quanto previsto da *“Norme Tecniche per le Costruzioni”* G.U. n. 222 del 14.09.05 ove si richiede la definizione sismica dei suoli tramite specifiche prove (determinazione della  $V_{S30}$  tramite prove S.P.T. in foro e/o indagini geofisiche - esempi di elaborazione Appendice 1).

I valori di soglia per il Comune di Cassago sono:

	Valori soglia per il Comune di Cassago		
	Suolo tipo A	Suolo tipo B-C-E	Suolo tipo D
Valori di sogli per il periodo compreso tra 0.1-0.5 s	1,0	1,4	1,4
Valori di sogli per il periodo compreso tra 0.5-1.5 s	1,4	2,2	3,7

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai settori prossimi alle aree definite da Z5 in quanto i comportamenti differenziali fra i terreni sciolti e rocciosi possono generare particolari fenomeni di deformazione sismica.

A tale riguardo si devono prevedere studi specifici e/o mirati.

### **Indicazioni sulla fattibilità geologica per le azioni di piano**

Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al D.M. 14 settembre 2005 *“Norme Tecniche per le costruzioni”*.

Lo studio di progetto da produrre ai sensi del D.M. citato dovrà presentare analisi originali e critiche dei presenti elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all’adempimento delle prescrizioni ivi contenute, che dovranno essere valutati a livello comunale nella fase istruttoria della pratica.

I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell’integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato.

Nella fasce di transizione (50m per lato) tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di

caratteristiche più scadenti. Si dovrà inoltre tenere conto degli ulteriori vincoli e limitazioni evidenziati in ALL. D.

Nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso.

Le indagini geotecniche e gli studi geologici, idrogeologici e/o idraulici prescritti per le singole classi di fattibilità devono comunque essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non sono in ogni caso sostitutivi ma integrano e specificano, in funzione delle peculiarità locali, quelli previsti dal D.M. citato.

Le indicazioni qui fornite in merito all'edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale.

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

In caso di discrepanza, si applicano le norme più restrittive e/o cautelative.

*Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.*

*Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata in sede di presentazione dei Piani Attuativi (art. 14 - L.R. 12/05) o in sede di richiesta del permesso di costruire (art. 38 - L.R. 12/05).*

*Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/09/05 "Norme Tecniche per le Costruzioni".*

## Definizione classi di fattibilità geologica

### **Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni**

*"La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori".*

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate condizioni limitative, anche se di lieve entità, all'edificabilità.

Si definiscono le aree subpianeggianti o debolmente ondulate caratterizzate da una ridotta copertura limo/argillosa (2a) e con una modesta pendenza (2b), localmente si riscontrano degli affioramenti rocciosi (2c).

Sono, nello specifico, aree subpianeggianti e/o debolmente pendenti, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell'immediato sottosuolo di orizzonti dotati di ridotte caratteristiche geotecniche.

*Per le aree ricadenti in questa classe, l'edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.*

*In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito dal D.M. 14/04/05, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).*

*Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazioni, con verifiche*

*geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.*

**Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni**

*"La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.*

*Il professionista deve in alternativa:*

- *se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;*
- *se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito territoriale di riferimento /(puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d'acqua, ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione".*

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti o significative limitazioni per la presenza singola o associata.

Nello specifico si definiscono:

- 3a - Aree con scadenti caratteristiche geotecniche con ridotta capacità portante in settori morfologicamente depressi
- 3b - Aree morfologicamente definite da pendenze significative a volte elevate
- 3c - Aree con possibili ristagni d'acqua con presenza di falde sospese e/o localmente esondabili in prossimità dei corsi d'acqua
- 3d - Fascia relativa ai potenziali fenomeni sorgentizi
- 3e - Aree di versante relative all'attività estrattiva
- 3f - Fascia di attenzione idrogeologica (come definito dal Reticolo Minore allegato)

*Per le aree ricadenti in questa classe, l'edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti*

*costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.*

*In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito dal D.M. 14/04/05, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).*

*Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazioni, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto e dall'analisi dei fenomeni di stabilità dei versanti.*

#### **Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni**

*"L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale,*

*deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico”.*

In questa classe sono inserite:

**4a - Aree di vincolo del Reticolo Idrografico Minore (vedi normativa specifica nel documento allegato) unitamente alla fascia di 50 metri sul Rio Gambaione nell’ambito della concessione mineraria**

### **Ulteriori vincoli e limitazioni**

In ALL. D per rendere più agevole la consultazione, sono riportati i seguenti vincoli e limitazioni:

- **Zone di rispetto dei pozzi pubblici (e sorgenti).** Per le aree di salvaguardia valgono i vincoli e le prescrizioni cui all’art. 5 del D.Lgs. 258/2000. In particolare, per l’attuazione degli interventi o delle attività elencate al comma 5 del citato D.Lgs. (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) all’interno delle zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi del citato comma 5, si fanno nel frattempo proprie le indicazioni fornite dalla D.G.R. 27 giugno 1996 n. 6/15137 e 0 aprile 2003 n. 7/12693. All’atto dell’eventuale rilascio dell’autorizzazione alla riduzione dell’area di rispetto, varrà la classe di fattibilità già individuata in cartografia;
- **Zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici (e sorgenti) ad uso idropotabile,** per le quali valgono le relative norme già citate in precedenza a proposito della descrizione delle zone di rispetto.
- **Aree in trasformazione** si farà riferimento alla normativa attualmente in vigore D.Lgs n. 152/06 (relativamente ai procedimenti di caratterizzazione/bonifica dei siti) al Titolo V - Bonifica dei siti contaminati, art. 256 con riferimento ai valori di concentrazione definiti nella Tab. 1-colonne A e B- per i suoli e nella Tab. 2 per le acque sotterranee inserite nell’allegato 5 del Titolo V (documento allegato).
- **Limite della concessione mineraria Holcim S.p.A.** come definito dalla convenzione con l’Amministrazione Comunale

## **NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

### **Definizioni**

Vengono riportate e descritte le voci di riferimento per le norme geologiche di piano.

**Pericolosità sismica locale:** previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento dei fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito. Allegato 5 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 "*Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei piani di governo del territorio - Analisi di III livello*".

**Studi ed indagini preventive e di approfondimento:** insieme degli studi, rilievi, indagini e prove in sito e in laboratorio, commisurate alla importanza ed estensione delle opere di progetto e alle condizioni al contorno, necessarie alla verifica della fattibilità dell'intervento in progetto, alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo e a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, ottimizzando la progettazione sia in termini di costi che di tempi.

Gli studi e le indagini a cui si fa riferimento sono i seguenti:

- Indagini geognostiche: indagini con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del D.M. 14 settembre 2005 "*Norme Tecniche per le Costruzioni*".

- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti: valutazione preliminare, ai sensi del D.M. 14 settembre 2005 "*Norme Tecniche per le Costruzioni*", della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine, in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità del pendio durante l'esecuzione dei lavori.

Nei terreni/ammasso roccioso posti in pendio, o in prossimità a pendii, oltre alla stabilità localizzata dei fronti di scavo, deve essere verificata la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell'assetto definitivo di progetto, considerando a tal fine le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, nonché i sovraccarichi determinati dalle opere da realizzare, evidenziando le opere di contenimento e di consolidamento necessarie a garantire la stabilità a lungo termine.

- Le indagini geologiche devono inoltre prendere in esame la circolazione idrica e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica.

Nelle aree in dissesto, per una maggiore definizione delle pericolosità e del rischio, possono essere utilizzate le metodologie riportate nella Parte II dell'Allegato 2 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 *"Procedure di dettaglio per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da frana"* e nell'Allegato 4 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 81566 *"Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico"*.

- **Recupero morfologico e ripristino ambientale:** studio volto alla definizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che consentano di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici.
- **Compatibilità idraulica:** studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibile esondazione secondo i criteri dell'Allegato 4 alla D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 *"Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico"* e della direttiva *"Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B"* approvata con Deliberazione del Comitato Istituzione n. 2 dell'11 maggio 1999, aggiornata con Deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006, come specificatamente prescritto nelle diverse **Classi di Fattibilità geologica**.
- **Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli** ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 *"Norme in materia ambientale"*: insieme delle attività che permettono di ricostruire gli eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee).  
Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni sogli di contaminazione - CSC) devono essere attivate le procedure di cui al D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 *"Norme in materia ambientale"*, comprendenti le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.

**Interventi di tutela ed opere di mitigazione del rischio da prevedere in fase progettuale:** complesso degli interventi e delle opere di tutela e mitigazione del rischio, di seguito elencate:

- Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee
- Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti
- Dimensionamento delle opere di difesa passiva/attiva e loro realizzazione prima degli interventi edificatori
- Predisposizione di sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento (piezometri di controllo della falda a monte e a valle flusso dell'insediamento, indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, ecc.)
- Progetto operativo degli interventi di bonifica ai sensi del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale"

**Zona di tutela assoluta dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale", art. 94, comma 3).

**Zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa (D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale", art. 94, comma 4).

**Edifici ed opere strategiche** di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 *"Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003"*: categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

**Edifici:**

- a. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Regionale \*
- b. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Provinciale \*
- c. Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali \*
- d. Edifici destinati a sedi di Comunità Montane \*
- e. Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze

- f. Centri funzionali di protezione civile
- g. Edifici ed opere individuate nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- h. Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione
- i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali \*\*
- j. Centrali operative 118

\* prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza

\*\* limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza

**Edifici ed opere rilevanti di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003":** categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

#### **Edifici**

- a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori
- b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere
- c. Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21.10.2003 (edifici il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale - musei, biblioteche, chiese)
- d. Strutture sanitarie e/o socioassistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.)
- e. Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio\* suscettibili di grande affollamento

\* il centro commerciale viene definito (D.Lgs. n. 114/1998) quale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. In merito a questa destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

#### **Opere infrastrutturali**

- a. Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade "strategiche" provinciali e comunali non comprese tra la "grande viabilità" di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate "strategiche" nei piani di emergenza provinciali e comunali
- b. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane)
- c. Porti, aeroporti e eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza

- d. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica
- e. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.)
- f. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali
- g. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione)
- h. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi
- i. Opere di ritenuta di competenza regionale

**Polizia idraulica:** comprendente tutte le attività che riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e mantenere l'accessibilità al corso d'acqua stesso.

## Indagini ed approfondimenti geologici

Lo studio geologico di supporto alla pianificazione comunale "*Indagini geologico tecniche di supporto alla pianificazione comunale ai sensi della L.R. n. 12/05 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/1566/2005*", contenuto integralmente nel Documento di Piano, ha la funzione di orientamento urbanistico, ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al D.M. 14 settembre 2005 "*Norme tecniche per le costruzioni*".

Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/Dia e valutati di conseguenza prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

Gli approfondimenti d'indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 n. 8/1566.

### *Piani attuativi*

Rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14 settembre 2005 "*Norme tecniche per le costruzioni*". In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- Interazioni tra il piano attuativo e l'aspetto geologico-geomorfologico;
- Interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali;
- Fabbisogni e smaltimenti delle acque (disponibilità dell'approvvigionamento potabile, differenziazione dell'utilizzo delle risorse in funzione della valenza e della potenzialità idrica, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest'ultima solo nel caso in cui comporti all'edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 settembre 2005 "*Norme Tecniche per le Costruzioni*".

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- Determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni, ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW - *Spectral analysis of Surface Waves*, MASW - *Multichannel Analysis of Surface Waves*, o REMI - *Refraction microtremor for Shallow Shear Velocity*), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica (prove S.P.T. in foro) o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;
- Definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al D.M. 14 settembre 2005 sulla base del profilo di  $V_s$  ottenuto e del valore di  $V_{s30}$  calcolato;
- Definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 14 settembre 2005.

### **Aree a pericolosità sismica locale**

All'interno delle aree a pericolosità sismica locale (PSL) e solo per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003", in attuazione della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 settembre 2005 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di III livello - metodologie dell'allegato 5 alla D.G.R. n. 8/1566/2005, o utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative

in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;

- Determinazione delle velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW - *Spectral analysis of Surface Waves*, MASW - *Multichannel Analysis of Surface Waves*, o REMI - *Refraction microtremor for Shallow Shear Velocità*), o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica (prove S.P.T. in foro) o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;
- Definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di n congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnica, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;
- Individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es da banca dati regionale o nazionale);
- Valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica del sito. Codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unitamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;
- Definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale;

#### **Art. 46 PRESCRIZIONI ARPA E PROVINCIA DI LECCO**

1. Tutti gli interventi ricompresi all'art. 3 punto 1 della D.G.R. n. 8/8745 dovranno osservare le disposizioni per l'efficienza energetica e la certificazione energetica disciplinate dalla DGR stessa.
2. Le strutture di allevamento non ad uso familiare di nuova attivazione dovranno tener conto di quanto previsto dalla D.D.G. n. 20109/2005 e dovranno essere situate a distanza non inferiore a mt. 300 (mt. 500 nel caso di allevamenti suinicoli o avicoli) rispetto al limite degli azionamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria. Dovranno inoltre risultare a distanza di almeno 50 mt. (100 m. per allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici individuati sulle tavole ricognitive della "rete irrigua" del Piano Territoriale di Coordinamento (PTCC).

Alla luce di quanto sopra esposto le distanze dalle zone residenziali potranno essere ridotte (al massimo fino al 50%) in caso si adottino soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante; particolare rispetto può essere viceversa riservato alle zone «sensibili» e alle zone a parco.

Le soluzioni migliorative, oltre ad accorgimenti impiantistici e procedurali, consistono essenzialmente nell'applicare le Migliori Tecniche Disponibili anche quando non obbligatorie per le dimensioni e/o la specie allevata ai sensi del d.lgs. 372/99, sottoponendo i reflui a trattamento anaerobico in modo da ridurre l'offensività, limitando le emissioni in atmosfera e la spesa energetica, e contemporaneamente preservandone il valore fertilizzante.
3. In tutta l'area specificatamente individuata sulla cartografia di piano e ricompresa nel raggio di mt. 200 dall'impianto di telecomunicazione la possibilità di edificare è subordinata alla verifica dei limiti di esposizione, valori di attenzione e obiettivi di qualità, così come previsto dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 GHz). Qualora vengano localizzati nuovi impianti si dovrà provvedere alla identificazione delle aree soggette alla sopraccitata verifica.
4. Per tutti gli edifici specificatamente segnalati dalla tavola dei vincoli della Componente geologica, idrogeologica e sismica ed in ogni caso ove sia previsto il recupero urbanistico e la riqualificazione urbana delle aree, preliminarmente agli interventi dovrà essere predisposto un Piano di indagine atto ad evidenziare la presenza di potenziali rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo (serbatoi, rifiuti, sostanze nocive ecc) nonché l'eventuale presenza di amianto in coperture o altri materiali.

5. Tutti gli interventi di nuova edificazione ricompresi in ambiti a pianificazione attuativa dovranno ottemperare a quanto previsto dall'Appendice G della D.G.R. n. 8/2244 del 23 marzo 2006 in particolare per quanto concerne la riduzione delle portate delle acque meteoriche recapitate in pubblica fognatura e dovranno prevedere, in conformità all'art. 6, punto lettera b del Regolamento Regionale n. 02/06, alla realizzazione delle reti di adduzione in forma duale.
6. I progetti di nuova viabilità locale individuati dal Piano dei Servizi, quelli indicati negli Ambiti di trasformazione e gli interventi sulla viabilità esistente (compreso ferrovia e rete ciclabile), dovranno in sede di progettazione attenersi alle prescrizioni dettate dalla D.G.R. n. 8/8837 del 30.12.08 "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale" pubblicata sul BURL del 13 febbraio 2009.
7. Tutti gli interventi relativi al sistema infrastrutturale (esistente e di previsione) compresi i percorsi ciclopedonali dovranno in sede di progettazione prevedere interventi di mitigazione, di miglioramento e compensazione ambientale secondo quanto indicato nel Documento Tecnico – Repertorio degli interventi di mitigazione , compensazione e miglioramento ambientale" del PTCP 2008.
8. Per tutti gli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa e per tutti gli interventi paesisticamente rilevanti, i progetti urbanistici e/o edilizi dovranno essere corredati da una ricognizione speditiva del contesto costituita da elaborati grafici e fotografici atti ad illustrare lo stato dei luoghi. Il contesto da interessare dovrà essere adeguatamente esteso al contorno dell'intervento previsto.
9. Le aree ricadenti nella classe di fattibilità geologica 4 sono inedificabili ed è vietata ogni nuova edificazione. Qualora ricadenti nelle perimetrazioni di Ambiti di trasformazione o in aree edificabili disciplinate dal Piano delle Regole possono essere conteggiate ai soli fini della determinazione delle quantità edificabili e di quelle permeabili. Gli unici interventi ammessi sono quelli definiti dal Regolamento di Polizia Idraulica.

## ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

PdR R1 - Relazione illustrativa del Piano delle Regole

PdR R2 – Norme Tecniche

PdR 01 – Sistema rurale

PdR 02 – PLIS – Parco Agricolo della Valletta

PdR 03 – Regime dei Suoli per il Centro Storico e i Nuclei Originari

PdR 04 – Regime dei suoli per il territorio comunale

## ELABORATI COSTITUENTI IL PGT

### QUADRO CONOSCITIVO

Sintesi degli atti di programmazione sovraordinata

- QC 01 – Estratto PTCP : Quadro strutturale – Valori Paesistici e Ambientali – 1: 10.000
- QC 02 – Estratto PTCP : Quadro strutturale – Assetto Insediativo – 1 : 10.000
- QC 03 – Quadro Ambientale – 1 : 10.000
- QC 04 – PLIS : Parco Agricolo della Valletta : Ambiti Territoriali – 1 : 10.000

Atti comuni di condivisione

- QC 05 – Mobilità – 1 : 10.000
- QC 06 – Sistema Ambientale – 1 : 10.000
- QC 07 – Vincoli – 1 : 10.000
- QC 08 – Servizi – 1 : 10.000

Quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio

- QC 09 – Inquadramento territoriale su ortofoto – 1 : 5.000
- QC 10 – Classi altimetriche – 1 : 3.000
- QC 11 – Classi di Pendenza – 1 : 3.000
- QC 12 – Sintesi della destinazione d'uso dei comuni contermini – 1 : 10.000
- QC 13 – Stato di attuazione PRG vigente – 1 : 3.000
- QC 14 – Stato di attuazione PRG vigente : Centro Storico – 1 . 1.000
- QC 15 – Stato di attuazione PRG vigente : Nuclei originari – 1 : 1.000
- QC 16a – Individuazione delle proposte e delle aspettative dei cittadini – 1 : 2.000
- QC 16b - Individuazione delle proposte e delle aspettative dei cittadini - 1 – 2.000
- QC 17 – Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica – 1 : 3.000
- QC 18 – Vincoli Paesaggistici – 1 : 3.000
- QC 19 – Vincoli Amministrativi – 1 : 3.000
- QC 20 – Sistema ambientale e tutela vegetazionale – 1 : 3.000

- QC 21 – Percezione del territorio – 1 : 3.000
- QC 22a -Ricognizione del sistema edificato – 1 : 2.000
- QC 22b -Ricognizione del sistema edificato – 1 : 2.000

## **DOCUMENTO DI PIANO**

- R1 - Relazione generale
- R2 - Norme Tecniche
- R3 – Norme Tecniche - Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio
- R4 – Indicazioni e normativa specifica degli Ambiti di Trasformazione
- DdP 01 – Quadro Strategico – 1 : 3.000
- DdP 02 – Accessibilità sostenibile e Ambito di concentrazione preferenziale dell’edificazione – 1 : 3.000
- DdP 03 – Sistema della Viabilità e Mobilità – 1 : 3.000
- DdP 04 – Dimensionamento di Piano – 1 : 3.000
- DdP 05 – Individuazione degli incentivi per il sistema commerciale – 1 : 3.000
- DdP 06 – Sistema produttivo: Attività Industriali e Artigianali – 1 : 3.000
- DdP 07 – Carta del giudizio di rilevanza – 1 : 3.000
- DdP 08 – Carta del giudizio di integrità – 1 : 3.000
- DdP 09 – Carta del Paesaggio – Sensibilità paesistica dei luoghi – 1 : 3.000
- DdP 10 – Previsioni di Piano – 1 : 3.000
- DdP 11 – Fattibilità Geologica, Idrogeologica e sismica per le azioni di Piano – 1 : 3.000

## **PIANO DEI SERVIZI**

- PdS R1 : Relazione illustrativa del Piano dei Servizi
- PdS R2 : Norme Tecniche di Attuazione
- PdS R3 – Schedatura dei Servizi
- PdS 1 Servizi pubblici di proprietà comunale esistenti, scala 1:3.000
- PdS 2 Servizi di uso pubblico esistenti, scala 1:3.000
- PdS 3 Implementazione dei Servizi , scala 1:3.000
- PdS 4a Previsioni di Piano, scala 1:2.000
- PdS 4b Previsioni di Piano, scala 1:2.000
- PdS 5 Rete infrastrutturale fognaria esistente e di progetto, scala 1:3.000
- PdS 6 Rete infrastrutturale dell’acquedotto esistente e di progetto, scala 1:3.000
- PdS 7 Rete infrastrutturale della conduzione elettrica scala 1:3.000
- PdS 8 Rete infrastrutturale del gas e del metanodotto

- PdS 9 Localizzazione degli interventi di edilizia convenzionata scala 1 : 3.000

#### **PIANO DELLE REGOLE**

- PdR R1 - Relazione illustrativa del Piano delle Regole
- PdR R2 – Norme Tecniche
- PdR 01 – Sistema rurale – 1 : 3.000
- PdR 02 – PLIS – Parco Agricolo della Valletta – 1 : 2.000
- PdR 03 – Regime dei Suoli per il Centro Storico e i Nuclei Originari – 1 : 3.000
- PdR 04a – Regime dei suoli per il territorio comunale – 1 : 2.000
- PdR 04b – Regime dei suoli per il territorio comunale – 1 : 2.000

#### **COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA**

##### RAPPORTO TECNICO

### **ALLEGATI**

- ALL. A - Geologia e geomorfologia con elementi pedologici e geotecnici
- ALL. B - Elementi di idrogeologia
- ALL. C - Classificazione del rischio idraulico
- ALL. D - Carta della pericolosità sismica locale (1° livello)

### **APPENDICI**

- App. 1 - Indagine sismica con metodologia Re.Mi
- App. 2 - Analisi di 2° livello

#### **RETICOLO IDRICO MINORE**

- Relazione illustrativa
  - All. 1- Individuazione del reticolo idrografico minore (fotogrammetrico)
  - All. 2 - Fasce di rispetto – reticolo idrico
- Allegati: - R.D. 8/05/1904 n. 368  
- R.D. 25/07/1904 n. 523  
Allegato C – Canoni regionali di polizia idrica