

Comune di Beregazzo con Figliaro

(Provincia di Como)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VIGENTE D.C.C. 15.03.2013 n° 4 B.U.R.L. 13.11.2013 n° 46
1[^] VAR. PUNTUALE D.C.C. 4.05.2018 n° 16 B.U.R.L. 4.07.2018 n° 27
2[^] VAR. PUNTUALE D.C.C. 28.06.2021 n° 24 B.U.R.L. 20.10.2021 n° 42

3[^] VARIANTE **PIANO DELLE REGOLE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

R3-V3

febbraio 2024

Progettazione urbanistica e V.A.S.:

Dott. arch. Giuseppe Tettamanti *iscr. albo di Como n° 165-A*

via Palestro, 15
22100 Como

giuseppetettamanti46@gmail.com

ADOZIONE

OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

SOMMARIO

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.	3
Art. 1 - IL P.G.T.	3
Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE	3
TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE	4
Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ	4
Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI	7
Art. 5 - DISTANZE	7
Art. 5 bis - ALLINEAMENTI	9
Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO	9
Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO	10
Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE	10
Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	11
Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO	12
Art. 9bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE	12
Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	13
Art. 10bis - ACCESSI CARRAI	15
Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI	15
Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA	16
Art. 13 - VALENZA PAESISTICA	16
Art. 13bis- INGEGNERIA NATURALISTICA	17
Art. 13 ter- ELEMENTI PUNTUALI ED AREALI DI VALENZA PAESAGGISTICA	17
Art. 13 quater- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	17
Art. 14 - PIANI ATTUATIVI E PROCEDIMENTI CONVENZIONATI	18
Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE	18
TITOLO III : NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	19
Art. 15 - AMBITI OMOGENEI	19

Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO	21
Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE	26
Art. 18 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE	32
Art. 18bis - AMBITI DI TRASFORMAZIONE	36
Art. 19 - AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE	38
Art. 20 - AREE AGRICOLE	42
Art. 21 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE	47
TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ	51
Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI	51
Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE	51
Art. 24 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE	52
TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI	53
Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO	53
Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA	53
Art. 27 - RETICOLO IDRICO	53
Art. 28 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	53
Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA	54
Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	54
a) Cabine di trasformazione	54
b) Elettrodotti	55
Art. 31 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE	55
Art. 32 - PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO G. E DI TRADATE	56
Art. 33 - PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO	56
Art. 34 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	57

N.B.:

- In ~~rosso~~ le parti di testo aggiunte
- In ~~fosse~~ le parti di testo stralciate

TITOLO I: CONTENUTO DEL P.G.T.

Art. 1 - IL P.G.T.

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce, ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n°. 12 e s.m.i., l'assetto dell'intero territorio comunale ed é identificato dalle seguenti componenti, come ivi riscontrate dagli artt. 8, 9 e 10.

1. Il Documento di Piano (D.d.P.)
2. Il Piano dei Servizi (P.d.S.)
3. Il Piano delle Regole (P.d.R.)

Esso si pone come strumento complesso ove tali momenti rappresentano le articolazioni di un unico atto procedimentale, fondato su una concezione unitaria e coordinata del processo di pianificazione.

Sotto il profilo giuridico il Documento di Piano ne interpreta la fase programmatica e non produce effetti diretti sul regime giuridico delle aree, il Piano dei Servizi la fase strutturale e costituisce carattere prescrittivo e vincolante per le previsioni concernenti i soli immobili necessari alla realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale, il Piano delle Regole la fase operativa e comporta effetti diretti sul regime delle aree.

Il P.G.T., ispirandosi ai principi e ai criteri dettati dall'art. 1 pari legge ne determina le modalità di attuazione, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica di cui al P.T.R. approvato con D.C.R. 19.01.10 n° 8/951 (BURL 17.02.10 n. 6) **e integrato con D.C.R. 19.12.18 n. XI/411 BURL (13.03.19 n. 11)**, nonché in applicazione dei contenuti di carattere prescrittivo e in conformità con gli orientamenti programmatici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P. approvato con D.C.P. 02.08.06 n°. 59, pubblicazione B.U.R.L. 20.09.06 n°. 38) a mente dell'art. 6 N.T.A. ivi parte integrante e sostanziale.

Dovrà altresì attenersi alle disposizioni dettate dal Piano Territoriale del Parco Regionale della Pineta di Appiano G. e Tradate (DGR 7.07.00 n°. 7/427 e succ. varianti), del relativo Parco Naturale e dei Piani di Settore vigenti **nonché dal P.I.F. della Provincia di Como approvato con D.C.P. 15.03.2016 n. 8.**

Art. 2 - DEROGHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di manufatti pubblici o di interesse pubblico e sempre nel rispetto dell'art. 40 della L.R. 12/05 **e dell'art. 14 D.P.R. 06.06.01 n°. 380 e s.m.i.) per le fattispecie ivi aggiunte** con i riferimenti a proposito definite dalla C.M. 3210/67.

E' inoltre fatto salvo l'esercizio delle opzioni disciplinate dagli artt. 40bis e 40ter pari L.R. 12/05.

TITOLO II: PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI DI ATTUAZIONE

Art. 3 - DENSITÀ EDILIZIA, COMPUTO DEL VOLUME EDILIZIO, TRASFERIMENTO DI EDIFICABILITÀ

Superficie territoriale (St)

Per superficie territoriale s'intende l'intera superficie dello spazio interessato dall'intervento, espressa in mq, comprendente sia la superficie fondiaria, sia le aree destinate ai servizi urbanistici previsti dal Pgt al suo interno, con esclusione delle aree ivi destinate alla viabilità esterna.

Superficie fondiaria (Sf)

Per superficie fondiaria, espressa in mq, s'intende la parte di area risultante dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Densità Fondiaria (Df)

La **densità fondiaria** è il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie fondiaria. **Si utilizza la densità fondiaria nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione diretta dei titoli abilitativi.**

Densità Territoriale (Dt)

La **densità territoriale** è il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie territoriale. **Si utilizza la densità territoriale nelle zone in cui è stabilita l'acquisizione dei titoli abilitativi il cui conseguimento è subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto equipollente ovvero negli ambiti assoggettati a preventivo obbligo di Piano Attuativo.**

Densità arborea (Da)

È il numero di alberi esistenti o da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie, secondo quanto specificato nelle norme d'ambito.

Superficie permeabile drenante (Sp)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. L'indice di permeabilità (Ip) rappresenta il rapporto fra la superficie permeabile e la superficie territoriale o fondiaria. Esso non deve essere inferiore al 30 % negli ambiti di impianto insediativo recente, negli AT e negli RF.

Volume edilizio (V)

Per **volume edilizio** si intende il volume vuoto per pieno contenuto nell'involucro di identificazione fisica a partire dalle parti interrate se adibite ad attività che richiedono il conseguimento del certificato di agibilità e i vani e locali seminterrati e terreni esistenti recuperati ai sensi della L.R. 7/2017 e s.m.i.

Dal computo del volume devono essere esclusi soltanto:

- lo spessore dei muri perimetrali e dei solai costituenti l'involucro esterno delle nuove costruzioni e ristrutturazioni **secondo le norme di legge coordinate con le disposizioni vigenti in materia di efficacia energetica.**
- i piani interrati ad uso accessorio e di servizio, comprese le autorimesse, purché l'estradosso del relativo solaio non sporga mediamente oltre mt. 1,00 dalla quota naturale del terreno. In caso di sporgenza superiore a mt. 1,00, sarà conteggiata solo la parte eccedente.
- **Le autorimesse poste ai piani terreni degli edifici o in loro aderenza. L'altezza interna non potrà eccedere mt. 2,40.**
- logge, loggiati, gallerie entro il limite massimo del **15%** della superficie lorda di pavimento del piano corrispondente al netto degli stessi; in caso di superamento **di tale della** quota, la superficie eccedente sarà conteggiata nella superficie lorda di pavimento stessa.
- i porticati, se completamente aperti su almeno due lati, nel limite massimo del 20%, profondità max pari a mt. 2,50; in caso di superamento della quota del 20%, la superficie eccedente sarà conteggiata nella superficie lorda di pavimento.
- **Gli spazi accessori e di servizio ricavabili nei sottotetti qualora l'intero piano corrispondente, comprensivo di eventuali abbaini, configuri un'altezza media ponderale inferiore a mt. 1,60 misurata dalla quota del pavimento all'imposta dei travetti di copertura. E' comunque fatta salva la disciplina di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi come dettata dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 cit., escludendo balconi e terrazzi in aggetto, abbaini, se non tipologicamente e stilisticamente inseriti, nonché superfici finestrate eccedenti i rapporti aeroilluminanti richiesti per il conseguimento dell'agibilità.**
- **I vani scala non di servizio esclusivo al singolo alloggio.**
- **I volumi tecnici come definiti dalla D.G.R. 25.09.98 n°. 6/38573, tali da non pregiudicare l'assetto estetico dell'edificio, destinati a contenere quelle parti di impianti che non possono, per loro esigenze tecniche di funzionalità, trovare luogo entro l'interno dell'edificio stesso. Detti vani dovranno avere una superficie netta massima di mq. 6,00 per u.i., nonché un'altezza interna non superiore a mt. 2,20 e siano accessibili esclusivamente dal fabbricato principale e privi di autonomia funzionale. ~~e i vani scala non di servizio interno ed esclusivo al singolo alloggio.~~**
- le opere elencate all'art. 17 punto 3 lett. e) D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storico/artistico e ambientale.
- **Le costruzioni accessorie come disciplinate dal successivo art. 9bis.**
- **Le componenti ricettive di cui all'art. 2 comma 8 L.R. 7/2017 cit.**

- Le componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, pergolati, depositi attrezzi max mq 4,00 di s.l.p. ed h. max mt 2,20, e similari) non stabilmente ancorate al terreno.

Gli edifici ubicati su terreni in pendenza non possono essere di norma collocati su strutture portanti lasciate aperte ai piani inferiori.

Ai fini della verifica della residua capacità volumetrica afferente immobili già edificati, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi propri delle zone omogenee di appartenenza, devono applicarsi alle costruzioni esistenti i criteri di computo definiti nelle presenti N.T.A. Quando viceversa gli incrementi volumetrici sono identificati con quota percentuale, il riferimento volumetrico ai manufatti esistenti, deve intendersi come il vuoto per pieno, escluse soltanto le parti interrato non autonomamente agibili.

Per gli edifici esistenti regolarmente autorizzati o condonati ai sensi di legge, sono sempre ammessi gli interventi contemplati dall'art. 3, primo comma, lettere a), b), c), d), D.P.R. 380/01 cit., fatta salva la conformità con le destinazioni e le disposizioni rispettivamente previste dalle zone omogenee di cui al Titolo III delle presenti norme anche nel caso di demolizione e ricostruzione.

Qualora detti edifici risultino in aree riservate ad uso pubblico o definite, come fasce di rispetto stradale nell'elaborato n°. R2-V3 "Tavola delle Previsioni di Piano", gli interventi edilizi definiti con le sopraccitate lettere c) e d), nonché le opere di urbanizzazione primaria, sono ammissibili solo se subordinati ad impegnativa di non rivalsa registrata e trascritta sotto forma di atto d'obbligo unilaterale.

Analoga procedura si applica nel caso di recinzioni da realizzare ex novo.

In ogni caso gli edifici dotati di valori storico-architettonici, tipologici e stilistico-decorativi sostanzialmente integri e leggibili come testimonianza significativa dell'epoca di appartenenza, possono essere oggetto degli interventi contemplati dall'art. 3, lettere a), b) e c), D.P.R. 380/01 cit.; sono inoltre ammessi gli interventi di cui alla lettera d) pari articolo alla esclusiva condizione dell'integrale mantenimento dei valori sopra descritti, ove interessino gli elementi esterni degli organismi edilizi.

Gli edifici non funzionali all'agricoltura o non ricadenti negli ambiti agricoli come individuati nel presente P.d.R. e suscettibili di demolizione per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza sovra locale, possono essere ricostruiti previa apposita convenzione deliberata dal Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art.25, comma 8 septies, L.R. 12/05 cit.

Sono consentiti i trasferimenti di volume esclusivamente fra aree appartenenti a zone limitrofe definite residenziali nel presente strumento urbanistico, fatti salvi i disposti del successivo articolo 12 e comunque nel rispetto degli altri parametri urbanistico-edilizi; analoghe opportunità e condizioni sono estese alla superficie coperta fra zone definite produttive.

Ove siano interessate Aree definite di Trasformazione (AT) o di Riqualficazione Funzionale (RF) (art. 18 delle presenti norme), l'efficacia del precedente periodo è verificata comunque dal rispetto dei

requisiti giuridici riconosciuti alla pianificazione esecutiva e degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche.

Art. 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI, NUMERO DEI PIANI, ALTEZZA DEI LOCALI D'ABITAZIONE, SOPPALCHI

L'altezza si calcola a partire dalla quota naturale del terreno o dal piano di marciapiede, se più basso, attestati, su rilievo planialtimetrico, dal caposaldo prefissato più vicino all'area interessata fino all'intersezione fra parete esterna e sporto di gronda alla radice del tetto; l'altezza massima è ottenuta deducendo dalla misura lorda i maggiori extraspessori dei solai.

Nel caso di organismi produttivi anche agricoli tale recapito superiore si identifica con il piano di imposta della struttura di sostegno alla copertura.

Per esigenze comprovate di riempimento di avvallamenti o di adeguamento al livello stradale e comunque non oltre il livello stesso, detta quota può essere attestata su un piano riportato massimo di 1,00 mt rispetto alla quota naturale originaria del terreno.

Per gli edifici in zone di pendenza, l'altezza si calcola come media dell'altezza massima e minima riferita al piano di campagna originario.

In tale caso l'altezza massima, a valle dell'edificio, non può eccedere l'altezza di zona oltre i 3,00 mt.

~~Per esigenze comprovate di riempimento di avvallamenti o di adeguamento al livello stradale, detta quota naturale può essere attestata su un piano riportato medio di m. 1,00 rispetto alla quota originaria del terreno.~~

~~Nel caso di edifici su terreni acclivi, l'altezza si calcola come media dell'altezza massima e minima riferita al piano di campagna originario.~~

~~In tale caso l'altezza massima a valle dell'edificio non può eccedere l'altezza di zona omogenea oltre i 3,00 mt.~~

Gli spazi accessori e di servizio non computabili ai fini volumetrici ai sensi del precedente art. 3, sono esclusi dal calcolo dell'altezza dell'edificio.

L'altezza media interna dei locali d'abitazione e degli spazi accessori e di servizio è disciplinata dal D.M. 05.07.1975 n. 190; sono fatte salve le disposizioni stabilite dagli artt. 63 e 64 L.R. 12/05 e s.m.i. in tema di recupero dei sottotetti. A quest'ultimo proposito l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi dovrà garantire le mere dimensioni sufficienti ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

Art. 5 - DISTANZE

La normativa distingue:

- distanze dai confini;
- distanze dalle strade;
- distanze dagli altri edifici.

La distanza è da intendersi come lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.):

a) distanza di un edificio dai confini:

la misura minore della distanza di tutti i punti dell'edificio dalle linee di confine, valutata su ciascun piano orizzontale fino all'altezza massima dell'edificio.

b) distanza tra edifici:

la misura minore della distanza tra tutti i punti dei due edifici valutata su ciascun piano orizzontale fino alle altezze massime dei due edifici;

c) distanza di un edificio dalla strada:

la misura minore delle distanze tra tutti i punti dell'edificio ed il confine della proprietà stradale, come definita dal **D.LGS. 285/92** e s.m.i., valutata fino all'altezza massima dell'edificio;

Nel caso di pensiline, balconi, o in genere sbalzi anche intesi come scale, inferiori o uguali a m 1,50, la distanza si calcola dal filo esterno della muratura di ancoraggio dello sporto stesso.

La distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere di mt 5,00.

La distanza minima tra i fabbricati dovrà essere di mt 10,00.

La norma si applica qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 3,00.

È possibile la costruzione di edifici con pareti poste a distanze inferiori ai m 5,00 dai confini del lotto, solo mediante la stipula di convenzione registrata e trascritta con i confinanti che sottoscrivano l'impegno a mantenere la distanza fra gli edifici non inferiore ai mt 10,00.

Per tutto quanto non previsto dalla presente normativa si faccia riferimento al D.M. 02.04.1968 n°. 1444. Nel caso di preesistenza di costruzioni, alla data di adozione del presente PGT, su fondi finitimi a quelli sede di nuova costruzione a distanze dai confini inferiori a mt 5,00, dette nuove costruzioni possono essere realizzate a mt 8,00 minimo da quelle esistenti sui fondi finitimi stessi, purché non si verifichi la condizione di pareti finestrate.

All'interno di lotti di unica proprietà la distanza fra pareti, di cui almeno una non finestrata, potrà essere non inferiore a mt 6,00.

L'edificazione in aderenza è sempre ammessa. Nel caso di lotti contermini non edificati, essa va regolamentata con una convenzione di contiguità fra i confinanti.

Le costruzioni potranno essere realizzate in tempi diversi.

Sono consentite distanze fra edifici, e dai confini ove interessati, inferiori a quelle indicate nel presente articolo nei seguenti casi, fatto salvo il rispetto degli specifici riferimenti al Codice **Civile**:

- edifici pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art. 40 L.R. 12/05 **nonché dall'art. 14 D.P.R. 380/01** e s.m.i.;
- edifici previsti dai piani attuativi, o **P.d.C. convenzionati ai sensi dell'art. 103 comma 1bis L.R. 12/05;**

- edifici appartenenti a fondi finitimi, ma posti in dislivello, tale da ricomprendervi l'ingombro massimo (estradosso copertura) dell'edificio più basso;
- edifici inseriti nei Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.) come descritti nel successivo Titolo III delle presenti norme, tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 D.M. 1444/68, in particolare primo comma **punto 1)**;
- Opere di superamento delle barriere architettoniche;
- Opere descritte al settimo comma, ultimo punto del precedente art. 3;
- Costruzioni interrato;
- Costruzioni accessorie **anche interrate** di cui al successivo art. 9 bis **e autorimesse fuori terra**;
- Componenti di arredo esterno (cucce, voliere, bracieri, pergolati, depositi attrezzi max mq 4,00 di s.l.p. ed h. max mt. **2,20 2,10**, e similari) non stabilmente ancorate al terreno, nonché accessori interrati; **esse ove installate a ridosso di strade e/o spazi pubblici, dovranno essere completamente mascherate con essenze sempreverdi che ne impediscano la visione dall'esterno. L'eliminazione e/o la scarsa manutenzione delle essenze sempreverdi comporteranno il decadimento della presente deroga sulle distanze**;
- Tettoie o pensiline come indicate al primo comma ultimo capoverso del successivo art. 6;
- **Edifici appartenenti agli ambiti TUC, ai sensi dell'art. 5 L.14.06.2019 n. 55, lett. b.bis).**

Le distanze minime degli edifici, anche per le parti interrate, dal confine esistente o di previsione di strade riservate al traffico veicolare urbano ed extraurbano di attraversamento debbono essere di mt 5.00, salvo prescrizioni più restrittive in conformità al D.P.R. 26.04.93 n°. 147, come modificato dal D.P.R. 16.09.96 n°. 610, e indicato nell'elaborato n°. **R2-V3 "Tavola delle Previsioni di Piano"**. Casi specifici e circostanziati possono essere tuttavia disciplinati con carattere di prevalenza **sulla scorta di valutazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale. nei singoli ambiti omogenei descritti nel successivo titolo III°.**

La distanza di qualsiasi costruzione dal confine di strade esclusivamente pedonali o carraie di interesse agro-silvo pastorale ovvero di tipo locale a fondo cieco o comunque contraddistinti da sedimi storici entro tessuti insediativi consolidati dovrà rispettare i limiti stabiliti dalle specifiche norme del Codice Civile.

Art. 5 bis - ALLINEAMENTI

Nel rispetto del Codice Civile e dei parametri volumetrici attribuiti ai singoli ambiti omogenei, per ampliamenti non eccedenti il 90% del fronte dell'edificio originario, e per sopraelevazioni prevalgono gli allineamenti preesistenti interessati dai predetti interventi finalizzati a conseguire omogeneità e continuità di soluzioni architettoniche.

Art. 6 - RAPPORTO DI COPERTURA, SUPERFICIE COPERTA, REALE E CATASTALE, LORDA DI PAVIMENTO

Il **rapporto di copertura** è il rapporto espresso in % (percentuale) tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie del lotto, intesa come territoriale negli ambiti assoggettati a Piano Attuativo; interessa edifici destinati ad attività produttive, dove non costituiscono componenti di calcolo le superfici di costruzioni accessorie (tettoie e porticati aperti su tre lati) non eccedenti il 10% delle aree scoperte.

Superficie coperta è la superficie che si ottiene proiettando il perimetro dell'edificio ai vari piani (se diversi tra loro), al netto di gronde, balconi, ecc., fino ad uno sporto massimo di mt 1,50.
Gli sporti eccedenti tale limite sono da conteggiare **per la sola parte eccedente**.

Nel caso che la **superficie reale** di un lotto fosse superiore a quella **catastale**, si deve assumere come termine di riferimento, ai fini del computo del volume edificabile, la superficie reale.
Tale situazione deve essere comunque documentata con accurato rilievo asseverato con perizia giurata da un tecnico abilitato.

Resta comunque inteso che in caso di sovrapposizione non coincidente fra base cartografia di P.G.T. e base catastale prevalga quest'ultima soprattutto ai fini del rilascio dei certificati di destinazione urbanistica.

Per **superficie lorda di pavimento** si intende la sommatoria della proiezione orizzontale dei vari piani costituenti l'edificio compresi eventuali soppalchi.

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria sono escluse le superfici ricondotte ai casi di non computabilità volumetrica, individuati dall'art. 3 delle presenti norme.

Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO

Con destinazione d'uso degli immobili si intende il complesso di funzioni per loro non negate dallo strumento urbanistico generale. Si definisce principale la destinazione d'uso qualificante; accessorie quelle che ne specificano e rendono possibile l'esplicazione; compatibili quelle integranti e di servizio.

La variazione d'uso degli edifici è regolata, negli ambiti omogenei **previsti dal P.G.T.**, dalle specifiche prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, **con riferimento alle disposizioni stabilite dall'art. 51 L.R. 12/05 cit.**

Ove esse non fissino le proporzioni quantitative fra le varie destinazioni non vietate, tale assegnazione è del tutto indifferente.

Art. 8 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Le urbanizzazioni primarie compongono l'insieme dei servizi tecnologici destinati a rendere edificabile un'area e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 4 L. 847/64 e relative Circolari Ministeriali esplicative, nonché dell'art. 44, terzo comma, L.R. 12/05 cit., da:

- strade e piazze a servizio degli insediamenti
- strade pedonali
- spazi di sosta e parcheggio
- rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, delle telecomunicazioni e relativi cavidotti
- pubblica illuminazione

Le urbanizzazioni secondarie sono identificate dall'insieme dei servizi destinati ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare la domanda sociale di attrezzature di istruzione, incontro, assistenza, ecc.

Sono costituite, ai sensi dell'art. 44 L. 865/71 e relative Circolari Ministeriali esplicative, nonché dell'art. 44, quarto comma, L.R. 12/05 cit., da:

- asili nido
- scuole dell'infanzia
- scuole dell'obbligo e superiori all'obbligo
- attrezzature collettive e civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali e sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.)
- chiese e attrezzature collettive religiose
- spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
- spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- il sedime di tratti di strade e relative attrezzature appartenenti alla rete viaria destinata al pubblico servizio
- il sedime di tronchi di condotte di acqua, fognatura, gas, illuminazione stradale ecc. appartenenti alle reti di pari natura.
- Bonifiche e messa in sicurezza, gestione sostenibile delle acque meteoriche

Art. 8bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE AL SERVIZIO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori, essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale,

la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.

Pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona;
- impianti di depurazione;
- cabine di trasformazione elettrica;
- collettori principali di fognatura;
- spazi esterni per la sosta, il verde ed il parcheggio;
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari.

Nel caso di interventi riconducibili a produzioni industriali o artigianali dovranno essere attentamente valutate le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente naturale, la nocività e rumorosità soprattutto a fronte di lavorazioni insalubri, subordinando a questi accertamenti l'ammissibilità dei nuovi insediamenti, secondo le disposizioni di legge vigenti.

Art. 9 - MURI DI SOSTEGNO

È ammessa la realizzazione di muri di sostegno per contenere dislivelli naturali, anche ai fini della sicurezza delle scarpate e per contenere scavi (realizzazione di scivoli, ecc.).

Viene prescritto – in ogni caso – l'uso di materiali di finitura, sulla parete visibile, in modo idoneo a garantire un inserimento armonico nel contesto ambientale, ricorrendo se del caso a mascherature vegetali sempreverdi rampicanti o ricadenti.

I muri di sostegno non possono superare l'altezza di mt. 1,80 di parte piena misurata dallo spiccatto del marciapiede esistente o previsto, o dalla quota naturale del terreno salvo il caso di rifacimento di manufatti preesistenti più elevati. Può essere sormontato da inferriata o rete se il muro costituisce recinzione o parapetto. Ove esso si configuri come opera pubblica, possono essere autorizzate altezze superiori, da definirsi di volta in volta in base alle esigenze della viabilità e dell'interesse generale.

Sono comunque sempre vietati i reinterri artificiali, fatta salva, lungo la delimitazione fra proprietà contermini, la sottoscrizione di apposita convenzione di confine.

Art. 9bis- COSTRUZIONI ACCESSORIE

Solo per gli edifici esistenti (ultimazione lavori avvenuta entro il 13/11/2013 data di approvazione definitiva dello strumento urbanistico vigente) individuati negli ambiti omogenei, eccetto le zone N.A.F., P.A.U. e R.N.P., dove è presente un'abitazione principale è sempre ammessa anche in deroga agli indici volumetrici la realizzazione di strutture

accessorie (tettoie e deposito attrezzi) con superficie massima di mq. 15 (ove il fabbricato principale non superi i mc. 500; mq. 25 (qualora il fabbricato superi i mc. 500), con altezza massima all'estradosso di copertura di ml. 2,50. La loro collocazione dovrà essere possibilmente interrata e coperta da coltre di terra. In ogni caso essa dovrà inserirsi al meglio nel contesto ambientale e possibilmente risultare non visibile dagli spazi pubblici, utilizzando tipologie e materiali il più possibile aderenti a quelli del fabbricato principale.

Per le costruzioni residenziali esistenti, è altresì ammessa la costruzione di autorimesse con le caratteristiche del comma precedente, la cui superficie massima non potrà superare complessivamente il rapporto di 1 mq ogni 10 mc del volume esistente (e comunque minimo 1 posto macchina per alloggio).

Essi dovranno essere preferibilmente collocati a confine oppure in aderenza agli edifici principali, e comunque nel rispetto delle specifiche norme del Codice Civile, anche per quanto riguarda la distanza da fabbricati presenti sui fondi contermini.

Esclusivamente nelle zone P.A.V.P., R.F.P. e A.T.P, dove è presente un'attività produttiva in genere, è ammessa in deroga agli indici **edificatori**, la realizzazione di strutture accessorie (tensostrutture aperte, esposizioni, tettoie/gazebi, verande, ripostigli, depositi,), temporanee e funzionali alle attività esistenti, fatto salvo il rispetto dei parametri di impatto paesaggistico, su aree di proprietà e delle quali se ne ha la piena disponibilità (locazione, comodato) con superficie massima pari a :

1. mq. 100 (altezza massima mt. 3,00 all'estradosso della struttura di copertura) per attività commerciali in genere quali bar, ristoranti, ristorazione ed assimilabili, rivendite d'auto, mobilifici e comunque tutte le attività commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 100;
2. mq. 25 (altezza massima mt. 3,00 all'estradosso della struttura di copertura) per attività commerciali non ricadenti nel precedente **punto 1**;
3. mq. 50 (altezza massima mt. 3,00 all'estradosso della struttura di copertura) per attività artigianali ed industriali in genere;

In ogni ambito omogeneo, salvo AAC, RNP e PAU è ammessa la realizzazione di piscine, come servizio pertinenziale di edifici giuridicamente legittimi, previa presentazione di apposito studio di utilizzo delle acque (in funzione delle capacità di carico-scarico delle reti comunali), con obbligo di attuazione di opportuni sistemi di recupero/riciclo del volume d'acqua impiegato; eventuali manufatti fuori terra devono rivelare tecniche e materiali riconducibili alla disciplina dettata dal successivo art. 13 bis.

Art. 10 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

In aggiunta alle aree destinate a parcheggio pubblico secondo le identificazioni e le localizzazioni dettate dal Piano dei Servizi, per ogni ~~nuovo~~ intervento edilizio di nuova costruzione, manutenzione straordinaria comportante aumento delle u.i. e ristrutturazione (compreso cambio d'uso), è obbligatoria la previsione di appositi spazi nella misura di:

- a) 1 mq. lordo compreso lo spazio manovra ogni 10 mc. computabili di costruzione per edifici residenziali o con destinazioni strettamente connesse alla residenza, assicurando almeno un posto macchina per **unità immobiliare**.

Tali aree devono essere ubicate nella proprietà e possono trovare posto sia all'interno della costruzione sia all'aperto, con soluzioni preferibilmente di protezione arborea, delimitante anche gli stalli e a pavimentazione filtrante, configurandosi comunque come esclusiva pertinenza delle singole unità immobiliari.

Per gli interventi che nel loro complesso comportano la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a 2, realizzati a seguito di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione, un posto macchina per unità immobiliare, debbono essere reperite all'esterno dei cancelli d'ingresso, su sedime privato, ma direttamente accessibile dalla strada pubblica (fatta salva la dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive o di gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata). La dotazione a parcheggio, sia interna che esterna, deve essere pertinenziale alle rispettive unità immobiliari, mediante atto da trasciversi a cura degli interessati.

Negli interventi di ristrutturazione comportanti cambio d'uso, ove non risulti possibile ricavare nelle aree di pertinenza degli edifici interessati le dotazioni di cui ai precedenti commi, in ogni caso commisurate al reale incremento di capacità insediativa, gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nella quantità di almeno un posto macchina per unità immobiliare.

Ai fini di quanto stabilito dal precedente comma, possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a condizione che:

- siano poste entro un raggio di 150 mt. dall'area oggetto dell'intervento;
- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico, salvo in regime di convenzione come stabilito dall'art. 9, comma 4 e 5, L. 122/89;
- vengano pertinenziate alle rispettive unità immobiliari, mediante atto da trasciversi a cura degli interessati.

- b) Per attività commerciali (compresi a solo scopo esemplificativo bar, ristoranti/ristorazione ed assimilabili, artigianato di servizio, uffici e studi professionali) di nuova formazione o di ristrutturazione con cambio d'uso, con superficie di vendita (o comunque superficie dedicata all'attività principale) fino a mq. 50, la dotazione dovrà essere di 1,50 mq/mq al netto degli spazi di manovra, rispetto alla superficie stessa, di cui l'80% aperto al pubblico, arrotondata al posto macchina superiore. Per le medesime attività commerciali, con superficie di vendita (o comunque superficie dedicata all'attività principale) superiore a mq. 50 la dotazione dovrà essere di 1,00 mq/mq al netto degli spazi di manovra, rispetto alla superficie stessa, di cui l'80% aperto al pubblico, arrotondata al posto macchina superiore.
- c) 1 posto macchina ogni 100 mq. di S.L.P. per edifici industriali od artigianali di produzione assimilabili ad esse **compresi magazzini e depositi** (di cui almeno il 10 % aperto al pubblico)
- d) 2 posti macchina ogni aula di scuole dell'obbligo (di cui almeno l'80 % aperto al pubblico)

- e) 1 posto macchina ogni 15 posti a sedere per edifici adibiti a culto, spettacolo, cultura, (di cui almeno il 90 % aperto al pubblico);
- f) 1 posto macchina ogni 3 posti letto per edifici adibiti ad albergo, ospedale, clinica e simili (di cui almeno l'80 % di uso pubblico).

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 12,50 (indicativamente mt. 5,00x2,50).

Per aperti al pubblico, si intendono posti auto direttamente usufruibili dall'utenza, nell'orario di esercizio dell'attività, aumentati di 30 minuti prima l'apertura e dopo la chiusura, collocati possibilmente in fregio alla viabilità principale, facilmente accessibili e dotati di idonee aree di manovra (nel rispetto del Codice della Strada). Le percentuali indicate alle lett. b), c), d), e) e f) sono derogabili alla esclusiva e documentata dimostrazione di circostanze che ne giustifichino l'opportunità, comunque da sottoporre al preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso di edifici con destinazioni di uso plurime, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Sono ammessi parcheggi in sottosuolo anche di aree pertinenziali esterne o ai piani terreni delle costruzioni da destinare a servizio delle singole unità immobiliari in deroga, se del caso, al presente P.G.T., ai sensi ed alle condizioni dell'art. 9 L. 24.03.89 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10bis - ACCESSI CARRAI

Nei nuovi interventi edificatori ovvero in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione, gli accessi carrai, comunque realizzati con smussi laterali di almeno 45 gradi, dovranno attenersi all'arretramento minimo, di ml. 5,00 dal ciglio della sede carrabile (linea di margine).

In ogni caso quanto sopra può essere derogato previa dimostrazione di obiettive impossibilità costruttive o di sostanziali limitazioni della godibilità della proprietà privata; in tale ipotesi i sistemi di apertura dovranno essere dotati obbligatoriamente di comando a distanza.

Art. 11 - SERVIZI PUBBLICI COMUNALI

I servizi pubblici comunali sono costituiti dall'insieme degli immobili, esistenti o previsti, destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9, L.R. 12/05, come individuati e classificati nel Piano dei Servizi.

Nei P.A. o nel contesto dei titoli abilitativi convenzionati, i soggetti proponenti sono tenuti, per ogni destinazione d'uso e zona omogenea elencata nel Titolo III delle presenti norme, al conteggio minimo di:

- mq/ab 39.75 (mc/ab 150) a servizio della attività abitative. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la capacità insediativa deve

ricondersi soltanto alle volumetrie effettivamente interessate da modificazione delle destinazioni d'uso **comportanti un maggiore carico urbanistico**;

- 10% della s.l.p. destinata alle attività produttive secondarie;
- 100% della s.l.p. degli edifici riservati all'attività produttiva terziaria **e commerciale (compreso vicinato)**;
- 75% della S.L.P. complessivamente rappresentata dalle funzioni **non negate negli ambiti NAF**.

In sede di singolo P.A. potranno concordarsi quantità maggiori secondo gli indirizzi specificati nelle schede allegata alla proposta di D.d.P.; analogo trattamento si applica ai titoli abilitativi convenzionati.

Le aree così determinate, da riservare gratuitamente ad uso pubblico tramite cessione al Comune o altro regime giuridico, **possono debbene** essere reperite all'interno dei comparti oggetto di P.A., **oppure** in altri ambiti territoriali; in **alternativa** le rispettive convenzioni urbanistiche possono prevederne la monetizzazione, anche parziale, ai sensi dell'art. 46, comma 1a) L.R. 12/05, nonché l'impegno a realizzare infrastrutture e servizi di interesse generale almeno di pari valore, anche in aree esterne ai perimetri dei **comparti** stessi.

Il valore della monetizzazione verrà in ogni caso fissato, per le varie aree, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale conformemente alle leggi vigenti.

Art. 12 - IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Al fine di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga utilizzata più volte per il calcolo della capacità edificatoria, le aree considerate di pertinenza del fabbricato, sulla base degli indici previsti dal Piano, sono all'uopo vincolate.

La documentazione a corredo dei titoli abilitativi per gli interventi edificatori deve essere integrata da un atto autocertificato dal quale risulti il vincolo di asservimento delle aree impegnate. Occorre l'acquisizione di analogo atto ogniqualvolta si intendano utilizzare le volumetrie "una tantum", o similari, ovvero promuovere i trasferimenti delle capacità edificatorie stesse ammessi dalle norme degli ambiti omogenei di cui al successivo Titolo III.

Per le aree edificate e non, esistenti come catastalmente identificate e frazionate alla data di approvazione del P.G.T. (13/11/2013) l'area asservita è quella risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità ivi previsti per la zona in cui sono ubicati.

Nelle zone soggette a Piano Attuativo le eventuali costruzioni esistenti, se non è prevista la demolizione, devono essere computate nell'applicazione degli indici di edificabilità.

Art. 13 - VALENZA PAESISTICA

Attesi gli indirizzi per la pianificazione comunale di cui rispettivamente all'elaborato 3 "Normativa" del PTR cit. il D.d.P. del P.G.T. a seguito delle determinazioni regionali assunte ai sensi dell'art. 13, ottavo comma, L.R. 12/05 cit e della verifica di compatibilità con il P.T.C.P., si configura quale atto di maggiore definizione paesistica. Ne deriva, in particolare, che esso abbia meglio precisato la classificazione e

l'estensione della rete ecologica provinciale, rispetto al territorio comunale, a mente dell'art.11, commi 4 e 5 N.T.A. del predetto P.T.C.P..

Nel successivo Titolo III sono ricomprese, relativamente agli ambiti omogenei interessati, le indicazioni dispositive derivanti dagli indirizzi dettati dall'art.10 delle citate N.T.A. del P.T.C.P. a valere come articolazione comunale del regime normativo paesistico stesso; resta in ogni caso inteso l'obbligo di predisporre adeguate opere di mitigazione.

Relativamente alle aree non assoggettate a vincolo paesaggistico l'esame paesistico dei progetti dovrà ricondursi alle finalità e ai contenuti dell'art. 8 delle norme paesistiche regionali, attenendosi alle apposite linee guida approvate con D.G.R. 08.11.02 n°. 7/11045 secondo le modalità stabilite dalla Parte IV pari norme, tenuto conto della classificazione impressa dalla tavola A5.3 del D.d.P. cit.; gli interventi non devono altresì interferire con i coni visuali dei punti panoramici riportati nella tavola **R2-V3** del Piano delle Regole.

Nell'ambito territoriale ricompreso fra le vie Garibaldi, 4 Novembre e Vernos, in quanto contrassegnato da altimetria più elevata rispetto al compendio generale, l'altezza massima degli edifici ammessi **nelle** rispettive zone omogenee di appartenenza non può superare mt 6,50.

Art. 13bis- INGEGNERIA NATURALISTICA

Richiamate le disposizioni applicative di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 "Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica", tenuto conto del peculiare assetto morfologico, vedutistico-naturalistico dei siti, qualsiasi intervento edificatorio non deve introdurre elementi dissonanti rispetto al contesto (andamenti longitudinali e profili), utilizzando tipologie edilizie e materiali riconducibili alla tradizione costruttiva ed architettonica locale.

In particolare i muri di contenimento terre e di recinzione debbono rivelare paramenti in pietra naturale a vista o intonaco strollato.

Inoltre massima cura dovrà essere rivolta alla tutela delle essenze arboree di pregio esistenti, fatto salvo il ricorso a comportamenti ecologici compensativi finalizzati alla ricomposizione ed integrazione del verde di riequilibrio ambientale.

A tale proposito occorre applicare le indicazioni fornite dalla D.G.R. 16.12.19 n. XI/2658 in tema di fattispecie vegetali alloctone.

Art. 13 ter- ELEMENTI PUNTUALI ED AREALI DI VALENZA PAESAGGISTICA

Il P.T.C.P. ha individuato nel territorio comunale, gli elementi rubricati come elencati nella relazione del Documento di Piano (elaborato A0, par. 2.5.5).

Il presente Piano individua la loro posizione, nei rispettivi ambiti omogenei di appartenenza con valore di salvaguardia inedificabile, come fattispecie di rilevanza generale per valorizzarne la conservazione e promuoverne la conoscenza attraverso la collocazione di opportuna segnaletica, garantendo la regolare rimozione della vegetazione infestante.

Art. 13 quater- RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Il territorio comunale di Beregazzo con Figliaro è interessato da due ritrovamenti concernenti frammenti di tombe romane.

Vi sono inoltre le seguenti aree di potenziale archeologico

CO.Bereg.1_area del Parco delle Rimembranze, tombe romane;

CO.Bereg.4_area Torre del Mirabello, ritrovamento di epigrafi di età romana;

CO.Bereg.5_Chiesa dei SS. Pietro e Paolo al Castelnuovo, attestata nel XIII secolo e ricostruita in forme moderne nel XX secolo;

CO.Bereg.6_Antica parrocchiale dei SS. Ilario e Remigio e Cappella della Madonnina edificata nel XV secolo;

Eventuali progetti comportanti scavi nelle zone suddette, **nonché negli ambiti di antica formazione (N.A.F.)**, dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per acquisire il parere di competenza.

Art. 14 - PIANI ATTUATIVI E PROCEDIMENTI CONVENZIONATI

Agli interventi assoggettati a titolo abilitativo convenzionato o riconducibili agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 12 L.R. 12/05 si applicano le indicazioni dettate dal Documento di Piano (D.d.P.) e trovano puntuale riscontro nel Titolo III delle presenti norme. **Resta comunque inteso che ogniqualvolta si riscontrino esigenze di urbanizzazione suscettibili di soddisfacimento con modalità semplificate è possibile ricorrere all'istituto del permesso di costruire convenzionato, a mente dell'art. 28Bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. Fatti salvi gli obblighi desunti dal precedente art.11, alle iniziative che prevedano ulteriori impegni finalizzati al conseguimento degli obiettivi descritti all'art.11, quinto comma, L.R. 12/05 cit., possono essere riconosciuti incentivi premiali non eccedenti il 15% della volumetria ammessa.**

Per ogni intervento verrà determinata puntualmente la consistenza di tale incremento.

La convenzione è sempre sottoposta a deliberazione dell'organismo Comunale indicato dall'art. 14 comma 1bis LR. 12/05 e s.m.i., salva la competenza della Giunta Comunale per gli interventi ricompresi negli ambiti appositamente perimetrati in cartografia.

Art. 14bis - SISTEMA DISTRIBUTIVO COMMERCIALE

La componente commerciale non prevede la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita.

Fatti salvi il recepimento e l'applicazione della direttiva UE 2006/123/CE "Bolkestein" sulla liberalizzazione delle medie strutture di vendita sono di massima indicate le seguenti soglie dimensionali:

- Mq. 300 in ambiti NAF, TUC e TUV
- Mq. 1.500 in ambiti TPC

A mente dell'art. 56, quarto comma, N.T.A. del P.T.C.P., la localizzazione di medie strutture dotate di superficie di vendita superiore a mq 800 dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura. Per superficie di vendita si richiama la definizione dettata dall'art. 4, primo comma, lett. c) D. Lgs. 31.03.98 n°. 114

TITOLO III : **NORMATIVA DEGLI AMBITI TERRITORIALI**

Art. 15 - **AMBITI OMOGENEI**

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

IMPIANTO STORICO

N.A.F. Nuclei di Antica Formazione
VIS Ville di impianto storico ed organismi edilizi connessi a compendi di pregio ambientale

IMPIANTO RECENTE

T.U.C. Tessuto Urbano di Completamento
T.U.V. Tessuto Urbano ad alta incidenza di Verde
P.A.V.R. Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – Residenziale
P.A.V.P. Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente – Produttiva
T.P.C. Tessuto Produttivo Consolidato

DI RIQUALIFICAZIONE

R.F.R. Riqualificazione Funzionale – Residenziale
R.F.P. Riqualificazione Funzionale – Produttiva

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ~~E~~ RIQUALIFICAZIONE

A.T.P. Trasformazione - Produttiva

AMBITI DI NON TRASFORMAZIONE E PROTEZIONE AMBIENTALE

P.A.U. Protezione Ambientale Urbana
R.N.P. Riqualificazione naturale e paesistica

AREE AGRICOLE

A.A.C. Ambiti Agro-Colturali strategici

AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

A.P.G. Aree ed attrezzature pubbliche o di interesse generale

F.R. Fasce di Rispetto

Art. 16 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO STORICO

Art. 16.1 - N.A.F. – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Sulla scorta della disciplina impressa dall'art. 25 della Normativa Paesaggistica Regionale vigente, comprendono le parti di territorio riconducibili ad agglomerati urbani e sparsi di interesse storico ambientale comprese le aree circostanti e intercluse che per tali condizioni ne sono parte integrante. Esse sono identificate come zona di recupero ai sensi dell'art. 27 L. 05.08.78 n°. 457 e successive modifiche e integrazioni.

Destinazione

Considerati i connotati principalmente residenziali della zona, non sono ammesse le destinazioni primarie (rurale), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media, eccedente mq. 300, e grande struttura di vendita come definite dal D. Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f), e g).

Sono altresì vietati gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3, primo comma, lett. f) **D.P.R. 380/01**.

Prescrizioni

Gli interventi urbanistico - edilizi debbono perseguire prioritariamente la conservazione dei valori storico-artistici, ambientali e tipologici degli organismi edilizi e dell'impianto urbanistico originari e la loro migliore fruibilità da effettuarsi secondo le modalità descritte nell'apposito paragrafo del presente articolo.

A tale proposito la tipologia delle opere attivabili rispetto a edifici e manufatti, coerentemente con le prescrizioni impresse nel precedente art. 3 quart'ultimo comma, è riconducibile alle definizioni dettate **dall'art. 3 D.P.R. 380/01 e s.m.i. cit.**

1- Fatti salvi i disposti relativamente alle distanze, del precedente art. 5 terz'ultimo comma, nonché, relativamente alle altezze, dell'art. 8 punto 1 D.M. 1444/68, l'efficacia dei titoli abilitativi per gli interventi è subordinata:

a)- alla formazione ed approvazione di Piani di Recupero di cui all'art. 28 e segg. della L. 457/78 citata, e successive modifiche ed integrazioni, nei seguenti casi è:

a.1 comparto individuato da apposita perimetrazione: Villa Lucini;

a.2 incremento volumetrico max 10%, per ogni Piano di Recupero, finalizzato ad allineamenti, completamenti o riassetti delle

cortine edilizie ad esclusione delle sovrastrutture o superfetazioni aggiuntive non organicamente inserite.

b)-alla sottoscrizione di atto di convenzione o equipollente per i complessi edilizi o singoli edifici oggetto di richiesta, con eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza, a fronte delle seguenti fattispecie tipologiche:

b.1 ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;

b.2 demolizione di edifici e loro ricostruzione, identica quanto a volume, sagoma e caratteristiche dei materiali, agli organismi edilizi preesistenti, previa documentata motivazione di irreparabile degrado statico/funzionale sottoscritta da tecnico laureato abilitato, con le modalità dell'autocertificazione;

b.3 ricostruzione di edifici riconducibili ad un impianto catastale anteriore al 1942, purché ripristinati nella volumetria originaria secondo comprovato supporto storico-documentale e assetto formale compatibile con i caratteri della zona N.A.F.;

La dotazione minima degli standard urbanistici da reperire obbligatoriamente a mente dell'art. 11 delle presenti norme può essere pari al 75% della s.l.p. complessiva nel caso di presenza di funzioni miste compatibili.

2- Gli interventi non rientranti nelle casistiche contemplate dalle suddette lettere a) e b), ivi compresi quelli di riqualificazione architettonica finalizzata alla sostituzione di elementi impropri di finitura, con ripristino dei tipi caratteristici della tradizione costruttiva locale sono assoggettati a titolo abilitativo diretto e, in conformità con le prescrizioni puntuali riportate nell'elaborato R1.2 del P.d.R "Centri di antica formazione - Rilievo del patrimonio edilizio esistente - sezione strategia degli interventi di recupero" agli effetti della correlazione con le disposizioni dettate dai punti appresso descritti.
Pertanto si determinano le seguenti corrispondenze riferite alla massima possibilità di recupero.

	<u>INTERVENTI P.D.R.</u>	<u>DEFINIZIONI Art. 3 lett. a),b),c),d) DPR 380/2001 e s.m.i.</u>
	Conservativo - manutentivo	b) compresa la modifica di destinazione d'uso
	Conservativo - restauro	c) – d) limitatamente alle parti interne
	Ripristino tipologico	d) limitatamente alle parti interne
	Ristrutturazione tipologica	d) esclusa la sostituzione edilizia totale
	Demolizione e ricostruzione	d)ristrutturazione edilizia

Prescrizioni speciali

Negli interventi di recupero anche parziale, di vani per cui sia comprovata la destinazione residenziale in data anteriore al

D.M. 16.07.75 n°. 190 è ammessa la deroga ai minimi di standard abitativo ivi compresi, purché comportanti opere migliorative delle preesistenti condizioni di abitabilità.

E' fatto divieto di recintare o comunque suddividere con manufatti gli spazi a corte.

Le dotazioni di parcheggio primario sono regolate dall'art. 10 delle presenti norme.

Il Piano di recupero di cui al punto 1, lett. a.1 del precedente articolo è disciplinato dalla rispettiva scheda contenuta nell'elaborato R1.2 cit., **di cui in particolare si evidenzia:**

ristrutturazione edilizia con conservazione degli elementi tipologici, architettonici e stilistico – decorativi storicamente significativi. **Al A tale** Piano dovrà essere allegata una relazione descrittiva degli aspetti storico-architettonico dimostrativa delle eventuali superfetazioni e delle funzioni dei singoli ambiti dell'immobile, e si dovrà aver cura della sistemazione del cortile di V.lo dei Fabbri.

Ai Piani di Recupero in essere alla data di adozione del PGT continuano ad applicarsi le disposizioni dettate dalle rispettive convenzioni vigenti.

Modalità di intervento

Gli interventi debbono perseguire intenti conservativi, ricorrendo a comportamenti ricostituitivi o sostitutivi per ragioni debitamente motivate di irreparabile degrado statico e di imminente pericolo per la pubblica incolumità.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, devono essere esaminate e intraprese tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

A tale proposito ai fini del trattamento degli elementi strutturali e di presidio statico, possono essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, limitati alle opere indispensabili e coerenti con indirizzi progettuali tipologicamente congrui con i caratteri del presente ambito omogeneo.

Relativamente alle componenti decorative e di finitura è consentito l'utilizzo di malte, resine e prodotti chimici speciali, purché diano comprovate garanzie in ordine alle caratteristiche meccaniche ed estetiche anche nel tempo.

Le strutture di copertura devono essere mantenute, ripristinate o sostituite con materiali e tecniche tipologicamente coerenti.

L'eventuale rimozione di intonaci, anche interni, deve essere effettuata con particolari precauzioni ed attenzione, per non compromettere o danneggiare la possibile presenza di affreschi o decorazioni.

Il rifacimento di intonaci esterni deve essere realizzato con materiali e criteri analoghi agli originari. Non sono ammessi intonaci plastici.

Per i manti di copertura e relativi accessori comprese le lattonerie, per i serramenti (finestre, chiusure esterne, vetrine, portoni, ecc.), per i parapetti, le recinzioni, i cancelli, le pavimentazioni esterne devono essere utilizzati e/o recuperati materiali, tinteggiature e verniciature,

forme, colori e tecniche coerenti con l'assetto storico-tipologico dell'edificio in armonia con i caratteri ambientali da salvaguardare.

Art. 16.2 - V.I.S. : VILLE DI IMPIANTO STORICO ED ORGANISMI EDILIZI CONNESSI A COMPENDI DI PREGIO AMBIENTALE

Comprende aree del territorio comunale riconducibili alle ville storiche (Torretta Rossi e Villa Reina) ovvero alle pertinenze paesisticamente significative di edifici più recenti.

Destinazioni

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e) f) e g).

Parametri e prescrizioni

Gli interventi urbanistico/edilizi debbono perseguire la integrale conservazione degli elementi architettonici, tipologici, stilistici decorativi originari, propri dell'epoca di appartenenza, da estendersi anche all'assetto strutturale del verde di pertinenza (impianto arboreo, vialetti, terrazzamenti, opere da cementista quali scogliere e gradinate, serre, ecc.) eliminando le eventuali aggiunte superfetative di epoca più recente.

Sono soggetti a titolo abilitativo diretto gli interventi di cui al precedente art. 9 bis e quelli di recupero edilizio, come definiti dall'art. 3 D.P.R. 380/01, lett. b) c) e d), (esclusa la demolizione e ricostruzione) con l'obbligo tassativo di conservare gli elementi citati anche nel caso di preesistenze rinvenute all'interno di edifici e manufatti accessori.

L'efficacia dei suddetti titoli è subordinata alla sottoscrizione di convenzione o atto equivalente nei seguenti casi, anche concomitanti, con pregiudiziale eliminazione di eventuali intasamenti o aggiunte superfetative non coevi o in ogni caso contrastanti con i caratteri tipologici e stilistico - decorativi degli edifici di appartenenza:

a) ristrutturazione edilizia finalizzata a mutamenti delle destinazioni d'uso tali da determinare fabbisogni più elevati di standard rispetto alle destinazioni in essere;

b) ampliamenti volumetrici non eccedenti il 10% (mc 400 per l'immobile denominato "Torretta Rossi") prevedendo soluzioni progettuali armoniche con le caratteristiche tipologico-architettoniche e stilistico-decorative esistenti nonché con la sensibilità paesistica e percettiva dei siti. Qualora questo obiettivo di tutela non potesse essere oggettivamente assicurato, il suddetto bonus di cubatura è suscettibile di trasferimento agli edifici descritti alla successiva lettera c).

c) sostituzione edilizia di manufatti privi dei riconoscimenti architettonici e tipologici propri della matrice storica originaria, con ricomposizione volumetrica di pari consistenza anche su diverso sedime, eventualmente integrata dall'incremento derivante dalla precedente lettera b): quest'ultima opportunità non è applicabile al comparto di villa Reina.

Le singole convenzioni o atti dovranno contemplare il programma complessivo degli interventi compreso il recupero degli immobili

esistenti, meritevoli di conservazione, nonché delle dotazioni strutturali dei luoghi unitamente al censimento e alla salvaguardia delle essenze arboree, la riqualificazione delle componenti decorative del verde, anche ai fini della compatibilità di costruzioni interrato, secondo obblighi, modalità, criteri e tempi prefissati.

La dotazione minima di standard urbanistici è regolata dall'art. 11 delle presenti norme.

Prescrizioni speciali e modalità di intervento

Valgono le medesime disposizioni contenute nei corrispondenti paragrafi dell'art. 16.1 (N.A.F.).

Art. 17 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI IMPIANTO RECENTE

Art. 17.1 - T.U.C. – TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate non interessate da edifici di carattere storico-artistico e con la prevalente attitudine residenziale.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media, eccedenti mq. 300, e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,50 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq , se non già esistente, di superficie scoperta.
- Indice di densità edilizia

TUC1	TUC2
1,10	0,70 mc/mq
- Altezza massima

9,00	7,50
	o maggiore se esistente

Prescrizioni speciali

- Nei limiti previsti dall'art. 9bis delle presenti norme è consentita la costruzione di strutture accessorie e autorimesse-
- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono o bi-familiari e saturi **(ad esclusione di corti, condomini e complessi**

- immobiliare in genere), qualora non ne abbiano già fruito per effetto del **previgente PRUG**, interventi di ampliamento volumetrico non eccedenti mc. **100** per adeguamenti funzionali senza incremento del numero di unità immobiliari.
- Entro questi ambiti sono individuati con apposito contrassegno perimetrato nella tavola **R2-V3** del Piano delle Regole immobili ove risultano insediate attività del settore secondario con relative pertinenze.
Per tali organismi, sino a quando è in essere l'attività produttiva, sono ammessi interventi di recupero edilizio, come definiti dall'art. **3 D.P.R. 380/01**, primo comma, lett. a), b) e c) non suscettibili di mutare le destinazioni d'uso.
Dopo la eventuale dismissione delle attività produttive, ovvero di fronte a programmi di riconversione funzionale non negate nella presente zona omogenea, i titoli abilitativi sono subordinati alla previa approvazione di "Piano Attuativo", secondo le disposizioni stabilite dell'art. 14 delle presenti norme, mantenendo le consistenze volumetriche esistenti, se superiori all'applicazione dei parametri di zona.
 - L'area contraddistinta da specifica perimetrazione nella tavola **R2-V3** cit. è insuscettibile di edificabilità e compatibilità con riferimento alla pari tavola nel compendio ricompreso fra le vie Garibaldi, IV Novembre e Vernos, l'altezza massima non può superare mt. 6,50.
 - Per gli ambiti contrassegnati da apposito simbolo nella tavola **R2-V3** cit. il conseguimento dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di Atto di Convenzione o equipollente ove i soggetti interessati si impegnino:
 - Comparto 1 a realizzare la fognatura, l'asfaltatura e le opere accessorie della via Varesella, nel tratto intercorrente tra via Pozzo e via C. Battisti;
 - Comparto 2 a realizzare una congrua dotazione di parcheggi pubblici e a non superare l'altezza massima di mt. 7,50 per gli edifici previsti.

Art. 17.2- T.U.V. – TESSUTO URBANO AD ALTA INCIDENZA DI VERDE

Comprende le porzioni di territorio caratterizzate da sistemi insediativi di interesse paesistico per la qualità del verde di pertinenza, e altresì già funzionalmente collegate con le reti pubbliche dei servizi primari.

Destinazione

Non sono ammesse le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriale e artigianale di produzione) e quelle terziarie di tipo commerciale costituenti esercizi di media, eccedenti mq. 300 e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs. 31.03.98 n°. 114 art. 4, primo comma, lettere e), f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.

- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,50 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie non coperta.
- Indice di densità edilizia mc/mq 0,50
- Altezza massima mt 7,50 o maggiore se esistente

Prescrizioni speciali

- Le costruzioni non dovranno alterare in modo irreversibile lo stato dei luoghi e gli impianti arborei consolidati. Dovranno altresì ricondursi a soluzioni tecniche, materiali e tipi architettonici consoni ai requisiti di appropriato inserimento ambientale.
- Nei limiti previsti dall'art. 9bis delle presenti norme è consentita la costruzione di strutture accessorie e autorimesse.
- Sono ammessi una sola volta per i fondi interessati da edifici mono o bi-familiari e saturi (ad esclusione di corti, condomini e complessi immobiliare in genere), qualora non ne abbiano già fruito per effetto del **previgente PRUG**, interventi di ampliamento volumetrico non eccedenti mc. **100** per adeguamenti funzionali senza incremento del numero di unità immobiliari.
- Entro questi ambiti sono individuati con apposito contrassegno perimetrato nella tavola R2 del Piano delle Regole immobili ove risultano insediate attività del settore secondario con relative pertinenze. Per tali organismi, sino a quando è in essere l'attività produttiva, sono ammessi interventi di recupero edilizio, come definiti dall'art. **3 D.P.R. 380/01**, primo comma, lett. a), b) e c) non suscettibili di mutare le destinazioni d'uso. Dopo la eventuale dismissione delle attività produttive, ovvero di fronte a programmi di riconversione funzionale non negate nella presente zona omogenea, i titoli abilitativi sono subordinati alla previa approvazione di "Piano Attuativo", secondo le disposizioni stabilite dell'art. 14 delle presenti norme, mantenendo le consistenze volumetriche esistenti, se superiori all'applicazione dei parametri di zona.

Art. 17.3 - P.A.V.R – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE – RESIDENZIALE

Individua comparti territoriali dove gli interventi edilizi sono conseguenti a piani attuativi compresi i Piani Integrati di Intervento già adottati o efficaci.

Destinazione

Considerati i caratteri funzionali degli ambiti non sono consentite le destinazioni primarie (rurali) non amatoriali, secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e), f) e g).

Parametri

Sono confermati esclusivamente i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche (limiti volumetrici, altezza, distanza, arretramenti ecc.); sono consentite modificazioni planivolumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici; L.R. 12/05.

Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, i lotti eventualmente ancora liberi possono essere edificati previo conseguimento di titolo abilitativo diretto secondo i parametri edilizi fissati per il comparto di appartenenza. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie.

E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la redistribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non negate.

Art. 17.4 - P.A.V.P. – AMBITI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE- PRODUTTIVA

Individua comparti territoriali dove gli interventi edilizi sono conseguenti a piani attuativi già istruiti o efficaci.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), e comunque quelle di servizio ed accessorie non già contemplate dagli atti e titoli vigenti.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento

Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

Sono confermati esclusivamente i requisiti e le condizioni per l'edificabilità fissati dalle rispettive convenzioni urbanistiche (limiti volumetrici, altezza, distanza, arretramenti ecc.); sono consentite modificazioni planivolumetriche alle condizioni stabilite dall'art. 14, comma dodici, L.R. 12/05.

Prescrizioni speciali

Alla scadenza di validità dei Piani stessi, ove sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi derivanti dalle suddette convenzioni, gli interventi edilizi saranno regolati dalla disciplina impressa al precedente art. 17.3. In caso contrario è richiesto in via preliminare il rinnovo delle convenzioni previo adeguamento ISTAT delle componenti finanziarie. E' parimenti sottoposta a convenzione integrativa la redistribuzione percentuale delle destinazioni d'uso non negate.

Art. 17.5 - T.P.C. – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

Comprende le parti del territorio comunale contrassegnate da settori produttivi consolidati.

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di grande struttura di vendita, secondo la definizione del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata (max s.l.p. mq 150 per ogni unità immobiliare di produzione), con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

- Rapporto massimo di copertura 50%, superiore se esistente
- Altezza massima mt. 10,50, salvo componenti impiantistiche e dispositivi antinquinamento o risparmio energetico.
- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.

- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,50 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.

Prescrizioni speciali

- Titoli abilitativi diretti per gli interventi di recupero o di ampliamento dei manufatti esistenti che mantengano invariate le attuali destinazioni d'uso.
- Titoli abilitativi subordinati alla sottoscrizione di atto di convenzione. nei seguenti casi:
 - a) ove gli interventi di cui al punto 1 comportino mutamenti alle destinazioni d'uso **ovvero alla classe degli esercizi commerciali da vicinato a media struttura di vendita;**
 - b) per nuove costruzioni.
 - c) **Per modifica di destinazione d'uso in residenziale e similari, a fronte di acclarata dismissione dell'attività produttiva alla data di adozione del PGT. Nel caso di demolizione e ricostruzione alla superficie coperta preesistente si applica un'altezza virtuale di mt. 3,00 per definire la volumetria max ammessa entro comunque il limite di densità edilizia di 0,90 mc/mq e di altezza pari a mt. 10,50.**

Il calcolo delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente a quelle stabilite dall'art. 11 delle presenti norme.

Art. 18 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Art. 18.1.2- R.F.R. - RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - RESIDENZIALE

Comprende ambiti contigui al tessuto urbano consolidato che per dotazioni urbanizzative, fungono da naturale integrazione insediativa. Tali comparti risultano peraltro ricompresi nell' "area urbanizzata" secondo i disposti del P.T.C.P..

Destinazioni

Considerata la prevalente attitudine abitativa non sono consentite le destinazioni primarie (rurali), secondarie (industriali e artigianali di produzione) e terziarie costituenti esercizi di media e grande struttura di vendita come definite dal D.Lgs 114/98 art. 4, primo comma, lett. e) f) e g).

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,50 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta.
- Edificabilità in termini di volume assoluto predeterminato:

DENOMINAZIONE N°	SUPERFICIE Mq.	VOLUME Mc.	ALTEZZA MAX Mt.
RFR 1	5.962	3.100	7,00
RFR 2	10.431	5.200	7,00
RFR 3	15.651	6.500	7,00
RFR 4	13.300	8.865	7,00

	RFR5	14.400	8.200	7,00
	RFR6	3.437	1.710	7,00
	RFR7	7.092	3.410	7,00

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, rispettivamente perimetrato nella tavola R2 del P.d.R. e descritto nelle schede identificative allegate all'elaborato A0 del D.d.P., secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 pari legge.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

A – in generale

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento volumetrico ivi previsto, ove richiesto, commisurato alla dimensione quali-quantitativa di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con le indicazioni recate dal Piano dei Servizi.

B – in particolare

RFR 1- Coordinare la realizzazione delle urbanizzazioni primarie lungo via Vernos, secondo una ripartizione economica proporzionale alla capacità volumetrica assegnata all'antistante P.A. in fase di esecuzione.

RFR2 – Predisporre una fascia filtro piantumata lungo il lato nord ovest contermina all'immobile produttivo. Le aree ad uso pubblico si identificano con i sedimi preposti ad ospitare il secondo lotto del centro sportivo come specificatamente descritto nel Piano dei Servizi.

~~RFR3 – Realizzare il raccordo stradale fra via Monte Bianco e via Stelvio. Reina.~~

~~RFR4 – Predisporre sul prolungamento dell'asse stradale previsto nell'ambito RFR 5 il collegamento fra via Brughiere e la consorziale~~

~~detta Cavallina; impiantare fascia filtro erborata lungo il confine con l'immobile produttivo esistente.~~

RFR5 – Realizzare il raccordo stradale sino a via Manzoni; tutelare e valorizzare la striscia boscata corrente all'interno dell'ambito.

~~RFR6 – Preservare dall'edificazione la fascia ovest contermini all'ambito PAU.~~

RFR7 – Apprestare il raccordo stradale via Como- via Prealpi quale tratto funzionale del collegamento con via Torretta e la s.p. n° 21 tramite viale Europa.

Art. 18.2.3 - R.F.P. – RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE - PRODUTTIVA

Riguarda ~~un ambito due ambiti~~ già ~~classificato classificati~~ come zona D1 nel PRUG ~~previgente~~.

~~Tale comparto Tali comparti~~ risulta ~~risultano~~ peraltro ~~ricompreso ricompresi~~ nell'"area urbanizzata" secondo i disposti del P.T.C.P..

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f), le residenziali eccedenti il 10% della s.l.p. autorizzata (max s.l.p. mq 150 per ogni unità immobiliare di produzione), secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti degli artt. 5 e 5 bis delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 80 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro di protezione per la aree contermini.

- Edificabilità in termini di superficie coperta assoluta predeterminata:

DENOMINAZIONE N°	SUPERFICIE Mq.	SUPERFICI E COPERTA Mq.	ALTEZZA MAX Mt.
RFP 1	9.897	4.000	10,50
RFP 2	10.446	5.000	10,50

(*) *Salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.*

Prescrizioni speciali

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo come perimetrato nella tavola **R2-V3** del P.d.R. ed identificato nella scheda descrittiva allegata all'elaborato A.0 del Documento di Piano, secondo le procedure stabilite dall'art. 14 L.R. 12/05, nonché dalla stipulazione di apposita convenzione di cui all'art. 46 pari legge, anche nel caso di modifica delle destinazioni d'uso.

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art.11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

A- In generale

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art.14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento edificatorio ivi previsto, ove richiesto, commisurata all'utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio energetico anche utilizzando fonti alternative e soluzioni impiantistiche volte al contenimento del consumo ed al riciclo idrico.

B- In particolare

RFP1- Concentrare l'edificazione nella metà nord dell'ambito, salvaguardando la parte boscata coerentemente con la zona PAU inclusa nella perimetrazione; concorrere nella realizzazione del raccordo fra via Cereè ed il contro viale parallelo a via Marconi.

~~RFP2 — Mantenere e riqualificare la fascia piantumata lungo via Cereè a partire dalla rotatoria d'ingresso esistente alla s.p. n° 23.~~

Art. 18bis - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 18.1bis - A.T.P. – AMBITI DI TRASFORMAZIONE - PRODUTTIVA

Comprende un ambito limitrofo ad analogo comparto esistente, fungendo da organico completamento territoriale, come riconosciuto in sede di rapporto ambientale della V.A.S..

Destinazioni

Considerata l'attitudine produttiva non sono consentite le attività primarie (rurali), le terziarie costituenti esercizi di grande struttura di vendita secondo le definizioni del D. Lgs. 114/98 art. 4, primo comma, lett. f) e g), le residenziali oltre il 10% della s.l.p. autorizzata, (max s.l.m. mq 150 per unità immobiliare di produzione) con vincolo pertinenziale, secondo comprovate esigenze di custodia o rappresentanza; quelle turistico-ricettive.

In tutti gli impianti produttivi secondari deve adottarsi ogni precauzione tecnologica e di arredo a verde in grado di inibire fenomeni di inquinamento acustico, atmosferico, idrico in conformità alle soglie di accettabilità stabilite dalla legislazione vigente, cui in ogni caso subordinare l'autorizzazione delle attività previste ai sensi del precedente art. 8bis, fatti salvi i disposti del vigente Regolamento Regionale d'Igiene tipo, soprattutto in ordine alle lavorazioni insalubri di 1^a classe come elencate nel D.M. 05.09.94 e successivi aggiornamenti.

Parametri

- La distanza minima dal ciglio stradale e la distanza minima dai confini e fra edifici dovrà essere conforme ai disposti dell'art. 5 delle presenti norme.
- Gli spazi per i parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.
- Le recinzioni tra i diversi lotti e lungo i confini con spazi pubblici non dovranno avere altezze superiori a mt 2,00 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con altezza massima piena di mt 0,50. Ove assimilabili a muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.
- Dovrà essere garantita una piantumazione pari a n. 1 albero ogni 40 mq, se non già esistente, di superficie scoperta, a costituire prioritariamente un fascia filtro a protezione delle aree contermini soggette a tutela.
- Edificabilità in termini di superficie coperta assoluta predeterminata:

DENOMINAZIONE N°	SUPERFICIE Mq.	SUPERFICIE COPERTA Mq.	ALTEZZA MAX mt. (*)
ATP 2	4.419	2.000	10,50

(*) Salvo componenti impiantistiche e dispositivi anti inquinamento o risparmio energetico.

Prescrizioni speciali

Il recupero delle dotazioni destinate a standard urbanistici a carico delle funzioni insediabili deve avvenire in misura corrispondente alla quantità stabilita dall'art. 11 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di reperimento all'interno dei rispettivi ambiti della componente a parcheggio.

Le singole convenzioni urbanistiche dovranno prevedere:

A – in generale

1. I criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali anche pedonali di interesse comunale secondo i tracciati di massima indicati nella tavola delle Previsioni di Piano.
2. La distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento.
3. Le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti.
4. Richiamato l'art. 14 delle presenti norme, la consistenza dell'incremento edificatorio ivi previsto, ove richiesto, commisurata all'utilizzo di tecnologie finalizzate al risparmio energetico anche utilizzando fonti alternative e soluzioni impiantistiche volte al contenimento del consumo ed al riciclo idrico.

B – in particolare

ATP 2 – Allestire un filare alberato lungo il confine con Solbiate. Prolungare e completare l'asfaltatura di via Varesella

(art. 20.1 delle presenti norme). A tale fine e per ogni insediamento riconoscibile alle suddette attività resta intesa la computabilità delle aree.

3 Interventi di protezione della natura, sia “antropica che naturale” e delle strutture morfologiche originarie del territorio, quali ronchi, terrazzamenti, murature a secco a delimitazione dei fondi o delle strade.

Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dall' art. 5 delle presenti norme.

Le distanze di nuove costruzioni previste in zone contigue al presente ambito rispetto a strutture agricole ivi preesistenti sono disciplinate dal vigente Regolamento d'Igiene Tipo e comunque non possono essere inferiori a mt 100.

Sono consentite recinzioni vegetali **o staccionate in legno, nonché rete a maglia minima cm. 15x15 priva di qualsiasi zoccolatura a protezione di colture speciali, pari, per le costruzioni, ad una estensione massima di 10 volte la superficie coperta**, altezza max mt 2,50, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro o rifacimento degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche; l'altezza massima non potrà superare di norma i mt 1,80 salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate tenuto conto delle disposizioni dettate dall'art. 9 delle presenti norme; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

Il sistema degli smaltimenti dovrà essere assoggettato a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente, ivi compreso l'accumulo e la dispersione delle acque meteoriche.

Eventuali opere infrastrutturali di interesse generale ivi ricadenti o contermini dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il “Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”.

E' fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e boschi, senza rilascio di permesso di costruire acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia.

Art. 19.2 - R.N.P. – RIQUALIFICAZIONE NATURALE E PAESISTICA

Comprende varchi territoriali collocati lungo i confini comunali di Olgiate Comasco, che costituiscono parte integrante della Rete Ecologica.

Essi sono contraddistinti da un sistema di superfici prevalentemente boscate, dove, ai valori naturalistici e paesistici, è stata storicamente associata una presenza antropica che ha originariamente recitato un ruolo fondamentale di moderatore ambientale, fra esigenze di sopravvivenza economica e di attento approccio allo sfruttamento delle risorse. Scopo di queste norme è quello di fornire un adeguato contributo all'apprestamento di efficaci misure protezionistiche orientate al rilancio di attività umane sostenibili e compatibili con l'impianto naturale e le relative necessità di presidio e di arresto dei fenomeni di degrado e dissesto.

Destinazioni e parametri

Non è ammesso qualsiasi intervento di alterazione fisica e morfologica dei luoghi se non rivolto alla loro conservazione e valorizzazione anche finalizzati al ripristino dei manufatti esistenti sotto il profilo della sicurezza statico – strutturale, comunque con criteri di rigoroso restauro conservativo e di fruizione, facendo salve le funzioni compatibili (agro-colturali-allevatorie, forestali e orto-floro-fruttivivaistiche, agrituristiche, escursionistiche, ristoro-ricettive di presidio e di protezione, didattico-colturali).

Resta esclusa ogni nuova costruzione, salvo ampliamenti di edifici esistenti alla data di adozione del presente **PGT P.d.R.**, secondo la disciplina dettata dal precedente art. 19.1 paragrafo “parametri”.

Gli ampliamenti di edifici esistenti alla medesima data e riservati al settore agricolo non possono superare le soglie parametriche assegnate agli ambiti A.A.C. (art. 20.1 delle presenti norme); **rispetto a tale settore il soggetto avente titolo può installare i manufatti richiamati dall'art. 62 comma 1ter L.R. 12/05 cit.**

Le opere di recupero del patrimonio naturalistico, geologico e antropico esistenti contemplano altresì la riattrezzatura di percorsi esistenti individuando di punti vista panoramici quali luoghi di pubblico accesso, cui affidare la percezione degli scenari paesistici.

Tutte le iniziative sopra descritte dovranno attivare ogni accuratezza progettuale e tecnologica per ottimizzare gli effetti di ripristino-restauro, assicurando la massima cura negli interventi, sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il “Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”, valorizzando le caratteristiche architettoniche ed i materiali propri della tradizione costruttiva locale.

Analogamente particolare attenzione dovrà essere prestata al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d'igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l'eccedenza nel terreno.

In mancanza di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

Prescrizioni speciali

La distanza minima dei manufatti edilizi dai confini, dal ciglio stradale e dalle costruzioni è regolata dall'art. 5 delle presenti norme.

Le distanze di nuove costruzioni previste in zone contigue al presente ambito rispetto a strutture agricole ivi preesistenti sono disciplinate dal vigente Regolamento d'Igiene Tipo e comunque non possono essere inferiori a mt 100.

E' fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e boschi, senza rilascio di permesso di costruire acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia.

Non è consentita l'apertura di cave né la riattivazione di quelle eventualmente chiuse.

Le recinzioni debbono essere esclusivamente vegetali ovvero di tipo a staccionata in legno, o staccionate in legno, nonché rete a maglia minima cm. 15x15 priva di qualsiasi zoccolatura a protezione di colture speciali, pari, per le costruzioni, ad una estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,50, fatti salvi la ricomposizione di tipi in muratura di pietra "a secco" locale ed il restauro o rifacimento degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche. L'altezza massima non potrà superare di norma i metri 1,80, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche debitamente documentate; la finitura dovrà rivelare paramenti in pietra naturale a vista con fuga a rientrare.

La salvaguardia delle alberature "monumentali" e la coltivazione del bosco è regolata dalla LR n° 31/2008.

Art. 20 - AREE AGRICOLE

Art. 20.1 - A.A.C – **AMBITI AGRO-COLTURALI STRATEGICI**

Comprende le parti di territorio comunale destinati alla produzione agricola e costituiscono parte integrante della Rete Ecologica; le connesse attività sono definite di interesse strategico a mente della D.G.R. 19.09.08 n°. 8/8059.

Esse sono state individuate ai sensi dell'art. 15 N.T.A. del P.T.C.P. e successivi criteri regolamentativi.

Destinazioni

Non sono consentiti gli interventi edilizi riconducibili ai soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 60¹ L.R. 12/05, fatto salvo quanto stabilito al paragrafo "*Prescrizioni speciali*" del presente articolo, nonché la scelta di tipologie costruttive congruenti con il paesaggio rurale, e comunque in conformità con le prescrizioni dettate dall'art. 11, nono comma, N.T.A. del P.T.C.P..

Parametri

A mente dell'art. 61 L.R. 12/05 "Norma di prevalenza" si acquisisce la disciplina dettata dall'art. 59, pari legge che così recita:

¹ "1. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati (1) sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;

b) 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 nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione (2);

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della CEE nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

2. Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno 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, operata dal PGT;

b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza;

c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, 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.

3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6."

“Nelle aree destinate all’agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all’articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall’articolo 60.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell’imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; per un massimo di ottocento metri cubi per azienda; altezza massima mt.7,50 anche per le infrastrutture ed attrezzature.

b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; altezza massima mt. 4,50.

c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli; per un massimo di ottocento metri cubi per azienda; altezza massima analoga alla lett. a).

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell’intera superficie aziendale, con una superficie coperta massima di mq. 500 per azienda, salvo che per le aziende orto-florovivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento con una superficie coperta massima di mq. 800 per azienda e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; ed con una superficie coperta massima di mq. 1.000 per azienda; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT, qualora la capacità edificatoria residua risultasse satura, i parametri di cui ai commi 3 e 4 sono incrementati del 20 per cento.

Al fine di tale computo è ammessa l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l’azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l’obbligo di disporre nel territorio di Beregazzo con Figliaro di un lotto minimo compatto non inferiore a mq 10.000, per insediamenti che escludano l’allevamento di animali; nel caso di insediamenti che prevedano l’allevamento di animali il lotto minimo di cui in precedenza dovrà essere non inferiore a mq 15000.

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.

I limiti di cui al comma 4 non si applicano nel caso di opere richieste per l’adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all’agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti

anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità`.”

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti dettati dall'art. 11 NTA del PTCP cit. comma 8 lett. a) punto 2, nonché comma 9 lett. b) “il rispetto degli indici massimi di edificabilità deve essere comunque verificato computando la disponibilità da parte del legittimo richiedente, di terreni ubicati nel comune o nei comuni contermini, purché collegati fra loro di un nesso funzionale evidenziato in un piano aziendale”.

L'altezza massima per le attrezzature e infrastrutture produttive resta fissata in ml. 6,50.

Nell'ambito di questa zona la distanza minima degli edifici dai confini, e fra edifici e la distanza minima dal ciglio stradale è regolata dall'art. 5 e 5bis delle presenti norme.

Nei confronti delle zone omogenee residenziali come definite nella tavola delle Previsioni di Piano, la distanza minima degli edifici destinati a ricovero degli animali, è disciplinata dal vigente regolamento d'igiene tipo, **minimo ml. 150** (analogamente per quanto concerne le distanze che devono intercorrere fra dette strutture agricole, se preesistenti e le nuove edificazioni previste in zone contigue alle aree disciplinate dal presente articolo); per tutti gli altri edifici valgono i disposti del precedente comma.

Non è consentita l'apertura di cave e la riattivazione di quelle chiuse.

E' fatto divieto di effettuare qualsiasi movimento di terra o di asportare humus e cotica erbosa da prati e boschi, senza rilascio di permesso di costruire acquisito il parere degli enti sovracomunali per quanto di competenza in materia.

Sono ammesse recinzioni vegetali ovvero staccionate, nonché rete ad esclusiva protezione di colture speciali, pari **per le abitazioni** ad un'estensione massima di 10 volte la superficie coperta, altezza max mt 2,50, prive di qualsiasi zoccolatura, fatti salvi la ricomposizione dei tipi in muratura di pietra a secco locale, ed il restauro degli altri tipi esistenti compresi eventuali completamenti, purché senza parti piene.

I muri di sostegno finalizzati ad inibire fenomeni di smottamento e a consolidare di conseguenza i profili trasversali naturali, dovranno garantire soluzioni di continuità lungo gli andamenti longitudinali, assicurando la dovuta regimentazione delle acque meteoriche e la regolarizzazione del soprassuolo; la loro realizzazione è regolata dall'art. 9 delle presenti norme, salvo specifiche necessità derivanti da particolari situazioni orografiche o di stabilità geologico-strutturale delle rive, debitamente documentate. La finitura dovrà rivelare paramenti murari in pietra naturale locale a vista con fuga a rientrare.

È obbligatoria la salvaguardia delle alberature vive esistenti di alto fusto.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme, tenuto conto che l'accessibilità ai fondi lungo i tracciati di interesse agro-silvo-pastorale è autorizzata, ove praticabili, solo per i mezzi di servizio ai sensi delle leggi vigenti.

Prescrizioni speciali

- È fatta salva l'efficacia della L.R. n° 31/2008 e s.m.i. concernente anche l'attività agrituristica.
- Richiamate le disposizioni espressamente dettate dall'art. 62, comma 1bis, L.R. 12/05 cit., ivi compresa la procedura dell'atto d'impegno, al fine di conservare attività che possano contribuire alla salvaguardia dell'ambiente naturale e del paesaggio agrario, **nonché alla loro manutenzione**, pur non riconducibili a soggetti in possesso dei requisiti della L.R. 12/05 stessa, Parte II, Titolo III, è ammessa la costruzione di **fabbricati**:
 - di servizio al fondo con superficie non eccedente i 10,00 mq. e altezza massima all'intradosso non superiore a mt. 2,50, nei limiti di uno per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo e comunque dotati di una superficie fondiaria minima di riferimento pari a mq 1.000.
 - per il ricovero di piccoli allevamenti (bovini max 2 capo adulto, equini max 2 capo adulto, suini max 1 capo adulto, ovicaprini max 5 capi adulti e avicunicoli max 10 capi adulti) con superficie non eccedente i 15,00 mq. e altezza massima all'intradosso non superiore a mt. 2,50, nei limiti di uno per proprietà immobiliare come attestato dal corrispondente titolo e comunque dotati di una superficie fondiaria minima di riferimento pari a mq 1.000. Se gli allevamenti riguardino animali di grossa taglia, il fabbricato accessorio deve distare almeno mt. 50,00 da eventuali abitazioni.

Le parti fuori terra dovranno rivelare paramenti murari in pietra a vista oppure legno e coperture ricondotte ai tipi costruttivi ed ai materiali locali tradizionali. In ogni caso non potranno comportare la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o nuovi allacciamenti alle reti dei servizi tecnologici.

- Ai sensi e per gli effetti **del pari** art. 62 L.R. 12/05 sono ammessi gli interventi ivi elencati per gli edifici esistenti; quelli non funzionali all'attività agricola alla data di adozione del presente adeguamento, possono essere **anche** ampliati "una tantum", secondo i seguenti limiti:
 - a. **Mc 100** se già dotati dei requisiti geometrici suscettibili di certificato di agibilità finalizzati a misure di adeguamento funzionale.
 - b. **Mc 24** se dotati di una superficie coperta di almeno mq 12, finalizzati anche all'uso residenziale temporaneo e di accessorio compatibile; l'altezza media interna non eccedente mt 2,10 o maggiore se in essere.

Quando essi non rientrano nella fattispecie descritta all'art. 3 quart'ultimo comma delle presenti norme possono essere altresì suscettibili di demolizione e ricostruzione.

Ribadendo la necessità di mantenere le caratteristiche architettoniche originarie dei manufatti edilizi quali ad esempio le fronti, la forma e la pendenza della copertura, gli sporti di gronda, i rapporti compositivi fra vuoti e pieni delle facciate, sin dalla fase progettuale gli ampliamenti dovranno prestare la dovuta attenzione ai criteri tipologici tradizionali di crescita, che pur opportunamente mediati dalle nuove esigenze d'uso,

portino tuttavia ad escludere la sopraelevazione come mera proiezione della pianta.

- Tutti gli interventi sopra descritti dovranno attivare ogni iniziativa progettuale e tecnologica per mitigare gli effetti di inserimento, assicurando la massima cura nei ripristini sulla base delle direttive emanate dalla Giunta Regionale con atto 29.02.00 n°. 6/48740 inerente il “Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”.

Analogamente particolare attenzione dovrà essere rivolta al sistema degli smaltimenti, da assoggettare a soluzioni conformi al regolamento d’igiene vigente; le acque meteoriche dovranno essere possibilmente convogliate in vasche di accumulo, disperdendo l’eccedenza nel terreno.

- In mancanza di acquedotto pubblico, l’approvvigionamento idrico per usi domestici dovrà essere garantito a cura e spese degli interessati agli interventi edilizi, nei modi consentiti dal medesimo regolamento.

Art. 21 - AMBITI DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE

Art. 21.1 - A.P.G. – AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE GENERALE

Comprende tutti gli immobili destinati alle tipologie rubricate, sia esistenti che di progetto, individuati, anche ai fini della verifica di computabilità di cui all'art. 9 L.R. 12/05 nel Piano dei Servizi, con particolare riferimento alla tavola S2.1 ivi parte integrante, ed al relativo inventario, elaborato S2.2, anche ai fini dell'identificazione del regime patrimoniale e gestionale.

Annovera inoltre le dotazioni derivanti dall'approvazione dei piani attuativi e dei titoli abilitativi convenzionati, nella misura stabilita, per le varie destinazioni d'uso, dall'art. 11 delle presenti norme; in relazione agli ambiti A.T. ed R.F. esse sono esplicitate nelle rispettive schede identificative corredanti l'elaborato A0 del D.d.P..

Destinazioni

a) Costruzioni ed attrezzature per l'istruzione quali: asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, da ricondurre al D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Attrezzature di interesse comune quali: edifici religiosi, culturali, congressuali, espositivi, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi, per pubblici servizi ed altri (P.T., protezione civile, mense e ristoranti, piazzole ecologiche ecc..).

c) Spazi pubblici attrezzati a parco per gioco, svago e feste, impianti sportivi.

d) Parcheggi pubblici o destinati ad uso pubblico (con adeguata protezione arborea anche preposta alla delimitazione degli stalli, nonché pavimentazione a fondo filtrante).

Parametri

Sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali e dalle norme specifiche di cui alle leggi vigenti per le singole destinazioni d'uso.

L'altezza degli edifici non potrà superare la misura di mt 10,50 o maggiore se esistente

Le distanze saranno conformi ai disposti dell'art. 5 e 5 bis delle presenti norme.

Gli spazi per parcheggi primari non saranno inferiori alle quantità previste dall'art. 10 delle presenti norme.

In queste zone è consentito l'esercizio dei poteri di deroga secondo il dispositivo del precedente art. 2.

Le eventuali recinzioni non dovranno avere altezze superiori a mt 2,50 dalla quota del terreno misurata nel punto più basso del terreno stesso e dovranno essere di tipo trasparente con h. massima piena di mt 0,50.

Qualora fungano da muri di sostegno, sono regolate dal precedente art. 9.

Prescrizioni speciali

La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse è regolata dall'art. 10, quarto comma Legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni.

I parcheggi potranno essere realizzati anche su aree di tipologia a), b) e c). In tale caso dovranno essere preferibilmente interrati con strato di coltura adeguato alla formazione e manutenzione di verde di superficie con dotazioni arboree significative.

Con riferimento alle identificazioni descrittive e cartografiche impresse dal Piano dei Servizi cit.:

- I comparti APGe n° 21, n° 62 e n° 79 a APGr n° 10 fungono da fascia di rispetto inedificabile relativamente ai beni storico-culturali ivi identificati.
- Nel comparto APGn n° 26 dei richiamati elaborati del Piano dei Servizi è vietato qualsiasi intervento di nuova costruzione e di trasformazione strutturale dei siti, applicando le disposizioni riservate alla condizione di tutela propria dell'ambito AAC di cui al precedente art. 20.1.

Gli immobili per servizi religiosi sono regolati dal Titolo IV capo III L.R. 12/05.

Per il comparto R.S.A. "San Giulio" prevalgono le previsioni d'intervento stabilite dal P.A. approvato con D.C.C. 28.09.01 n° 26 come regolate dalla rispettiva convenzione urbanistica.

La realizzazione di attrezzature ricomprese nell'elenco di cui al paragrafo "Destinazioni" da parte soggetti privati deve essere disciplinata da apposita convenzione che ne assicuri e regoli le condizioni d'uso per la collettività.

Richiamato l'art. 46 L.R. 12/05 cit. rispetto a Piani Attuativi dotati di convenzioni urbanistiche in corso di validità ovvero scadute, qualora l'acquisizione o il mantenimento delle aree standard non sia ritenuta opportuna dal Comune, verificato il rispetto della dotazione minima capitaria di Piano come stabilito dall'art. 9, terzo comma pari legge, i soggetti obbligati, in alternativa, possono, in apposito atto integrativo, corrispondere al Comune stesso una somma (monetizzazione) commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della suddetta mancata cessione. Resta inteso che queste aree non sono, in ogni caso, suscettibili di edificabilità.

Art. 21.2 - F.R. – FASCE DI RISPETTO

Comprende le aree destinate a costituire la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee stradali, per gli impianti cimiteriali ed il loro ampliamento.

Parametri

In tali ambiti è vietato qualsiasi tipo di costruzione, fatto salvo quanto contemplato dal paragrafo *“Prescrizioni speciali”* del presente articolo. Le aree di cui sopra, finché rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali e rifiuti, discariche, ecc.

Nelle aree di rispetto non è permesso il disboscamento salvo quanto disposto dall'art. 24 L.R. forestale del 05.04.1976 n. 8 e successive modifiche ed integrazioni (LR n° 31/08) per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché i nuovi corridoi elettrici per potenziamento di rete.

Le eventuali opere di piantumazione debbono salvaguardare la percezione del paesaggio dai punti panoramici di pubblica accessibilità.

Nelle sole fasce di rispetto stradale ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza e comunque nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica, può essere consentita la realizzazione di attrezzature collettive, ad esempio, chioschi, purché realizzati in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso alla costruzione il vincolo di provvisorietà; è altresì ammessa, nei suddetti tratti stradali, la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante e relative dotazioni di servizio (autolavaggio ecc.). In tal caso l'arretramento dal filo stradale dovrà rispettare i limiti imposti dall'Ente proprietario. Analoga procedura si applica alla realizzazione di autorimesse, esclusivamente interrate, previa sottoscrizione di atto d'impegno alla non rivalsa.

Fatto salvo il recupero dei tipi in muratura di pietra a secco locale, le eventuali recinzioni dovranno essere realizzate mediante siepi vegetali mantenute ad altezza non superiore a mt 2,50 e interposta rete metallica lungo le pertinenze di edifici, con divieto assoluto di parti piene, previa sottoscrizione di atto di impegno alla non rivalsa, e comunque nel rispetto delle specifiche disposizioni del Codice della Strada.

Tenuto conto dell'elevato grado di sensibilità paesistica dei siti, si applicano agli interventi di protezione delle strutture morfologiche naturali e storico-antropiche le disposizioni di cui alla D.G.R. 29.02.00 n°. 6/48740 *“Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica”*. Le aree assoggettate a fascia di rispetto sono computabili ai fini planivolumetrici.

Prescrizioni speciali

Il vincolo di rispetto cimiteriale si sovrappone alle specifiche destinazioni di zona previste dal P.d.R. e la rispettiva edificabilità è disciplinata dall'art. 28 L. 01.08.02 n°. 166. In particolare vi si evince che per gli eventuali edifici esistenti entro il limite di detto rispetto sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, primo comma, lett. a), b), c) e d) **D.P.R. 380/01**,

anche con mutamento delle destinazioni d'uso, nonché ampliamenti non eccedenti il 10%, purché conformi alle prescrizioni delle zone omogenee di appartenenza.

TITOLO IV : NORMATIVE SULLA VIABILITÀ

Art. 22 - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

Il P.d.R. nella tavola delle Previsioni di Piano, coerentemente con il P.d.S., individua il sistema delle infrastrutture stradali:

- a) S.P. n. 21 “Figliaro - Venegono”;
- b) S.P. n. 22 “di Tradate”;
- c) S.P. n. 23 “Lomazzo - Bizzarone”;
- d) intercomunali;
- e) comunali e vicinali;
- f) percorsi assoggettati a pubblico transito esclusivamente ciclabile o pedonale.

Sotto il profilo della classificazione, con riferimento all’art. 2 **D. Lgs. 285/92** e successive integrazioni e modifiche, esse si definiscono salvo le fattispecie della lett. f) come segue:

- Tipo C :** Strada extraurbana secondaria c)
- Tipo F :** Strade locali urbane od extraurbane a), b), d), e).

Di norma la larghezza delle strade asservite al pubblico transito non dovrà essere inferiore a mt 6,00 al netto di marciapiedi e banchine.

Art. 23 - STRADE E INTERSEZIONI DI NUOVA FORMAZIONE

0 Autostrada regionale Varese-Como-Lecco: corridoio di salvaguardia, a valere come previsione sovraordinata, coerente con lo studio di fattibilità del Comitato Promotore, come confermato nell’aggiornamento C.C.I.A.A. del 16.09.2010, dimensionato secondo i criteri approvati con D.G.R. 03.12.2008 n°. 8/8579, ai sensi dell’art. 102 bis L.R. 12/05 cit.

1 Variante alla s.s. 342 “Briantea” secondo il tracciato inserito nella cartografia del PGT di cui al progetto predisposto da ANAS e Provincia di Como.

2 Collegamento V. Monte Bianco – V. Manzoni (tratto ovest tramite riquadrificazione della consortile esistente)

- Carreggiata mt 6,50;
 - Marciapiede mt 1,50 lungo entrambi i lati.
- 3 Controviale parallelo a V. Marconi a servizio coordinato degli accessi alle unità produttive ivi affacciate:
- Carreggiata mt 7,00;
 - Aiuola piantumata spartitraffico mt 1,50 di separazione da V. Marconi.
- 4 Collegamento V. Ronchetto – Viale Europa:
- Carreggiata mt 6,50;
 - Marciapiede mt 1,50;
 - 2 banchine mt 0,50 cad.
- 5 Allargamento V. Cerée dalla rotatoria su V. Marconi al limite sud della zona produttiva:
- Carreggiata mt 7,00;
 - 2 banchine mt 1,00.
- 6 **Altre strade presenti nella tavola delle Previsioni di Piano:**
- **Carreggiata minima mt. 6,50.**

Lungo tutti i percorsi di cui alle lett. e) ed f) del precedente art. 22 è obbligatoria una opportuna segnaletica riferita sia all'orientamento che alla conservazione e fruizione del patrimonio naturale e paesaggistico (punti panoramici, alberi monumentali, testimonianze geo-litologiche significative ecc.). Nel caso di interventi manutentivi e/o di ristrutturazione è necessario assicurare il ripristino e l'uso di materiali e finiture coerenti con l'assetto originario.

La tavola delle Previsioni di Piano riporta altresì alcuni interventi di miglioramento della viabilità minore e individua con apposito segno grafico le intersezioni suscettibili di opere di razionalizzazione, secondo soluzioni da precisare in sede di progettazione specifica, previo accordo, se del caso, con il competente Ente proprietario, ove siano interessate le S.P. n°. 21, 22 e 23.

Art. 24 - ALLINEAMENTI LUNGO LE STRADE

Al fine di migliorare le condizioni di visibilità e di sicurezza, nonché di assicurare il raggiungimento delle aree a parcheggio, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di imporre lungo le strade gli allineamenti delle recinzioni, anche vegetali, compreso l'arretramento degli ingressi carrai come disciplinato dall'art. 10 bis delle presenti norme.

TITOLO V : NORME TRANSITORIE FINALI

Art. 25 - RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Comune di Beregazzo con Figliaro è dotato di Regolamento Edilizio approvato con ~~Delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 28/04/2023 5.04.02 n° 12 sulla scorta del testo tipo regionale vigente (DGR 03.12.99 n° 6/46917); esso pertanto prevale sulle presenti norme ove in contrasto, fatte salve le disposizioni sovraordinate sulla efficienza energetica, la connessa certificazione e la sostenibilità ambientale (D.Lgs 192/05 e s.m.i.; D.Lgs 115/08; L.R. 24/06; D.G.R. 26.06.07 n°. 8/5018 e s.m.i.) conforme al testo Tipo sovraordinato come recepito dalla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.~~

Art. 26 - INDAGINE GEOLOGICO - TECNICA

Lo studio geologico, inteso come atto integrante del P.G.T. è stato predisposto ai sensi dell'art. 57, comma 1, L.R. 12/05.

In particolare vi si evince che agli edifici e alle opere strategiche rilevanti come definiti dal Decreto dirigenziale dell'unità organizzativa regionale (D.d.u.o.) 21.11.2003 n. 19904, si applicano le disposizioni del secondo livello di approfondimento sismico.

Esso costituisce indirizzo cogente per le azioni di Piano. Di conseguenza gli interventi edilizi eventualmente ricadenti nella classe di fattibilità superiori alla prima, dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 27 - RETICOLO IDRICO

Relativamente al reticolo idrico minore **risulta vigente** lo specifico elaborato tecnico comprensivo della componente grafica e di quella normativa, nella edizione oggetto di parere favorevole da parte della Giunta Regionale, direzione Generale Struttura Sviluppo del Territorio sede di Como, come approvato con **Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 16/02/2006** e parte integrante del presente P.G.T. con effetti di cogenza prevalenti per gli interventi ivi ricadenti.

Art. 28 - SALVAGUARDIA DELLE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO

Il rispetto delle captazioni idriche è regolato dall'art. 6 D.P.R. 236/88 come sostituito dai D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

In particolare vi si evince che:

1) La zona di tutela assoluta rientra nei dieci metri di raggio dal punto di captazione; essa deve essere adeguatamente protetta e adibita alle sole opere di presa ed alle infrastrutture di servizio.

2) La zona di rispetto ha un'estensione conforme alla specifica risultanza della relazione geologica a corredo del presente P.G.T.. Entro tale fascia si applicano le direttive emanate con D.G.R. 10.04.03 n°. 7/12693.

Gli elementi significativi oggetto del presente articolo sono puntualmente identificati nelle tavole di piano.

Relativamente agli ambiti di trasformazione ed in generale per i nuovi insediamenti debbono essere previste misure atte a favorire il risparmio idrico disponendo:

- L'adozione di sistemi di captazione filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, per gli eventuali usi diversi dal consumo umano.
- L'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d'acqua.

Art. 29 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il Comune di Beregazzo con Figliaro è dotato di classificazione acustica del territorio comunale approvata con D.C.C. 07.03.2008 n°. 7. Essa costituisce indirizzo cogente per il presente P.G.T.; pertanto gli interventi edilizi dovranno attenersi alle prescrizioni ivi contenute.

Art. 30 - REGIME SPECIALE MANUFATTI ED IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

a) Cabine di trasformazione

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene conseguito alle seguenti condizioni speciali:

1. il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
2. la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
3. le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione, **ad eccezione delle strade per le quali si prevede un arretramento di almeno mt. 1,50**; l'altezza massima fuori terra non deve superare mt 3,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici che vanno sottoposti - di volta in volta - all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;

4. le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL. PP. n°. 5980 del 30 dicembre 1970.

b) Elettrodotti

Gli **elettrodotti** sono una sorgente di campo elettromagnetico nella banda di frequenza cosiddetta ELF (dall'acronimo inglese Frequenze estremamente basse) e, in particolare, per le caratteristiche di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica in Italia, alla frequenza di 50Hz. A queste frequenze la componente elettrica e magnetica del campo possono essere considerate separatamente l'una dalle altre: il campo elettrico è generato dalla presenza di cariche elettriche o tensioni, mentre il campo magnetico è generato dalle correnti elettriche.

*0 La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni rientra nella disciplina urbanistica regolata dall'art. 2 delle presenti norme.

*1 Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno riconosciuti titoli abilitativi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia con particolare riferimento alla Legge quadro 22 febbraio 2001, n. 36 "*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*" pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 55 del 7 marzo 2001. Specifiche indicazioni sono state introdotte dal successivo decreto applicativo: D.P.C.M. 08/07/2003, pubblicato sulla G.U. 200 del 29 agosto 2003, che ha per titolo "*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti*".

Per la determinazione dell'impatto elettromagnetico delle linee ad alta tensione si applicano le equazioni 4.11 (campo magnetico) e 4.8 (campo elettrico) della norma CEI 211-4 con i valori di corrente che il gestore provvede a comunicare.

Al di fuori delle fasce di rispetto, calcolate ai sensi della norma CEI 106/11 e dell'art.6 del DPCM 8/7/2003, verrà garantito il raggiungimento degli obiettivi di qualità ai sensi dell'art. 4 del DPCM 8/7/2003; le aree gioco per l'infanzia, gli ambienti abitativi, gli ambienti scolastici, i luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore ed i nuovi insediamenti, dovranno essere previsti interamente al di fuori dalla fascia di rispetto dei 3 μ T e dei 5kV/m.

Art. 31 - AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO DI ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONE-RADIOTELEVISIONE

Le antenne per telecomunicazioni e radiotelevisione sono sorgenti di campo elettromagnetico nell'intervallo di frequenze compreso tra 100 kHz e 300 GHz, vale a dire negli intervalli cosiddetti delle radiofrequenze e delle microonde. In questo caso la componente elettrica e magnetica

del campo sono tra loro fortemente connesse e funzionali alle caratteristiche di emissione degli impianti.

Le norme materia sono, anche in questo caso, riferite alla Legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 55 del 7 marzo 2001, come successivamente specificata nel seguente decreto applicativo:

D.P.C.M. 08/07/03 pubblicato sulla G.U.199 del 28 agosto 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz".

Ai fini di soddisfare e per la funzionalità del servizio di telefonia mobile e/o similari del territorio comunale, la localizzazione degli impianti di radio-telefonia mobile e/o similari, devono essere concentrate nelle aree identificate appositamente negli elaborati costituenti piano di settore, parte integrante del presente P.G.T. ~~sulla tavola di azionamento, studiate per il servizio dei due centri abitati.~~

Art. 32 - PARCO REGIONALE DELLA PINETA DI APPIANO G. E DI TRADATE

Il Comune di Beregazzo con Figliaro comprende un comprensorio territoriale che costituisce parte integrante del Parco rubricato, come definito all'art. 1 delle presenti norme, la cui perimetrazione è stata riportata nel P.G.T.. In tali zone le norme del presente P.G.T. cessano la loro valenza se in contrasto con quelle generali del Parco, in specie l'art. 4..

Art. 33 - PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO

In tema di Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), la tavola A4.2 del Documento di Piano costituisce, unitamente ai riscontri programmatico/previsionali desunti dal pari Documento, il substrato analitico/strumentale e direttivo/strategico di sviluppo infrastrutturale per avviare il Piano stesso inteso come "specificazione settoriale" (art. 38, 1° comma, L.R. 12.12.2003 n° 36), ribadito nella funzione di "strumento integrativo" del Piano dei Servizi dallo specifico regolamento regionale 15.02.2010 n° 6, art. 3, 3° comma, congruente altresì con le previsioni "degli altri elaborati del P.G.T..".

Il PUGSS, pertanto, deve essere assoggettato a formazione procedimentale autonoma da parte degli uffici comunali e ad approvazione deliberata da atto consigliare.

Art. 34 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

A mente dell'art. 43 comma 2 bis L.R. 12/05 cit. gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettate ad una maggiorazione percentuale, determinata dal Comune e la percentuale del 1,50%, tenuto conto delle linee guida stabilite dalla D.G.R. 8757/08, secondo l'individuazione cartografica desunta dal Geoportale Regionale e dal D.d.u.o. 2609/09.

La maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione è disciplinata dal comma 2 sexies del pari art. 43.