



Provincia di LECCO  
**COMUNE DI NIBIONNO**



**PGT**  
**2010**

# PIANO DELLE REGOLE

*Data:*  
Aprile 2010

*Agg.:*  
Febbraio 2011

*Scala:*

*Elaborato:*  
**PdR R2**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

a seguito controdeduzioni alle osservazioni

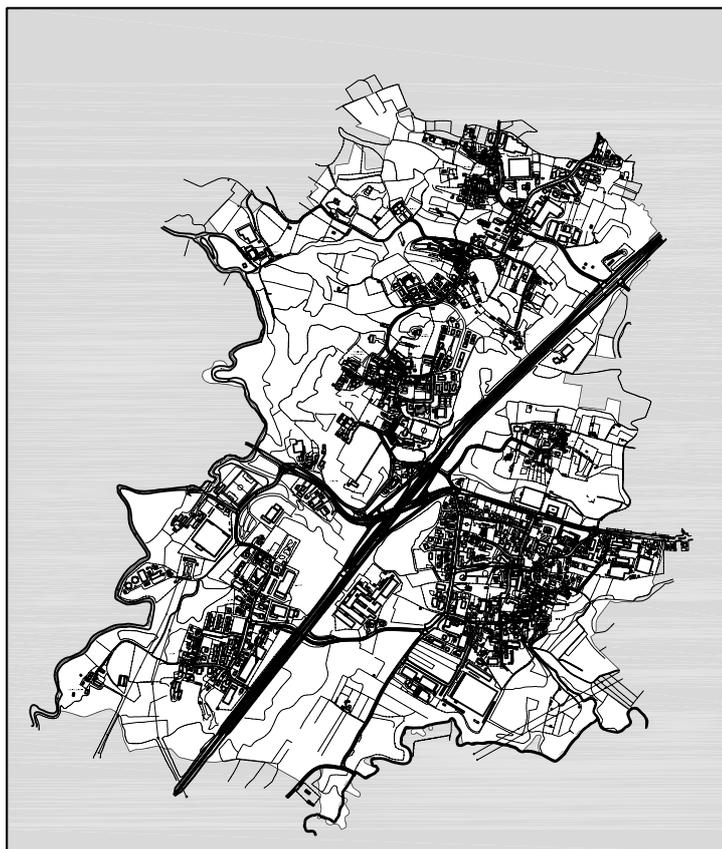
*Sindaco:*  
**Angelo NEGRI**

*Segretario:* Dott.ssa Raffaella VOLPEZ  
*Gestione del Territorio:* Arch. Elena MOLTENI

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

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

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



*Adozione:* Delibera di C.C. n°29 del 17/09/2010  
*Pubblicazione:* BURL n°40 del 06/10/2010  
*Parere di compatibilità con il P.T.C.P. Lecco:* Delibera n°27 del 01/02/2011

*Parere di compatibilità con il PTR:* Delibera n° IX/1272 del 01/02/2011  
*Parere di compatibilità con il PTC PRVL :* Prot. n° 800 del 16/02/2011  
*Approvazione:*

## INDICE

Art.		Pag.
1	<b>OBIETTIVI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	3
2	<b>FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	4
3	<b>CONTENUTO E APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	5
4	<b>DEROGHE</b>	7
5	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	7
6	<b>AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>	11
7	<b>EDIFICABILITÀ, USO DEL SUOLO E INDIVIDUAZIONE AREA DI PERTINENZA</b>	12
8	<b>DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI</b>	15
9	<b>DEFINIZIONI</b>	25
10	<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	27
11	<b>MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE</b>	35
12	<b>VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE – ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI</b>	38
13	<b>APPLICAZIONE DEI CRITERI PER LA SOSTENIBILITA' EDILIZIA</b>	41
14	<b>INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE</b>	53
15	<b>TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA</b>	53
16	<b>RECUPERO DEI SOTTOTETTI E AMBITI DI ESCLUSIONE</b>	54
17	<b>AREE SOTTOPOSTE A TUTELA E DISCIPLINA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>	60
18	<b>CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>	61
19	<b>CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO</b>	61
20	<b>AMBITO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ZONA A</b>	62
21	<b>AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO</b>	91
22	<b>AMBITI RESIDENZIALI SATURI AD ALTA DENSITÀ : ZONA B CLASSI I E II</b>	94
23	<b>AMBITI RESIDENZIALI DI MEDIA DENSITÀ : ZONA B CLASSE III</b>	96
24	<b>AMBITI RESIDENZIALI DI MODERATA DENSITÀ : ZONE B</b>	97

	<b>CLASSE IV</b>	
<b>25</b>	<b>AMBITO TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE – Zona DTC</b>	<b>98</b>
<b>26</b>	<b>MEDIE SUPERFICI DI VENDITA</b>	<b>100</b>
<b>27</b>	<b>GRANDI SUPERFICI DI VENDITA</b>	<b>101</b>
<b>28</b>	<b>AMBITI PRODUTTIVI DA RICONVERTIRE A TERZIARIO – RESIDENZIALE: ZONA D CON SIMBOLO RT</b>	<b>101</b>
<b>29</b>	<b>AMBITI ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATE: ZONA D1</b>	<b>104</b>
<b>30</b>	<b>PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE: AMBITI SISTEMA</b>	<b>107</b>
<b>31</b>	<b>AREE ED EDIFICI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE</b>	<b>108</b>
<b>32</b>	<b>TUTELA DALL'INQUINAMENTO</b>	<b>109</b>
<b>33</b>	<b>AMBITI IMPIANTI TECNOLOGICI: ZONA F</b>	<b>110</b>
<b>34</b>	<b>LOCALIZZAZIONE DEI RECETTORI SENSIBILI</b>	<b>111</b>
<b>35</b>	<b>AMBITO PER IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE</b>	<b>111</b>
<b>36</b>	<b>AMBITO DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO ED AREE PREVISTE AD AMPLIAMENTO</b>	<b>112</b>
<b>37</b>	<b>IL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE</b>	<b>119</b>
<b>38</b>	<b>CORRIDOI ECOLOGICI</b>	<b>138</b>
<b>39</b>	<b>ZONE DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI</b>	<b>138</b>
<b>40</b>	<b>FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE DI ELETTRODOTTI E SORGENTI DI CAMPI ELETTROMAGNETICI</b>	<b>139</b>
<b>41</b>	<b>AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' STRADALE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO</b>	<b>140</b>
<b>42</b>	<b>FASCIA DI RISPETTO DEL METANODOTTO</b>	<b>143</b>
<b>43</b>	<b>FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MINORE</b>	<b>144</b>
<b>44</b>	<b>CONSUMI DI ACQUA</b>	<b>144</b>
<b>45</b>	<b>TUTELA, CONSERVAZIONE, VALORIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DELLA VEGETAZIONE</b>	<b>146</b>
<b>46</b>	<b>RACCORDO CON LA STRUMENTAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA</b>	<b>148</b>
<b>47</b>	<b>GEOSITI</b>	<b>154</b>
<b>48</b>	<b>MISURE DI SALVAGUARDIA DEI TERRITORI INTERESSATI DAL TRACCIATO DELL'AUTOSTRADA REGIONALE VARESE-COMO-LECCO</b>	<b>155</b>
	<b>ELENCO ELABORATI PGT</b>	

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché modifica delle destinazioni di zona, è soggetta oltre che alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

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

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

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

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

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.12/2005;
- e) individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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

Il piano delle regole:

- per le aree destinate all'agricoltura:
  - a) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia,
  - b) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
  - c) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il Piano delle Regole é accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata, dalla individuazione del reticolo idrico minore, dalla indagine conoscitiva di carattere Urbanistico – Commerciale comprensiva delle norme tecniche per il commercio e dal Piano di Zonizzazione Acustica del territorio.

**Il Piano delle Regole recepisce integralmente le prescrizioni ivi dettate rinviando per le specifiche discipline a quanto disposto dai suddetti Piani allegati al Piano delle Regole.**

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

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

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

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

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

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

Il Piano delle Regole si prefigge di:

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

## **Art. 4 DEROGHE**

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

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

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

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

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

Gli interventi edilizi sono comunque subordinati all'esistenza e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel prossimo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio.

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- Intervento edilizio diretto e precisamente: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, previo autorizzazione paesaggistica (per le sole aree sottoposte a vincolo) e secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale, in tutti gli ambiti del territorio urbano consolidato e del sistema rurale indicati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole
- Permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici, nei casi previsti dalle presenti norme;
- Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

- Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, negli ambiti di trasformazione individuati e normati nel Documento di Piano e nei casi disciplinati o individuati dal Piano delle Regole;

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

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione interni ai Nuclei di Antica Formazione nei soli casi di modifica della destinazione d'uso eccedente il 50% dell'immobile interessato dall'intervento o qualora determinanti una SIp a destinazione d'uso commerciale superiore a mq. 500;
- per la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti negli ambiti urbani considerati saturi (ad alta densità) per quanto concerne il processo edificatorio ed ove sia già stata realizzata una densità fondiaria pari o superiore a mq/mq. 0,5 di SIp,
- per la realizzazione di nuove costruzioni e nei casi di demolizioni e ricostruzioni configuranti interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, negli ambiti urbani di media densità interessanti superfici fondiarie pari o superiori a mq. 1.500;

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

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

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

In questi casi l'Amministrazione Comunale dovrà preventivamente approvare lo schema di convenzione (o impegnativa unilaterale) con allegato planivolumetrico di definizione degli interventi edificatori e delle opere di urbanizzazione; nonché specifico progetto esecutivo e

computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da eseguirsi e corredato dalle adeguate garanzie finanziarie per l'assolvimento degli impegni assunti.

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

### ***Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi***

Oltre a quanto disciplinato agli Art. 12 e 13 delle NTA del Documento di Piano (D.d.P. R2) ai quali si rimanda per gli aspetti qui non ricompresi, il Piano delle regole individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti ;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose mediante premialità

Per il raggiungimento di detti obiettivi, oltre a quanto disposto dal regolamento edilizio e con riferimento alle “*Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi*” documento tecnico del PTCP della Provincia di Lecco, il PGT assume i seguenti principi di riferimento

1. Per ogni tipo di impianto devono essere prioritariamente privilegiate fonti energetiche di tipo rinnovabile quali l'energia solare, geotermica, eolica.
2. Tutti gli edifici, esistenti o di nuova realizzazione devono essere orientati all'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.
3. Devono essere promossi, incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto o edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in parti colare:
  - la localizzazione;
  - la morfologia del lotto di intervento;
  - l'orientamento

- la forma dell'edificio;
  - l'uso;
  - le abitudini degli utenti ;
  - le tecnologie e i materiali impiegati .
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
- la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
  - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
  - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue)
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantite adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).

### **Attuazione tramite piani attuativi e norme generale sulle edificazioni**

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

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia si attuano nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

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

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

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

- 1,5 mq/mq di SLP, per Ambiti già convenzionati e per gli Ambiti di trasformazione, per gli ambiti di riconversione di attività produttive all'atto della dismissione

- per gli interventi residenziali a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato attuati nel tessuto residenziale saturo o nei lotti aventi superficie fondiaria non edificata superiore a 1.500 mq : 80% della Slp reale di cui il 50% a parcheggi e comunque non inferiore ad un posto auto per alloggio.
- Per interventi terziari e commerciali di vicinato di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione : 50% Slp reale a parcheggi
- Per interventi produttivi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione : 10% Slp reale a parcheggi

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

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

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

## **Art. 6    AMBITI    SOGGETTI    A    TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Sono definiti Ambiti di Trasformazione le parti del territorio individuate graficamente nelle tavole di Piano e rappresentano gli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale del Comune di Nibionno.

Tali ambiti sono normati dal D.d.P. per quanto concerne i criteri ed i limiti quantitativi e qualitativi, nonché per la dotazione infrastrutturale e di servizi.

A piano attuato verranno inclusi nel tessuto urbano consolidato e normati secondo la specifica zona di appartenenza, anche per parti.

Ogni ambito è analizzato nell'allegato D.d.P. R4 "Previsioni di Piano – Indicazioni e normativa specifica per gli ambiti di trasformazione" del Documento di Piano, mediante una apposita scheda che fornisce tutte le indicazioni necessarie di inquadramento, obiettivi, indici e parametri urbanistici, servizi, analisi delle criticità ambientali, prescrizioni e strategie.

Con tali schede, l'Amministrazione ha lo strumento tecnico necessario per la valutazione di soluzioni progettuali alternative in sede di redazione dei singoli piani attuativi, a condizione che vengano mantenuti inalterati gli obiettivi quantitativi, qualitativi e le strategie che l'Amministrazione stessa intende raggiungere attraverso la disposizione planimetrica prevista per ogni singolo ambito di trasformazione.

Tutti i progetti di Pianificazione attuativa ed i progetti edilizi relativi a nuovi interventi e/o di ristrutturazione urbanistica/architettonica dovranno fare riferimento oltre a quanto specificatamente indicato negli atti di PGT anche ai contenuti ed alle prescrizioni dettate dal titolo VII delle NdA del PTCP.

Per tutti gli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa e per tutti gli interventi paesisticamente rilevanti, i progetti urbanistici e/o edilizi dovranno essere corredati da una ricognizione speditiva del contesto costituita da elaborati grafici e fotografici atti ad illustrare lo stato dei luoghi. Il contesto da interessare dovrà essere adeguatamente esteso al contorno dell'intervento previsto.

## **Art. 7 EDIFICABILITÀ, USO DEL SUOLO E INDIVIDUAZIONE AREA DI PERTINENZA**

Ai sensi delle leggi vigenti, ed in coerenza con l'art. 36 della L.R. 12/05, la semplice destinazione di zona prevista dalle tavole del Piano delle Regole e le previsioni di trasformazione del suolo dettate dal D.d.P. non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi in cui la realizzazione delle opere sia programmata entro il successivo triennio dall'Amministrazione Comunale o l'impegno con apposito atto trascritto o adeguata garanzia fedejussoria, del richiedente la trasformazione o il permesso di costruire, ad eseguirle a propria cura e spese, contemporaneamente alla realizzazione degli interventi previsti.

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

- viabilità di accesso;
- approvvigionamento idrico;

- smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione dell’A.S.L.);
- distribuzione energia elettrica.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e/o le relative aree di pertinenza, in contrasto con le norme tecniche, con intervento edilizio diretto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito, solo mediante preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

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

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

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà su cui sorge l’immobile calcolate in occasione del rilascio del titolo autorizzativo (licenza edilizia, permesso di costruire, d.i.a. ).

In mancanza di documentazione al riguardo, nei lotti parzialmente edificati ai fini del calcolo della superficie di riferimento per la nuova edificazione si attribuisce a ciascun edificio esistente nel lotto un'area di pertinenza comprendente al minimo:

- il sedime dell'edificio e dei suoi accessori;
- una fascia perimetrale all'edificio e agli accessori, profonda 5 ml. misurati perpendicolarmente a ciascun lato a partire dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni, come definita per l’indice di superficie coperta (Sc) di cui al successivo art. 7;
- la superficie degli spazi di accesso dalla viabilità e degli spazi utilizzati per manovra e sosta delle auto.

Non sono da comprendersi fra le aree di pertinenza quelle accorpate a un’area edificata, in data posteriore a quella di adozione del P.G.T., oppure pervenute alla proprietà con atto notarile o titolo successivo alla edificazione del lotto a cui sono state accorpate.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi e per gli interventi attuati direttamente con permesso di costruire o DIA, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e/o fondiarie con l'elenco dei

relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate

In caso di frazionamento di aree urbane edificate tale verifica verrà integrata con la dimostrazione delle aree di pertinenza. Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

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

In caso demolizione e ricostruzione o di frazionamento di aree urbane edificate detta impegnativa sarà integrata con la dimostrazione delle nuove aree di pertinenza. Sono escluse da tale dimostrazione le aree incluse nei Nuclei di Antica Formazione.

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

Il Piano individua mediante appositi elaborati grafici:

- i principali limiti di arretramento della edificabilità e distanze prescritte dalle legislazione vigente e dalle presenti norme, ai fini di garantire:
  - funzionalità, sicurezza e igiene a protezione della viabilità, delle linee elettriche o di particolari impianti in sottosuolo, dei cimiteri nonché il limite di possibile disagio derivato da azienda R.I.R. ;
  - tutela ambientale e paesistica (compresi i vincoli in atto ai sensi del d.lgs. 42/04 ed i vincoli di previsione da parte del PGT), per corsi d'acqua, valori ambientali e storici, panoramici o cono di visuale paesaggistica.

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

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

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

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

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

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

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

L'area di pertinenza di nuovi edifici agricoli deve essere calcolata come indicato nella norma riguardante gli Ambiti destinati all'agricoltura di cui al successivo art. 37.

## **Art. 8    DEFINIZIONI    DI    PARAMETRI    ED    INDICI URBANISTICO/EDILIZI**

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

Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

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

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

In essa non concorrono al calcolo dell'Ut:

- le eventuali aree demaniali dei corsi d'acqua

#### Sf – (mq) Superficie fondiaria:

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

#### Sc – (mq) Superficie coperta:

E' la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti, compresi i fabbricati accessori permanenti e comprese le superfici escluse dal calcolo della SIp. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante, sporti di gronda sino ad un massimo di mt. 1,00 e balconi sino ad un massimo di mt. 1,60.

Sono esclusi dal computo (per interventi a destinazione produttiva) corpi accessori per carico e scarico delle merci, impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi qualora non superino complessivamente il valore del 10% della superficie coperta. Ai fini dell'esclusione la quantità ammessa dovrà essere accorpata e prevalentemente accostata al fabbricato principale, non destinata ad attività di produzione.

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

Per filo esterno del fabbricato si intende la proiezione al suolo di tutti gli elementi costituenti il fabbricato al quale si applicano le esclusioni ammesse. Sporti di gronda e balconi eccedenti i limiti di cui sopra rientrano interamente nel computo della superficie coperta.

**Sono esclusi dal calcolo i muri perimetrali portanti e di tamponamento nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni o ristrutturazioni rientranti nei limiti di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/2007**

Slp – (mq) superficie lorda di pavimento :

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

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

Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.) ;
- i balconi ed i terrazzi;
- i sottotetti, non accessibili ovvero senza collegamento verticale fisso ~~qualora aventi le misure di cui al comma seguente;~~
- i sottotetti, adibiti a soffitta o al servizio di alloggi sottostanti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a mt. 2,80 al colmo, mt. 0,80 all'imposta, rapporto di illuminazione inferiore ad 1/20 e con una pendenza massima ~~del~~ **compresa tra il 35% e il 40%**
- le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali, costituite da più di 4 alloggi, destinate a ricovero di biciclette, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, compresi i relativi spazi di accesso, sino ad un massimo del 3% della Slp del piano terra;
- le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 10% della Slp complessiva del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché delle altre detrazioni di cui alla presente definizione d'indice;
- le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dal piano di campagna naturale esistente) o parzialmente emergenti per una quota non superiore a mt. 0,50 ed aventi un'altezza interna massima di m 2,50 (incrementabile a m 4,00 nei fabbricati a destinazione agricola o produttiva a condizione che sussista il vincolo d'uso

senza permanenza di persone) purché disciplinati all'uso di autorimessa e servizi accessori pertinenti al fabbricato principale. Nel caso detti spazi siano realizzati al di sotto del fabbricato principale (a destinazione prevalente residenziale) l'altezza interna è aumentabile sino a mt. 3,00 per ragioni strutturali e impiantistiche purché controsoffittati per garantire il rispetto dell'altezza massima interna di mt. 2,50 e a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

- per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, gli spazi destinati a piano di servizio, anche se totalmente o parzialmente emergenti purché realizzati al di sotto del fabbricato principale e di altezza interna non superiore a m 2,50;
- volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, televisivi, di parafulmine, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti e simili.), sia interni che esterni al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, e comunque per una slp complessiva non eccedente i 30 mq.
- i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), i “cappotti” termici fino ad un massimo di cm 10 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti;
- i muri perimetrali portanti e di tamponamento nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni o ristrutturazioni rientranti nei limiti di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/2007
- soltanto per destinazioni residenziali ed in ambito residenziale, i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su esili pilastri in legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima in pianta di mq. 30, nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile. Sono esclusi tutti gli altri Ambiti.
- negli insediamenti industriali e artigianali, i vani occupati da impianti tecnologici non attinenti la produzione (quali, ad esempio, cabine enel, cabine gas metano e simili purché richieste dagli enti gestori del servizio)

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

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

**Sono esclusi dal calcolo i sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT.**

### SV – (mq) Superficie di vendita

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili.

La superficie di vendita o d'esercizio di un'attività di somministrazione o di attività equiparata a quella commerciale, è l'area accessibile al pubblico destinata alla somministrazione, al divertimento e svago, al servizio.

Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita di esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, auto, materiali edili, etc.) è computata in modo convenzionale nella misura di 1/8 della SIp se non supera i mq. 1500, di 1/4 della SIp se supera i mq. 1500.

### Qz - Quota zero:

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

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

Nel caso di rilevati artificiali o sbancamenti, connessi ad opere da sottoporre a procedimento autorizzativo (permesso di costruire o D.I.A.) e atti a determinare la quota zero, il profilo naturale del terreno potrà essere modificato entro il limite di mt. 0,50 (sia in positivo che negativo).

In ogni caso il profilo del terreno sistemato dovrà osservare quanto segue:

- non variare le quote preesistenti lungo i confini di proprietà con la sola eccezione per gli accessi incassati;
- non superare la pendenza del 25%

### V – (mc) Volume:

E' determinato dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3, per destinazioni d'uso residenziali e terziarie, e mt. 3,50 per destinazioni d'uso commerciali,

artigianali e industriali, indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti.

Nei soli casi di interventi di recupero nel Centro Storico e nei Nuclei Originari individuati nella cartografia del Piano delle Regole per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante. In questo caso per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

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

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

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

E' determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la quota zero Qz. Negli edifici residenziali per imposta della copertura si intende l'intradosso dello sporto esterno di gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, in caso di tetto piano; negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende il piano di imposta della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate);

Non sono soggetti al rispetto della H1, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

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

In presenza di copertura inclinata, con pendenza delle falde superiore al 40 %, si considera la quota media (tra l'imposta e il colmo) dell'intradosso del solaio di copertura.

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

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

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

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

La trasparenza non potrà essere inferiore all'80% dell'intero prospetto, mentre le eventuali parti chiuse dovranno prevedere trasparenze non inferiori al 20% dell'intero prospetto interessato.

In sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni di recinzioni prospettanti spazi pubblici, potranno essere autorizzate anche murature prevalentemente cieche eseguite con tipologie e materiali tradizionali, ove saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive). La trasparenza non potrà essere inferiore al 20% dell'intero prospetto interessato.

Non sono ammesse recinzioni stabili dei campi e delle coltivazioni se non in stretta prossimità degli edifici e così come disciplinato nelle specifiche norme di zona. Le recinzioni eventuali e provvisorie dovranno essere comunque compatibili con l'ambiente. In ambito agricolo, nei casi non disciplinati dalle specifiche norme di zona, per le aree non ricomprese nel PRVL (comprensivo degli ambiti di ampliamento) eventuali recinzioni realizzate con elementi vegetazionali arbustivi non potranno superare l'altezza di mt. 1,50 e dovranno essere intervallate ogni 20,00 mt. da aperture (tratti non delimitati) non inferiori a mt. 2,00 per consentire il passaggio della fauna. Nei tratti delimitati dovrà inoltre essere garantito uno spazio libero dal suolo di almeno 20 cm. per il passaggio di animali di piccola taglia.

Sono consentiti muretti di sostegno del terreno per una altezza non superiore a mt. 1,50, ripetibili ma solo con arretramento di mt. 5,00 e comunque costituenti non più di tre terrazzamenti. Nel caso costituiscano sostegno a terre di riporto non potranno superare l'altezza di mt. 1,00.

Dovranno avere il paramento esterno a vista interamente in pietra.

In tutti gli Ambiti edificabili e negli Ambiti agricoli, limitatamente alle aree ove sono consentite recinzioni, i muri di sostegno costituenti recinzione potranno essere integrati con parti trasparenti aventi altezza non superiore a mt. 1,20.

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

Sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ( $Q_f = S_c/S_f$  e  $Q_t = S_c/S_t$ ).

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

E' il rapporto massimo fra la S<sub>lp</sub> realizzabile e la S<sub>t</sub> ( $S_{lp}/S_t = U_t$ ), rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale

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

E' il rapporto massimo fra la S<sub>lp</sub> realizzabile e la S<sub>f</sub> ( $S_{lp}/S_f = U_f$ ); rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. L'indice U<sub>f</sub> viene trattato alla stregua dell'indice U<sub>t</sub> qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.

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

E' il rapporto minimo fra S<sub>lp</sub> che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la S<sub>t</sub>. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

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

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

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

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

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

### Af – (%) Area filtrante:

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

In Zona A il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria. Dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto (autoctone o naturalizzate) almeno per il 50% della superficie stessa.

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

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

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

### Parcheggi Pertinenziali:

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

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

Tali spazi a parcheggio sono da ricavarsi nella aree di pertinenza dei rispettivi insediamenti. Quota parte di detti spazi, a servizio dei fabbricati, dovrà essere localizzata all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni della sicurezza, dell'igiene e della tutela ambientale.

In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera. La dotazione per la sosta e il parcheggio non dovrà essere comunque inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità al reperimento esterno alle recinzioni potranno essere localizzati in spazi interrati ma direttamente accessibili dalla viabilità pubblica. La quota di parcheggi esterna alle recinzioni per gli Ambiti di trasformazione è definita dalle specifiche schede degli Ambiti stessi, mentre in tutti gli altri casi per interventi di nuova costruzione, nelle demolizioni con ricostruzione, nelle ristrutturazioni urbanistiche è così determinata:

- per la residenza in posti auto pari al 50% dei nuovi alloggi con il minimo di un posto auto. Per frazioni successive si fa riferimento al n° di posti auto superiore.
- per tutti gli altri usi e destinazioni di cui alla soprastante tabella dovrà essere pari al 50% della dotazione minima.

Il reperimento esterno, nelle quote sopra indicate potrà essere derogata nel caso in cui sia data dimostrazione di una sufficiente dotazione entro un raggio di 150/200 mt dall'intervento o siano già previsti dal Piano dei Servizi interventi di potenziamento in zona.

Nei Nuclei di Antica Formazione la quota di posti auto esterna a servizio dei fabbricati sarà localizzata solo nei casi di interventi determinanti destinazione d'uso per attività terziarie e commerciali. Nei casi dimostrati di impossibilità alla localizzazione sulle aree pertinenziali al fabbricato oggetto di intervento tali spazi a parcheggio possono essere individuati anche su aree esterne purché entro un raggio di mt. 150/200 o secondo le previsioni del Piano dei Servizi indirizzate ad incentivazione proprio per le attività commerciali interne ai Nuclei di Antica Formazione.

Per le aree inserite nel Parco Regionale della Valle del Lambro o nelle aree previste ad ampliamento eventuali parcheggi pertinenziali reperiti all'esterno dei fabbricati dovranno attenersi ai disposti dell'art. 35 delle NdA del Parco e rispecchiare le caratteristiche ivi descritte.

## **Art. 9      DEFINIZIONI**

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Documento di Piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole.

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

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

### ***Ballatoio***

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

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

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

### ***Edificio***

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

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

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

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

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

### ***Loggia***

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

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

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

### ***Piano interrato***

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

***Piano seminterrato***

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

***Piano sottotetto***

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

***Piano terra o terreno***

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

***Portico***

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

***Sistemazioni del terreno***

Movimenti di terra per sistemazione e livellamento del terreno ammessi per terreni in pendio.

***Soppalco***

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

***Spazi residenziali accessori***

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

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

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

***Sporti aggettanti aperti***

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

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

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

Le superfici non residenziali riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano

delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

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

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

***Tettoia***

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

***Volumi tecnici***

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

## **Art. 10 DESTINAZIONI D'USO**

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

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

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

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso realizzati alla formazione di grandi strutture di vendita.

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

- il passaggio da attività produttive/artigianali a residenziali comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- in edifici realizzati in attuazione di provvedimenti abilitativi che hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività produttive/artigianali ad attività terziarie e commerciali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione della differenza tra gli standard dovuti in rapporto alla nuova destinazione e quelli già precedentemente ceduti e/o monetizzati.
- in edifici realizzati con provvedimenti abilitativi che non hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività produttive/ artigianali, ad attività terziarie e commerciali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- il passaggio da attività terziarie e commerciali a residenza comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- in edifici realizzati in attuazione di provvedimenti abilitativi che hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività terziarie e commerciali ad attività produttive/artigianali non comporta il reperimento di standard.
- in edifici realizzati con provvedimenti abilitativi che non hanno comportato la cessione e/o monetizzazione di standard, il passaggio da attività terziarie e commerciali ad attività produttive/artigianali, comporta il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.
- il passaggio da residenza a qualsiasi altra destinazione comporta sempre il reperimento e/o la monetizzazione dell'intera dotazione di standard dovuta per la nuova destinazione.

### **Destinazioni principali e destinazioni escluse**

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

A – Funzione residenziale;

B – Funzioni terziarie, direzionali e commerciali;

C – Funzioni produttive;

D – Funzione agricola;

E – Servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico;

F – Spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico;

G – Infrastrutture e attrezzature della mobilità.

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

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

Per ogni destinazione d'uso principale, valgono le rispettive articolazioni indicate nell'elenco di cui ai successivi punti, le destinazioni complementari/compatibili e quelle non ammissibili, con la precisazione che, tale elenco, non ha comunque valore esaustivo; l'ammissibilità o la non ammissibilità di eventuali diverse funzioni non specificate dovrà essere valutata secondo criteri di analogia e compatibilità con le prestazioni degli ambiti territoriali interessati.

Per le destinazioni commerciali, i limiti e le prescrizioni sono dettate dalle specifiche “Norme Tecniche per il Commercio” di cui all'elaborato PdR R3 i cui contenuti, in caso di contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

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

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

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

A. Destinazione principale: funzione residenziale

– residenza

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

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali di vicinato, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande; laboratori tecnicospicifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con SIp fino a mq. 250, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dall'elaborato PdR R3.

#### Destinazioni non ammissibili:

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

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

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi equiparati al commercio;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 151 fino a mq. 800 (Ambiti di trasformazione o subordinati a Piano Attuativo)

Per le destinazioni commerciali valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dall'elaborato PdR R3.

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

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 500.
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 501 ed inferiore o uguale a mq 800.

- Medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 801 mq. a 1.500 mq. di superficie di vendita consentite solo se verrà avviata la pianificazione sovracomunale in variante al PGT

Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

C. Destinazione principale: funzioni produttive

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

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande; medie strutture sino a mq. 800 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali e paracommerciali, studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico, impianti di distribuzione del carburante, autolavaggi.

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dall'elaborato PdR R3.

Destinazioni non ammissibili:

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

D. Destinazione principale: funzione agricola

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dall'elaborato PdR R3.

Destinazioni non ammissibili:

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

E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico

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

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dall'elaborato PdR R3.

Destinazioni non ammissibili:

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

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

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dall'elaborato PdR R3.

Destinazioni non ammissibili:

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

G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature della mobilità

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

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a mq 150 di superficie di vendita.

Destinazioni non ammissibili:

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

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

*Prescrizioni generali*

Nelle zone residenziali le attività di telefonia mobile mediante antenne ed impianti sono ammesse nei limiti disciplinati al Piano delle Regole, mentre i centri di telefonia in sede fissa non sono ammessi nell'Ambito delle zone A dei Nuclei di Antica Formazione, mentre saranno ammessi negli Ambiti residenziali, terziari e produttivi esclusivamente se le aree e/o gli immobili risultino compatibili con il contesto, siano dotate di parcheggi in misura doppia della SIp interessata, siano adeguatamente accessibili.

Ferma restando la facoltà di autocertificare nelle forme previste dalle leggi vigenti, che la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo, anche in sanatoria, rilasciato ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio dell'attività presentata, in assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti.

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

## **Art. 11 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.**

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

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

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

Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale sono indicate nei relativi capitoli delle presenti norme (ad eccezione delle zone storiche); fermo restando che dovrà essere rispettato il rapporto di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento, nel punto minimo del fabbricato dal confine stradale, e l'altezza del fabbricato e la distanza minima, all'interno del Centro Abitato; di mt. 10 lungo le strade statali e provinciali di qualsiasi manufatto in elevazione o interrato .

All'interno del perimetro del centro abitato, come individuato ai sensi del Nuovo Codice della Strada, per strade intercomunali e locali di tipo F i manufatti interrati dovranno mantenere una distanza minima di m. 3,00 dal ciglio della strada.

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

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

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

Sono consentite distanze  $D_m$  (distanza dai confini di proprietà) minori di quelle fissate nelle norme di zona, quando:

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

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

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

La distanza  $D_i$  tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate e non, si determina misurando in senso radiale la distanza minima tra le pareti al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi. Sono ammesse distanze minori, comunque non inferiori a 1/2 dell'altezza, qualora si tratti di corpi collegati al piano terra con vani o porticati (di larghezza pari ad almeno mt. 3,00) e salvo distanze minori nell'assetto di Piani attuativi.

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

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

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

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

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

Non sono considerate pareti finestrate quelle con aperture destinate all'aeroilluminazione di servizi igienici e scale. Nel caso in cui l'angolo precedentemente definito sia maggiore di  $45^\circ$  e inferiore a  $60^\circ$  gli interventi sono ammessi purché i rapporti illuminanti degli spazi di abitazione primaria di entrambi gli edifici prospicienti siano proporzionalmente maggiorati sino a soddisfare i requisiti igienico sanitari previsti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

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

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

In questo caso deve intercorrere un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita. I minimi di cui sopra possono, inoltre, essere ridotti (da una delle parti), rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti; tale accordo deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

Nella verifica delle distanze non si tiene conto di balconi aventi aggetto pari o inferiore a m 1,60, di gronde con aggetto inferiore a mt. 1,00, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".

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

## **Art. 12 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ DEGLI INTERVENTI CON LE ESIGENZE DI TUTELA AMBIENTALE – ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI**

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

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

In ogni caso ove sia previsto il recupero urbanistico e la riqualificazione urbana delle aree, preliminarmente agli interventi dovrà essere predisposto un Piano di indagine atto ad evidenziare la presenza di potenziali rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo (serbatoi, rifiuti, sostanze nocive ecc) nonché l'eventuale presenza di amianto in coperture o altri materiali.

In conformità al Piano Territoriale Paesistico Regionale che riconosce all'intero territorio regionale valore paesaggistico anche il Comune di Nibionno riconosce tale valore all'intero territorio comunale e disciplina l'azione di tutela e valorizzazione sia per gli ambiti assoggettati a specifica tutela paesaggistica sia per le rimanenti porzioni del territorio comunale.

Pertanto in tutto il territorio del Comune di Nibionno i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell' "impatto paesistico" le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale di parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP della Provincia di Lecco o dal PGT.

Ai fini dell'esame di impatto paesistico, il progettista, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente la sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza del progetto, secondo le modalità di cui agli articoli 36 e 37 della normativa del Piano Paesaggistico della Regione Lombardia così come definita dal Piano Territoriale Regionale.

Forniscono ai progettisti documentazione conoscitiva e di riferimento gli elaborati di PGT (Documento di Piano) costituenti la "Carta del Paesaggio" e le NTA (D.d.P. R3) "Indirizzi, strategie e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio"

Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, l'accertamento della compatibilità paesaggistica di cui al comma 2 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e succ. mod. ed int., sostituisce l'esame paesistico di cui al presente articolo.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

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

A tale istanza deve essere allegata la documentazione individuata nell'allegato A della DGR n. 8/2121

Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici.

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

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

➤ appartenenti al Quadro Conoscitivo

Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati costituita da:

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

Quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio

- QC 15 - Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica
- QC 17 - Vincoli Paesaggistici
- QC 19 -Sistema ambientale e tutela vegetazionale
- QC 20 - Percezione del territorio

➤ appartenenti al Documento di Piano

- D.d.P. 07 - Carta del giudizio di rilevanza
- D.d.P. 08 - Carta del giudizio di integrità
- D.d.P. 09 - Carta del Paesaggio - Sensibilità paesistica dei luoghi

➤ e dalle norme tecniche

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

Unitamente alle Norme tecniche R3 qui integralmente recepite dal PdR gli elaborati QC 12, QC 13, QC 15 e QC16 hanno carattere prescrittivo, mentre gli altri elaborati hanno carattere conoscitivo.

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

## **Art. 13 APPLICAZIONE DEI CRITERI PER LA SOSTENIBILITA' EDILIZIA**

Tutti gli interventi dovranno osservare le disposizioni per l'efficienza energetica e la certificazione energetica disciplinate dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 e dalla D.D.G. del 2 giugno 2009 n. 5796 in attuazione delle D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745, D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773 e D.G.R. n. 5018/2007

Tutte le nuove costruzioni (sia realizzate in Ambiti di trasformazione, sia nel tessuto urbano consolidato), le ricostruzioni o sostituzioni edilizie, gli ampliamenti (oltre il 20% del volume esistente) e le ristrutturazioni totali per qualsiasi tipo di destinazione d'uso, privata o pubblica, dovranno rientrare in classe B e dovranno ottemperare ai successivi "criteri di sostenibilità" secondo le modalità riportate ai successivi punti.

Ai sensi dell'art. 3 della D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018 sono esonerati:

- gli immobili di cui alla parte 2 e all'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D.L. 22/01/2004 n. 42 ( Codice dei beni culturali e del paesaggio) nei casi in cui il rispetto dei successivi criteri implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici;
- i fabbricati a destinazione non residenziale con una superficie totale inferiore a mq. 50,
- i fabbricati industriali, artigianali, commerciali, agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo.

Per tutto quanto di seguito non disciplinato o previsto, si richiama l'osservanza di tutte le disposizioni di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018.

### **Applicazione dei criteri incentivanti all'edilizia sostenibile**

Tutti gli interventi di nuova edificazione, comprese le ristrutturazioni totali dovranno prevedere quanto già disciplinato dalle vigenti normative in relazione al recupero di acque piovane e di smaltimento delle acque in fognatura nel rispetto del "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane" adottato dal Comune di Nibionno.

Negli Ambiti di Trasformazione oltre a quanto previsto al comma precedente, si dovrà applicare quanto contenuto nelle specifiche schede d'Ambito e nelle NTA del D.d.P. in particolare per quanto riguarda la predisposizione d'impianto per le adduzioni in forma duale.

Avranno accesso agli incentivi previsti gli interventi che a realizzazione avvenuta potranno dimostrare di avere ottenuto un organismo edilizio avente livelli di elevata sostenibilità, ottenuta ottemperando ai seguenti requisiti prestazionali integrati:

- da quanto disposto all'art. 20 del Documento di Piano per gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione e nei Piani Attuativi di recupero urbanistico ed edilizio o di successiva localizzazione,
- da almeno due tra quelli indicati nei successivi "criteri di sostenibilità" aggiuntivi a quelli autonomamente definiti per l'ottenimento della classe B negli interventi edilizi a permesso di costruire o D.I.A.

### **Requisiti prestazionali indicativi per il raggiungimento del livello di sostenibilità**

#### ***Orientamento degli edifici***

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale, l'edificio deve essere posizionato con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 30°.

Dovrà essere garantito, anche per edifici presenti nel medesimo lotto, il soleggiamento dei fabbricati contermini anche preesistenti.

In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale la percentuale di aperture rivolte a sud ( $\pm 30^\circ$ ) senza ostacoli e ostruzioni deve essere superiore al 60% del totale di facciata.

La facciata dell'edificio rivolta a Sud dovrà avere un'inclinazione compresa tra 65° e 90° rispetto al piano di campagna. Le facciate rivolte a Sud e a Ovest prive di inclinazione, dovranno essere schermate da strutture, anche adiacenti, per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva e consentire l'apporto radiazione solare invernale tale da garantire, nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre), il minimo ombreggiamento possibile. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione devono essere posizionati con l'affaccio nord.

#### ***Sistemi solari passivi***

Al fine di ottimizzare l'apporto solare al riscaldamento invernale dell'edificio, il rapporto tra le superfici vetrate esposte a sud ( $\pm 30\%$ ) intese come sistema passivo a guadagno diretto e la superficie di pavimento degli ambienti corrispondenti deve essere maggiore di 1/ 8.

Gli edifici devono garantire il raffrescamento estivo degli ambienti prevalentemente attraverso la corretta localizzazione del fabbricato rispetto ai venti dominanti, il dimensionamento e disposizione delle aperture, dei condotti e/o con sistemi di ventilazione.

La percentuale di locali con adeguate aperture o condotti di ventilazione in grado di garantire la corretta ventilazione naturale deve essere maggiore del 40% del totale.

Gli edifici devono prevedere per favorire la climatizzazione estiva l'utilizzo di sistemi naturali e/o artificiali di controllo della radiazione solare.

A tal fine il 70% delle superfici vetrate dell'edificio deve essere con orientamento S, E e W.

### ***Produzione energetica e uso di fonti rinnovabili***

Al fine di raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni in atmosfera, vanno attuati interventi che favoriscano l'utilizzo delle fonti rinnovabili per la produzione di energia e di tecnologie innovative:

– allacciamento a sistemi di teleriscaldamento ( qualora esistenti)

oppure

– centralizzazione dei sistemi di produzione energetica, con sistemi ad alta prestazione, regolazione e contabilizzazione separata dei consumi. La norma vale anche per i casi di completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o di sostituzione del generatore di calore;

– utilizzo di fonti rinnovabili (a titolo esemplificativo: biomasse, oli vegetali, solare termico, solare fotovoltaico - obbligatoria predisposizione per almeno 3 kw/unità abitativa). Gli edifici devono prevedere che la produzione energetica da fonte rinnovabile soddisfi comunque almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria.

### ***Isolamento termico***

Per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e per gli ampliamenti è prescritto l'intervento sull'involucro edilizio in modo da ottenere i valori massimi di trasmittanza termica U per il riconoscimento in Classe B dell'edificio:

Il progetto di elementi di involucro edilizio (trasmittanza termica U di solai, pareti opache, serramenti, strutture di copertura, ecc) devono essere caratterizzati da ridotta trasmittanza termica, al fine di limitare i consumi energetici per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti.

Tale norma si riferisce a tutte le categorie di edifici tranne per gli edifici adibiti ad attività produttiva ad esclusione degli ambienti di tale tipologia destinati esclusivamente ad uffici o assimilati.

Nell'ambito della relazione tecnica relativa alla vigente normativa inerente il risparmio energetico degli edifici dovrà risultare verificato il requisito inerente i valori relativi alla trasmittanza termica U degli elementi dell'involucro edilizio secondo quanto sarà disciplinato dal Regolamento Edilizio e dalle vigenti norme in materia. Comunque detto requisito dovrà essere tale da rispettare il Decreto Ministeriale 26 gennaio 2010.

Nel calcolo della trasmittanza sono da inserire gli eventuali ponti termici prodotti da aggetti. Nel caso in cui la copertura sia a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la copertura, oltre a garantire gli stessi valori di trasmittanza stabiliti dal DM 26/01/2010, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

I valori di trasmittanza dovranno essere comprensivi anche dei ponti termici di forma o di struttura. Per quanto riguarda i sottofinestra, questi dovranno avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne.

È consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne, oltre i 30 cm, realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate.

Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

In caso di intervento di manutenzione straordinaria totale della copertura in edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture degli edifici nuovi dal DM 26/01/2010.

Se la copertura è a falda e a diretto contatto con un ambiente abitato (ad esempio sottotetto, mansarda, ecc.), la stessa, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, deve essere di tipo ventilato o equivalente.

Negli interventi di manutenzione straordinaria su edifici esistenti, che prevedano la sostituzione dei serramenti, gli stessi dovranno garantire i valori di trasmittanza definiti dal DM 26/01/2010.

### ***Contenimento delle dispersioni***

Deve essere garantito il miglioramento della qualità igienico - ambientale interna alle costruzioni, attraverso la progettazione delle chiusure opache dell'involucro edilizio, in modo da garantire un'adeguata massa termica da utilizzare come volano termico per evitare condizioni di surriscaldamento o eccessivo raffreddamento all'interno dell'edificio.

Per gli edifici di nuova costruzione, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla legge 9 gennaio 1991, n. 10, il coefficiente di dispersione volumica per conduzione (Cd) deve essere inferiore del 25 per

cento rispetto al limite massimo fissato dal decreto interministeriale 30 luglio 1986 “Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici”.

### ***Bilancio energetico***

Condizione necessaria per ottenere il provvedimento abilitativo all’opera edilizia è la consegna del bilancio energetico del consumo invernale dell’edificio calcolato secondo la norma UNI EN 832 /2001 e che deve risultare minore di:

- 50 KW/ora/mq/anno (Classe B) per i nuovi edifici e gli interventi di ristrutturazione edilizia totale, ampliamenti
- 70 KW/ora/mq/anno (Classe C) negli interventi sostanziali di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione.

### ***Inquinamento luminoso: impianti illuminanti***

Nelle aree comuni condominiali i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle ciclabili /pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici (contenimento inquinamento luminoso).

E’ consigliato l’uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all’illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.

Nelle aree comuni condominiali i corpi illuminanti potranno essere alimentati con pannelli fotovoltaici o con sistemi derivati da altre fonti alternative.

### ***Contabilizzazione dei consumi di acqua***

Gli interventi devono prevedere un sistema di contabilizzazione visibile e separata per ogni unità funzionale del consumo di acqua potabile.

### ***Riduzione del consumo di acqua potabile***

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatoria l’adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche, prevedendo negli impianti idrico-sanitari l’introduzione di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo d’acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata.

In tutti gli alloggi e nei servizi di edifici non residenziali, devono essere posizionati sui rubinetti e sulle docce, tranne che per le vasche, flussometri per garantire un flusso massimo

di acqua pari a 12 litri/minuto e posizionate cassette per l'acqua di scarico dei servizi igienici con doppio tasto pari a 5/7 litri minuto e 7/12 litri minuto (valido anche in caso di rifacimento dell'impianto idrico sanitario)

Per gli edifici esistenti la prescrizione si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Come stabilito dall'art.25, comma 3 del D.Lgs.152/1999, i progetti di nuova costruzione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, devono prevedere la realizzazione della rete di adduzione in forma duale per il recupero delle acque grigie.

L'impianto di recupero delle acque grigie consiste in quell'insieme di dispositivi che, con apposita rete duale, consenta usi compatibili delle acque grigie raccolte, ossia delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici e di tutte le fonti di acque analoghe.

Ogni impianto di recupero delle acque grigie deve possedere i seguenti requisiti tecnici:

- a) il sistema deve assicurare un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie;
- b) la rete autonoma di adduzione e distribuzione collegata alle vasche d'accumulo deve essere idoneamente dimensionata e separata dalla rete idrica principale, con adeguate segnalazioni visive delle tubature e dicitura "non potabile" e corrispondenti segnalazioni nei terminali al fine evitare usi impropri (colore, forma, posizione, segnaletica, etc.);
- c) tra gli usi compatibili esterni agli edifici generalmente si possono annoverare: l'annaffiatura o l'irrigazione delle aree verdi, il lavaggio delle aree pavimentate, il lavaggio auto, etc.;
- d) tra gli usi compatibili interni agli edifici generalmente si possono annoverare: l'alimentazione delle cassette di scarico dei WC, gli usi tecnologici (per esempio, sistemi di raffrescamento);
- e) le acque grigie convogliate verso le cassette dei servizi igienici devono essere opportunamente filtrate e depurate, affinché non presentino sostanze e componenti atte a danneggiare gli impianti e i dispositivi idrici esistenti, a innescare esalazioni maleodoranti e a produrre elementi patogeni o biologici all'interno delle abitazioni;
- f) all'eventuale carenza di acqua grigia per gli usi compatibili si dovrà provvedere mediante integrazione con acqua della rete comunale o ove possibile con quella derivata dalla raccolta delle acque meteoriche proveniente dalle coperture;
- g) l'impianto non deve consentire la possibilità di contaminazione dell'acqua potabile proveniente dall'acquedotto con quella proveniente dal recupero delle acque grigie;
- h) la rete di scarico per le apparecchiature che producono acque grigie deve essere separata a norma di legge;
- i) l'impianto deve avere un sistema di filtrazione meccanica con pozzetto ispezionabile, un serbatoio di accumulo e di decantazione (che deve essere ispezionabile), vi deve essere la

presenza di condotta di sfogo per il troppo pieno e di pompe di adduzione dell'acqua tipo autoadescante.

Il volume della vasca d'accumulo delle acque grigie deve essere calcolato in funzione del numero di utenze che fruiscono dell'acqua e/o in base al consumo ipotizzato. Il calcolo relativo alle dimensioni della vasca d'accumulo deve essere riportato in apposita relazione, tenuto conto della produzione media procapite di acqua grigia e di quella utilizzabile per gli usi secondari più comuni (sciacquoni WC, irrigazione aree verdi, etc.).

La realizzazione di un impianto di recupero delle acque grigie è prescritta in caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, mentre è facoltativa in caso di ampliamenti e ristrutturazioni senza demolizione.

### ***Raccolta acque meteoriche***

Per ogni organismo edilizio, in fase di progettazione dell'impianto idraulico, di smaltimento delle acque meteoriche e delle sistemazioni esterne, deve essere prevista la predisposizione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici, per consentirne l'impiego per irrigazione delle aree verdi.

Tali sistemi di captazione devono consentire una riduzione sostanziale del consumo di acqua potabile negli edifici per fini non primari, ed una contemporanea riduzione dell'impatto idraulico sulle strutture di scarico fognarie.

E' possibile non ottemperare a tali obblighi in presenza di dimostrate particolari esigenze o difficoltà realizzative, o per la scelta di sistemi alternativi (ad es. prelievi da falda non utilizzata a scopo potabile),

Gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a 30 mq., devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche, il cui volume deve essere calcolato in funzione dei seguenti parametri:

- consumo annuo totale di acqua per irrigazione,
- volume di pioggia captabile all'anno determinato a sua volta dalla superficie di raccolta della copertura, dall'altezza annuale di pioggia, dal coefficiente di deflusso, efficienza del filtro.

La cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato alla fognatura o a pozzo perdente, secondo le prescrizioni dell'Ente gestore della fognatura, per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

### ***Permeabilità del suolo***

Al fine di permettere un corretto ciclo dell'acqua le superfici libere di pertinenza dell'edificio, nelle quantità disciplinate per i singoli Ambiti, dovranno essere completamente permeabili e nel caso di dimostrata impossibilità ci si dovrà dotare di sistema di raccolta delle acque per il loro riutilizzo e di immissione in pozzi perdenti previo smaltimento in fognatura della prima pioggia ove disciplinato dalle normative vigenti.

Il PGT prescrive maggiori quote di superfici drenanti (sia negli ambiti di trasformazione che nel tessuto urbano consolidato) anche quale recupero di pavimentazioni del territorio costituite dalle opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, parcheggi ecc)

### **Regole per la gestione delle acque**

In conformità agli obiettivi contenuti nel Programma di Tutela delle Acque della Regione Lombardia, il Comune di Nibionno recepisce gli indirizzi prescrittivi in materia definiti dalle normative nazionali, regionali e dalla Autorità di Bacino del fiume Po.

Gli scarichi di tutti gli impianti di trattamento delle acque reflue urbane devono essere adeguati, al fine di assicurare una riduzione complessiva del carico in ingresso agli impianti stessi, alla disciplina del D.Lgs. 152/06 s.m.i., recependo contestualmente anche gli indirizzi dell'Autorità di bacino del Fiume Po, con deliberazione n. 7/2004.

I limiti previsti per gli scarichi delle acque reflue urbane, al fine del raggiungimento degli obiettivi di riduzione del carico in ingresso agli impianti, sono individuati dal Regolamento della Regione Lombardia per gli scarichi di acque reflue e di prima pioggia di cui all'art. 52 della Legge Regione Lombardia n. 26/2003 e dal D.Lgs. 152/06 s.m.i.

Nel rispetto degli Indirizzi e delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Lecco vigente e del "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane", al fine di promuovere la mitigazione dell'impermeabilizzazione dovuta ai nuovi insediamenti, nelle zone di completamento o trasformazione o comunque soggette a strumento urbanistico attuativo, nonché per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per gli ampliamenti, devono essere realizzati sistemi di raccolta delle acque piovane (vasche volano o sistemi equipollenti) nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 0,05 mc/mq per gli insediamenti industriali, commerciali o assimilabili, terziari, ricettivi, nonché per gli spazi pubblici costruiti o comunque pavimentati;
- 0,025 mc/mq per gli insediamenti residenziali.

Il progetto dovrà prevedere che l'acqua raccolta sia rilasciata al corso d'acqua recipiente in un intervallo temporale compreso tra le 48 e le 96 ore, salvo che non sia prescritto diversamente dall'autorità idraulica competente.

In alternativa a quanto sopra disposto, e in relazione a quanto sopra indicato per la permeabilità del suolo, nelle aree dotate di falda freatica insediata in acquiferi con trasmissività elevata (maggiore di 10<sup>-3</sup> m/sec) è consentito, previa autorizzazione della competente ARPA qualora necessaria, di introdurre le acque dei pluviali provenienti da superfici non calpestabili e prive di possibilità di essere raggiunte da sversamenti anche accidentali di sostanze idroinquinanti, direttamente in pozzi a dispersione con la finalità di ravvenare la locale falda freatica. In questa prospettiva le quantità teoriche immagazzinabili dall'acquifero nelle 24 ore possono essere sottratte al volume della vasca volano.

### **Certificazione materiali**

La percentuale, calcolata sulla base delle tipologie, di materiali in possesso di certificazione di qualità ambientale sul totale dei materiali contenuti nell'inventario dei materiali utilizzati nell'intervento edilizio non deve essere inferiore al 25%.

Detta percentuale è ridotta al 15% nel caso di ampliamento o ristrutturazione di fabbricati esistenti.

Si richiama in ogni caso l'osservanza delle disposizioni in merito di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. 8/5018.

### **Riduzione effetto gas radon**

Ogni intervento edilizio deve garantire soluzioni di eliminazione del radon in funzione dei livelli di rischio individuati da misurazioni Arpa

Deve essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti per impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio (vespaio aerato, aerazione naturale del locale, pellicole speciali, ecc.), in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti consigliati dalle Raccomandazioni europee, recepiti e individuati attraverso il monitoraggio effettuato dall'Ente preposto (ARPA).

### **Livello acustico**

Ogni intervento deve garantire un adeguato comfort acustico, garantendo una soglia di livello acustico interno di 30 dB.

Tale prestazione è da raggiungere attraverso un livello di rumore di calpestio normalizzato rispetto al tempo di riverberazione non superiore a 63 dB e un potere fonoisolante apparente di partizioni interne orizzontali e verticali (tra unità immobiliari distinte) non inferiore a 50 dB.

In ogni caso ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ristrutturazione, dovrà prevedere accorgimenti atti ad abbattere possibili fonti di inquinamento acustico e pertanto, nella predisposizione dei solai, delle murature perimetrali ed interne divisorie, dovrà essere sempre previsto uno strato fonoisolante

### **Comfort igrotermico**

Gli edifici devono essere realizzati e progettati in modo che si abbiano, in ogni locale, temperature d'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

La temperatura di progetto degli spazi interni abitabili di norma non deve superare i 20°C, né essere inferiore ai 18° C.

### **Inquinamento elettromagnetico interno**

Per ridurre l'eventuale inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz), è consigliato l'impiego di soluzioni migliorative a livello di organismo abitativo, attraverso l'uso di disgiuntori e cavi schermati, decentramento di contatori e dorsali di conduttori e/o impiego di bassa tensione.

Detti dispositivi devono essere installati in modo da interrompere il normale flusso di corrente in assenza di assorbimento o ridurre la dispersione in ambiente delle radiazioni almeno nel reparto composto dai locali destinati al riposo delle persone.

### **Pompe di calore**

Le pompe di calore sono macchine in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa a un altro a temperatura più alta.

In caso di installazione di impianto di raffrescamento, negli edifici di nuova edificazione (compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione), in quelli sottoposti a opere di rinnovamento complessivo degli impianti esistenti, è raccomandata l'installazione di pompe di calore con preferenza per quelle aria/acqua o aria/aria con C.O.P. pari o superiore a 3.

In tutti i casi sono raccomandati gli impianti privi dei dispositivi esterni o, eventualmente, essi devono essere posti in luoghi occultati e non visibili dagli spazi pubblici.

### **Impianti geotermici**

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti sottoposti a opere di rifacimento degli impianti, si raccomanda l'installazione di pompe geotermiche (sonde geotermiche, serpentine nel terreno, sistemi a pozzi di captazione, etc.) al fine dell'integrazione dell'impianto principale di riscaldamento/raffrescamento.

### **Predisposizione per impianto centralizzato - installazione impianti solari per i nuovi edifici**

Per tutti i nuovi edifici (o integralmente ricostruiti) a carattere residenziale che abbiano almeno 4 unità abitative e a carattere terziario (min. 400 mq di SLP) si raccomanda di prevedere le predisposizioni atte a consentire:

- la possibile realizzazione di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria;
- la possibile installazione di un impianto solare termico e/o fotovoltaico sul manto di copertura dell'edificio.

Per l'accessione agli incentivi dette predisposizioni devono prevedere:

- a) nel caso di impianto centralizzato: una caldaia termica a combustibile gassoso con previsione di impianto centralizzato per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria;
- b) individuazione di una superficie di copertura dell'edificio orizzontale o inclinata (esposta verso i quadranti Sud-Est, Sud e Ovest), di dimensioni pari ad almeno il 25% della superficie coperta, e accumulo nella misura di 50 litri per ogni mq di superficie disponibile per l'impianto solare.

### **Apporti solari passivi e attivi per il riscaldamento degli ambienti con sistemi specifici di captazione dell'energia solare**

I sistemi solari passivi sono composti da elementi tecnici dell'involucro edilizio che, oltre a svolgere funzioni non energetiche (come supporto strutturale, protezione, vista), forniscono un apporto termico gratuito aggiuntivo rispetto agli elementi tecnici ordinari, tramite il trasferimento, all'interno degli edifici, di calore generato per effetto serra (determinato dall'impiego combinato del vetro, di un volume d'aria e di superfici ad elevato coefficiente di assorbimento solare).

Il trasferimento avviene per irraggiamento diretto attraverso il vetro, per conduzione attraverso le pareti, e per convezione, nel caso siano presenti aperture di ventilazione.

In relazione al tipo prevalente di trasferimento del calore ed al circuito di distribuzione dell'aria (nel caso di sistemi convettivi), si differenziano sistemi ad incremento diretto, indiretto ed isolato. I principali tipi di sistemi solari passivi utilizzabili in edifici residenziali sono:

- serra a incremento diretto e ad accumulo;
- pareti solari ventilate (muro di Trombe - Michel);
- pareti opache con isolamento trasparente;
- pareti esterne ventilate.

In fase di progettazione è necessario tenere conto di possibili effetti di surriscaldamento: per ovviarvi, è necessario progettare in modo opportuno sistemi di oscuramento e di ventilazione manovrabili e variabili al variare delle caratteristiche meteorologiche.

Sono anche da considerare le interazioni con i requisiti di illuminamento naturale.

I sistemi solari attivi sono composti da un subsistema di captazione, uno di distribuzione ed uno di accumulo. Il trasferimento del calore, generato dall'effetto serra prodotto dall'impiego combinato nell'elemento captante di vetro, intercapedine d'aria e superfici ad elevato coefficiente di assorbimento solare, avviene per convezione tramite un fluido termoreattore, che può essere sia liquido (acqua o miscela acqua e antigelo), sia gassoso (aria).

La scelta tra sistemi solari ad aria e ad acqua deve essere effettuata in relazione al tipo d'uso finale del calore e alle caratteristiche temporali dell'utenza.

Un sistema solare attivo ad acqua è consigliabile nelle destinazioni d'uso residenziali permanenti, dove può essere associato all'utilizzo di acqua calda per usi igienico - sanitari e/o a sistemi di riscaldamento ad alta inerzia e bassa temperatura, quali i sistemi radianti, a pavimento, a soffitto o a parete.

Un sistema ad aria può essere utilizzato in destinazioni d'uso sia residenziali che terziarie. I sistemi ad aria richiedono minore manutenzione dei sistemi ad acqua ma al contempo posseggono una resa minore e richiedono maggiori spazi per posa pannelli e canalizzazioni. I principali tipi di sistemi solari attivi utilizzabili in edifici residenziali sono:

- sistema a collettori piani e circolazione forzata (fluido termovettore: acqua o aria);
- sistemi con collettore sotto vuoto (fluido termovettore liquido)

## **Incentivi fiscali, volumetrici e promozionali applicati agli interventi nel tessuto urbano consolidato**

All'atto della presentazione del permesso di costruire o di altro provvedimento abilitativo, il soggetto richiedente dovrà indicare in modo esclusivo la scelta del sistema incentivante tra quelli sotto elencati.

- a) Per ottenere gli incentivi monetari il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di uno sconto sugli oneri di urbanizzazione o uno sconto sul contributo relativo al costo di costruzione.

Si potrà ottenere o uno sconto sugli oneri di urbanizzazione pari al 30% o una riduzione del costo di costruzione pari al 30%.

- b) Per ottenere gli incentivi volumetrici il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di una esenzione al calcolo della slp di tutti i volumi tecnici afferenti al miglioramento delle prestazioni ambientali dall'edificio (in aggiunta alla già data volumetria in eccesso derivante dall'extra muro come indicato dalla LR 21/95) o di un aumento della slp complessiva dell'intervento pari al 10% di quella totale, esclusi i volumi finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali.
- c) Per ottenere incentivi di tipo promozionale il soggetto richiedente potrà decidere se usufruire di un sistema di valorizzazione e pubblicizzazione dell'immobile da parte dell'ente pubblico tramite il rilascio di apposita targa e la visibilizzazione sui sistemi di comunicazione pubblici.

Nel caso di proposte progettuali particolarmente virtuose (ricomprendenti cioè più aspetti, l'Amministrazione comunale potrà concedere più incentivi tra quelli sopra descritti.

#### **Art. 14 INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DAL PIANO DELLE REGOLE**

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

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

#### **Art. 15 TRASFERIMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA**

Il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole è consentito solo tra lotti contigui aventi la medesima destinazione d'uso. Per il trasferimento è necessario un atto di asservimento registrato e trascritto anche a favore del Comune. Nelle zone destinate alle attività agricole non ricomprese in ambiti sottoposti a tutela ambientale e naturalistica è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti,

anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, così come previsto dall'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.

Nell'ambito delle zone agricole incluse nel Parco Regionale della Valle del Lambro prevalgono le norme tecniche del Parco.

## **Art. 16 RECUPERO DEI SOTTOTETTI E AMBITI DI ESCLUSIONE**

Sono definiti sottotetti i volumi che sovrastano l'ultimo piano degli edifici per i quali siano stati completati il rustico e la copertura. E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti, secondo le modalità di cui ai commi successivi, ai sensi degli art. 63, 64, 65 della L.R. 12/05, negli edifici con destinazione residenziale per almeno il 25% della SLP complessiva, esistenti al 31.12.05 o autorizzati con permesso di costruire entro tale data, ovvero con D.I.A. entro il 01.12.05, al solo scopo residenziale.

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

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

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

Per interventi su fabbricati specificatamente segnalati negli elaborati grafici del Piano delle Regole (PdR 03) e assimilati per intervento a quelli dei NAF ci si atterrà alle medesime prescrizioni indicate per gli Ambiti dei Nuclei di Antica Formazione - Zona A.

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

### **Ambiti dei Nuclei di Antica Formazione - Zona A**

E' ammesso per le tipologie di edifici (A2; ... ; A6) il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti qualora presentino misure abitabili o secondo quanto concesso al successivo comma 4, non è consentito per gli edifici A1 storico monumentali e gli edifici R1 e R2 in quanto accessori.

L'adeguamento delle misure interne o delle pendenze di cui al successivo 4° comma si configura come deroga alla normativa di cui all'art. 20 per quanto concerne le prescrizioni contenute ai Gradi di Intervento comma b) profili direttori – Tetto e gronde di cui dovranno però essere rispettate le ulteriori prescrizioni ivi contenute.

Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono riguardare l'intera copertura del fabbricato interessato e considerare l'intero edificio in modo coerente. Considerato il valore intrinseco di molti edifici e soprattutto il valore delle cortine edilizie dei Nuclei di Antica Formazione quale componente fondamentale del paesaggio urbano, i progetti dovranno operare una dettagliata analisi/descrizione del contesto cui appartiene l'immobile (la cortina, l'isolato, ..) ed individuare eventuali interferenze con il contesto paesaggistico.

Gli interventi sugli edifici dovranno tenere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e i caratteri stilistici e materici originari, con particolare riferimento alla scelta coerente dei materiali e dei colori di finitura e dei serramenti nonché al rispetto di tutti gli elementi decorativi presenti così come esplicitato nella normativa per gli interventi nell'Ambito 1 – zona A

Quando il coronamento dell'edificio, anche per le parti soprastanti la linea di gronda, costituisce elemento integrale della composizione architettonica, ogni eventuale intervento edilizio tendente al recupero o alla creazione di nuovi spazi abitabili al livello sottotetto deve assicurare l'integrale conservazione dell'assetto formale della copertura e non può comportare nuove opere visibili dagli antistanti spazi pubblici.

Ogni eventuale modifica necessaria ad assicurare i rapporti aero-illuminanti o i requisiti igienici per tali spazi abitabili deve essere prevista, entro limiti strettamente indispensabili, prevalentemente sulle parti dell'edificio non prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico. Le soluzioni adottate dovranno prendere in attenta considerazione gli aspetti compositivi e le caratteristiche architettoniche e metriche dei singoli edifici, analizzandone l'impianto tipomorfologico, i rapporti pieni-vuoti, i caratteri decorativi nonché la percepibilità dell'intero organismo architettonico, delle facciate, del piano attico e della copertura dalla strada ed in genere dagli spazi di uso pubblico, con particolare attenzione ai rapporti con l'edificato contiguo o prospiciente.

Gli interventi dovranno risultare quali integrazioni organiche dell'edificio, mediante la definizione complessiva del piano attico in una logica di ridisegno organico della facciata.

Nel caso di edifici maggiormente percepibili dagli spazi pubblici, il progetto dovrà farsi carico di verificare i rapporti anche con gli edifici contigui e prospicienti per evitare dissonanze nell'insieme o alterazioni dell'equilibrio complessivo del contesto urbano.

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

- modifiche dell' altezza di colmo del tetto e della gronda. E' consentito l'adeguamento per fabbricati esistenti aventi media ponderale inferiore a mt. 2,40, purché non venga superata la linea di colmo di fabbricati contermini e l'adeguamento sia finalizzato al raggiungimento della media ponderale richiesta e contenuto nella misura massima di mt. 1,20. Detta misura è comprensiva sia degli adeguamenti al colmo che di quelli in gronda;
- modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto. In caso di dimostrata necessità di variare la pendenza delle falde, la stessa è consentita solo se contenuta in un massimo ~~del~~ **compreso tra il 35% e il 40%**
- formazione di nuovi abbaini e terrazzi su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- modifiche della dimensione e della composizione delle finestre e/o delle aperture esistenti dei piani sottostanti su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- terrazzi aventi una superficie maggiore a mq. 6,00 e qualora ripetuti una superficie complessiva maggiore ad 1/20 della superficie di sottotetto interessata;
- non estesi a tutta la copertura del fabbricato interessato.

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

Per interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti di edifici A2;.... ; A6, qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo richiesta formale da allegare alla Denuncia di Inizio Attività o all'istanza di Permesso di Costruire e versamento al comune di una somma pari al valore a mq. del costo di costruzione computato per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Tale somma dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune. Per edifici esistenti e tipologicamente classificati come ai commi precedenti inclusi in Ambiti di Trasformazione, in Ambiti sistema o indicati per interventi assimilati a quelli delle zone A è ammesso il recupero dei sottotetti con i limiti sopraindicati, senza però la facoltà della monetizzazione dei parcheggi. Stesso criterio varrà per eventuali successive proposizioni di Piani di Recupero. Per gli edifici inclusi negli Ambiti di cui al comma precedente e assoggettati a ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, le misure abitabili dovranno essere adeguatamente indicate mediante rilievo puntuale dei fabbricati, già in sede di presentazione dei Piani Attuativi.

**Ambiti Residenziali saturi ad alta densità: Zona B Classi I e II**

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

Per gli edifici a tipologia plurifamiliare il recupero dei sottotetti, che preveda adeguamenti di quote, la formazione di abbaini o terrazzi, è ammesso esclusivamente nel caso in cui il recupero sia esteso a tutto il tetto del fabbricato interessato. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni cento metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare.

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

Sono esclusi interventi che comportino:

- modifiche della pendenza delle linee di falda del tetto. In caso di dimostrata necessità di variare la pendenza delle falde, la stessa è consentita solo se contenuta in un massimo ~~del~~ **compreso tra il 35% e il 40%**.
- formazione di nuovi abbaini su fronte strada o spazi pubblici e/o ad uso pubblico;
- terrazzi aventi una superficie maggiore a mq. 6,00 e qualora ripetuti una superficie complessiva maggiore ad 1/20 della superficie di sottotetto interessata

#### **Ambiti Residenziali di media densità: Zona B Classi III e IV**

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

Per gli edifici a tipologia plurifamiliare il recupero dei sottotetti che preveda adeguamenti di quote, la formazione di abbaini o terrazzi, è ammesso esclusivamente nel caso in cui il recupero sia esteso a tutto il tetto del fabbricato interessato. In ragione delle valenze ambientali e paesaggistiche la modifica delle altezze di colmo dovrà essere finalizzata al solo

ottenimento della media ponderale e pertanto l'altezza misurata all'imposta non potrà essere superiore a mt. 1,50 e al colmo a mt. 3,30 con pendenza delle falde contenuta tra il **30-40%**.

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, qualora volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 15 metri quadrati ogni cento metri cubi della volumetria resa abitativa e comunque non inferiore ad un posto auto di mq. 12,50 ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Tale facoltà è preclusa agli interventi in edifici con più di quattro alloggi non adeguati o adeguabili alle normative vigenti sul superamento delle barriere architettoniche e ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente concordata la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

### **Ambiti di trasformazione**

Si escludono dalla possibilità gli Ambiti di Trasformazione in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi da convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione. Sono fatti salvi solo gli edifici specificatamente indicati e assimilati per intervento a quelli dell'Ambito – Nuclei di Antica Formazione - Zona A

### **Ambiti Terziari, commerciali e direzionali: Zona DTC**

E' esclusa dalla possibilità in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione (Ambiti di trasformazione), o dove è puntualmente definita la superficie residenziale destinata (DT)

### **Ambiti produttivi da riconvertire a terziario-residenziale: Zona RT**

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

### **Ambiti Attività produttive consolidate: Zona D1**

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

### **Ambiti Attività produttive non compatibili: Zona D2**

E' esclusa la possibilità in quanto gli edifici qui ricompresi sono interni al Parco Regionale della Valle del Lambro e regolati dall'art.20 delle NTA del Parco.

### **Ambiti dei Piani attuativi in esecuzione – Ambiti sistema**

Si escludono dalla possibilità gli Ambiti sistema in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati e/o da convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

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

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

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

### **Indirizzi generali.**

Sono esclusi tutti gli immobili che ai sensi del Decreto Legislativo n.42/04, sono segnalati come edifici di tipo A1 ed inclusi tra Beni Architettonici di cui all'elaborato QC 15 Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica, al fine di tutelare l'aspetto architettonico, storico nonché culturale.

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

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

parcheggio da eccedersi rispetto alla predetta superficie di mq 105 al verificarsi del frazionamento dell'unità immobiliare.

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

## **Art. 17 AREE SOTTOPOSTE A TUTELA E DISCIPLINA DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO – INTERO TERRITORIO COMUNALE**

Negli elaborati di PGT ed in particolare alla tavola QC 15e PdR 04 con apposita simbologia sono segnalati luoghi ove sono stati rinvenuti reperti archeologici, così come indicato alla “Carta archeologica della Lombardia.”

In ragione dell'esistenza di un rischio archeologico in tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi di qualunque genere, sia pubblici che privati, qualora comportino opere di scavo dovranno preventivamente essere accompagnati dalle verifiche per la valutazione del rischio archeologico e autorizzati dalla Sovrintendenza Archeologica della Lombardia.

Oltre ai siti indicati negli elaborati del Quadro Conoscitivo e del Piano delle Regole, sono specificatamente segnalati i Nuclei di Antica Formazione , le Chiese e gli edifici di culto unitamente alle aree di pertinenza, le aree d'altura costituite dalle sommità moreniche.

Nel caso di fortuito rinvenimento di reperti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, di cui all'art. 10 del DPR 42 del 22.01.2004 – Codice dei Beni Culturali, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, il rinvenente deve provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia, entro le 24 ore successive al rinvenimento, al Soprintendente, al Sindaco ed all'autorità di Pubblica Sicurezza, ai sensi dell'art. 90 del citato DPR.

I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere immediatamente sospesi per lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

## **Art. 18 CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

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

- Ambiti dei Nuclei di Antica Formazione: Zona A
- Ambiti di valore paesaggistico
- Ambiti Residenziali saturi ad alta densità : Zona B Classi I e II
- Ambiti Residenziali di media densità: Zona B Classi III e IV
- Ambiti Terziari, commerciali e direzionali: Zona DTC
- Ambiti produttivi da riconvertire a terziario – residenziale: Zona RT
- Ambiti Attività produttive consolidate: Zona D1
- Ambiti Attività produttive incompatibili: Zona D2
- Ambiti dei Piani attuativi in esecuzione: Ambiti sistema
- Ambiti degli Impianti tecnologici: Zona F

All'interno degli Ambiti territoriali di cui sopra il PdR individua aree ed edifici definiti Ambiti sistema ai quali sono applicate procedure attuative per interventi già convenzionati ed in corso di esecuzione o da convenzionarsi.

Saranno riconducibili agli Ambiti Sistema eventuali successive proposte a Pianificazione Attuativa localizzate nel Tessuto Urbano Consolidato.

## **Art. 19 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTERNO AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI MATRICE AGRICOLA E DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Il territorio appartenente al sistema rurale-paesistico, secondo quanto disciplinato dal PTCP e di recepimento del PGT è costituito dagli ambiti a valenza ambientale e paesistica, dagli ambiti destinati all'attività agricola e dagli elementi della rete ecologica. Nel territorio del Comune di Nibionno e così come definito dal D.d.P. si riconoscono tra gli ambiti a valenza ambientale e paesistica:

- Il Parco Regionale del Parco Valle Lambro e le aree indicate ad ampliamento del Parco stesso;
- Le aree boscate di valore paesaggistico ed ecologico
- le aree non boscate di valore paesaggistico ed ecologico.

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

- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico in ambiti di accessibilità sostenibile;
- Ambiti destinati all'agricoltura;
- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale;
- Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde

## **Art. 20    AMBITI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - ZONA A**

### Definizioni

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

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

Il P.d.R. identifica pertanto con le zone A, il tessuto urbano consolidato definito dalla L.R. 12/05 come nuclei di antica formazione che hanno mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto storico urbano con significativi caratteri architettonici, che vanno conservati e recuperati per motivazioni di valore ambientale e di memoria storica. I nuclei di antica formazione sono costituiti dal Nucleo di Nibionno e dai Nuclei di Tabiago, Cibrone, Cibroncello, Mongodio e Cascina Molino Nuovo.

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

La Zona A perimetrata nella cartografia di Piano è desunta dalle indagini sui catasti storici a partire da quello Teresiano (1721), dalla cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano nonché dalle analisi dirette, in ragione della omogeneità e continuità dei valori storici ed ambientali rilevati e meritevoli di tutela

Per la definizione della classificazione di edifici ed aree, ci si è avvalsi di indagini sul territorio riportate negli elaborati conoscitivi (PdR2 a,b e c), mediante l'analisi di cartografie catastali storiche e fonti bibliografiche, con sopralluoghi e documentazione fotografica.

La Zona A comprende complessi ed isolati di interesse storico- ambientale nonché isolati e complessi di risanamento e ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Nella cartografia di Piano sono segnalati, in particolare, gli edifici di valore storico-monumentale (di tipo A1), quelli significativi e testimoniali dal punto di vista storico-ambientale (di tipo A2, A3, A4, A5), quelli che hanno subito notevoli trasformazioni o di nuova edificazione (di tipo A6), quelli privi di valore (accessori) e assoggettabili a ristrutturazione edilizia e urbanistica (di tipo R1), quelli privi di valore -superfetazioni e accessori- (di tipo R2) da demolire o da assoggettabili a ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani di Recupero per edifici di cui costituiscono pertinenza, gli spazi urbani per la viabilità, parcheggi e le aree verdi per il mantenimento delle condizioni di permeabilità.

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

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

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

ecc.. vale a dire l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali, così come individuati sugli elaborati grafici del Piano delle Regole.

L'elaborato PdR 3 (a,b,c) fornisce la localizzazione delle emergenze di cui al comma precedente, che non deve considerarsi esaustiva. In sede di presentazione dei progetti si dovrà fornire con la documentazione richiesta ampia illustrazione sulle modalità di recupero e restauro.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ammessi qualora proposti saranno specificatamente individuati quali ambiti sistema. Detti Ambiti sistema con finalità di riqualificazione urbana sia di valenza ambientale che funzionale, saranno attuati con le modalità, limiti e prescrizioni dettati presenti norme, e dovranno concorrere alla riqualificazione complessiva dei Nuclei di Antica Formazione costituendo le opportunità di recupero, ampliamento e implementazione delle urbanizzazioni e dei servizi, del decoro e dell'arredo urbano.

Potranno concorrere alla riqualificazione dei Nuclei di Antica Formazione anche gli Ambiti di trasformazione mediante disponibilità all'affittanza di quota parte dei nuovi alloggi al fine di consentire il superamento della parcellizzazione tipologica e delle proprietà nel recupero degli immobili.

Detta disponibilità, qualora espressa, sarà disciplinata con le modalità dettate dal Documento di Piano per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione.

#### **Modalità di attuazione:**

Nei Nuclei di Antica Formazione, le previsioni contenute nel Piano delle Regole verranno attuate con le seguenti modalità:

Intervento diretto:

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

Intervento convenzionato:

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

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

Destinazione principale: residenziale.

Sono inoltre consentiti le destinazioni complementari/compatibili nei limiti di cui all'art. 10 ed in particolare quelle a carattere terziario, direzionale, ricettivo e di tempo libero, culturale, artistiche e per attività di servizio (come artigianato di manutenzione, restauro, studi artistici e

simili), qualora compatibili col carattere residenziale della zona e di valorizzazione comunale ed intercomunale del Nucleo di Antica Formazione.

Sono escluse dagli Ambiti dei NAF le seguenti destinazioni d'uso: quelle previste all'art. 10 per la funzione principale residenziale

Sono previste ed ammesse anche destinazioni principali di tipo E ed F (di cui all'art. 10) per servizi pubblici e di uso pubblico relative a Chiese, Giardini, Parchi, parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili e automobilistici, ecc.

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

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

### **Ambiti Sistema in zona A**

L'elaborato PdR 03, identificativo del Regime dei suoli all'interno delle zone A, individua i Nuclei di Antica Formazione anche quali zone di recupero (del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/08/1978 n°457) sottoposte ad intervento convenzionato a Piano Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero) o permesso di costruire convenzionato.

In questo caso i Piani Attuativi proposti si configureranno come Ambiti Sistema del tessuto urbano consolidato.

### **Limiti e prescrizioni**

Per Piani Attuativi (P.P., PdR,) di successiva proposizione valgono i seguenti limiti:

Ut = pari all'esistente integrabile delle superfetazioni demolite (compresi edifici R1 e R2)

Uf = pari all'esistente integrabile delle superfetazioni demolite (compresi edifici R1 e R2).

Sc = pari all'esistente, salvo gli adeguamenti in ragione dei recuperi volumetrici consentiti a seguito delle demolizioni di superfetazioni o di edifici R1 e R2

H1 = pari all'esistente e comunque non superiore a due piani abitabili in tutti gli altri casi

H3 = pari all'esistente

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

Dm = pari all'esistente o secondo quanto consentito all'art. ~~10~~ 11

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

Af = 30% . In caso di dimostrata impossibilità all'ottenimento della quota prescritta il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere dell'autorità sanitaria. Concorrono al computo le aree verdi specificatamente individuate negli Ambiti.

### Destinazione d'uso

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A e nei limiti indicati alla norma generale per gli interventi in zona A. In ogni caso, per gli edifici residenziali, le modifiche di destinazione d'uso non potranno superare il 49% di SIp della previgente destinazione.

## **PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI INTERVENTI**

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

### Sottotetti

Vale quanto prescritto all'art. 16.

### Autorimesse ed edificazioni nel sottosuolo

Le aree scoperte di competenza degli edifici di tipo "A1..... A6" sono inedificabili sia per costruzioni in elevazione che per autorimesse o altre destinazioni nel sottosuolo a meno di interventi strettamente tecnici necessari per il risanamento degli edifici stessi ed in ragione degli ampliamenti ammessi dalle presenti norme o a meno di previsioni contenute in Piani Particolareggiati o di Recupero.

Le autorimesse nel sottosuolo delle aree scoperte sono ammesse solo in ragione di progetto unitario e per il solo raggiungimento delle dotazioni di cui all'art. 8 delle presenti norme. È ammessa l'occupazione del sottosuolo anche per la collocazione di cabine elettriche, centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;

- le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

I vani attualmente adibiti ad autorimessa dovranno conservare o essere riservati per tale destinazione. Solo qualora l'attuale situazione risulti incompatibile col decoro ed il recupero storico ed architettonico dell'edificio questa andrà riconfigurata anche con il recupero degli edifici R1 e R2.

Il Comune predispose apposito Piano dei parcheggi e delle autorimesse per i Nuclei di Antica Formazione al fine di limitare i danni ambientali prodotti da rampe, escavazioni e manomissioni dei volumi originari. In particolare porrà a disposizione anche aree pubbliche per interventi convenzionati ai sensi di legge per la realizzazione di autorimesse e parcheggi. Contribuiranno alla dotazione anche i parcheggi pubblici realizzati nel contesto degli Ambiti di trasformazione. In questo caso il sopramenzionato Piano dei Parcheggi disciplinerà le modalità di convenzionamento, accesso, gestione, locazione e cessione di dette autorimesse e dei parcheggi.

Per le aree specificatamente individuate all'elaborato PdR 03a (Regime dei suoli per i Nuclei di Antica Formazione – Nibionno), mediante perimetrazione e contrassegnate dalle simbologie PCC (permesso di costruire convenzionato) e PN (prescrizioni normative), è consentita la realizzazione di box auto sulle aree pertinenziali in continuità a quelli esistenti lungo il lato di confine ovest. La realizzazione dei volumi accessori è subordinata alla presentazione di un permesso di costruire convenzionato che disciplinerà anche la cessione della quota di proprietà interessata dalla formazione di un percorso pedonale. Per i rimanenti edifici inclusi nella perimetrazione si applicano le norme della specifica categoria di appartenenza).

#### Decoro urbano:

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

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

#### Prescrizioni generali, procedure e presentazione dei progetti

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

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

La relazione tecnica dovrà in particolare evidenziare: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche dell'eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme.

In particolare per l'individuazione di valori storico, architettonici, paesaggistici, ambientali, artistici anche di natura minore si deve fare riferimento agli elaborati costituenti la Carta del paesaggio ed alle specifiche norme tecniche, nonché alla elencazione contenuta nelle presenti norme ed individuazione di cui all'elaborato PdR 3.

I progetti edilizi ed urbanistici dovranno essere in particolare corredati da: piante, alzati e sezioni in scala non inferiore alla scala 1:50 (particolari costruttivi, di esplicitazione degli interventi e di facciata in scala non inferiore a 1: 20), relative allo stato di fatto, di progetto e di confronto con sovrapposizione ed evidenziazione degli interventi, con l'indicazione delle destinazioni; estratti mappa; esatto stato e titolo della proprietà con l'indicazione di eventuali parti comuni e relativo titolo di godimento; schema delle urbanizzazioni primarie esistenti; segnalazione di particolari costruttivi ed architettonici rilevanti; descrizione dei materiali e tecniche costruttive degli edifici; rilievo e descrizione delle caratteristiche del terreno con particolare attenzione alle quote, ad acciottolati, pavimentazioni e manufatti in pietra, piantumazioni e destinazioni d'uso delle superfici scoperte; documentazione fotografica a colori (formato indicativo 13x18); le tavole di progetto, in caso di PA sono a carattere planivolumetrico in scala 1:200. I progetti, sia a carattere architettonico che planivolumetrico dovranno essere inseriti, sia per le planimetrie in scala 1:500 (per un raggio di almeno mt. 100) che per gli alzati (per l'intera lunghezza dei fronti degli edifici limitrofi qualora esistenti), nel contesto urbano, utilizzando anche le nuove tecnologie digitali.

Per interventi a Piano Attuativo o comportanti la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, gli elaborati dovranno essere integrati con rappresentazioni rendering e foto realistiche; da esplicitazioni sulle destinazioni d'uso, sulla verifica della dotazione dei parcheggi, da tavole di progetto definitivo/esecutivo per le opere di urbanizzazione previste unitamente a computi metrici ed elenco prezzi, nonché da schema di convenzione.

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

Prescrizioni per gli interventi sugli edifici e sulle aree scoperte

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

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

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

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

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

Si dovrà porre particolare attenzione anche al mantenimento a vista: delle travi in legno dei portici e delle logge, delle orditure dei tetti in legno, dei pilastri in mattoni. Sono ammessi colori diversi per i singoli edifici ma nel caso di Piani Attuativi dovranno essere definiti con valutazione complessiva e preordinata per tutto il PA. Le tonalità determinanti segnalate sono: tinte tenui e chiare nelle scale di tonalità rosata o gialla.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lo scolo delle acque meteoriche sarà ottenuto con apposite canalette in cemento o pietra similari a quelle che saranno utilizzate dal Comune per le superfici esterne pubbliche, e recuperate a fini di irrigazione o per usi sanitari. Solo nel caso di dimostrata impossibilità saranno disperse nel sottosuolo, previa immissione in fognatura delle acque di prima pioggia o con immissione diretta in fognatura secondo le prescrizioni dettate dal "Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane"

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

Nella zona A non sono ammessi:

- le aperture nelle falde delle coperture per la formazione di terrazzi se non nel caso del recupero dei sottotetti con i limiti di cui all'art. 16;
- le pavimentazioni in pietra con posa ad opus incertum;
- la collocazione in facciata, se prospettanti spazi pubblici o di interesse pubblico, di cavi elettrici o telefonici, di tubazioni e canalizzazioni di impianti tecnologici, di dispersione dei fumi.

Nella zona A i pannelli solari termici e fotovoltaici devono essere inseriti nella falda e devono presentare la stessa pendenza della falda, senza strutture di appoggio visibili, rispettando gli elementi che conferiscono allo stabile l'individualità della sua forma e del suo carattere architettonico, in particolare le linee che disegnano il contorno della costruzione - colmo, cantonali, gronde – nonché i comignoli e i lucernari.

I pannelli, preferibilmente, non devono essere collocati sulle falde prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico.

### **Corti e cortili**

Deve essere salvaguardata l'unitarietà di corti e cortili pertanto non sono consentite recinzioni all'interno degli stessi. Eventuali delimitazioni di proprietà potranno essere affidate al disegno della pavimentazione.

La pavimentazione delle corti, e degli spazi pubblici o di uso pubblico, dovrà mantenere e ripristinare parti realizzate in ciottoli, pietra, a rizzata, anche a fini di memoria e decorativi. E' escluso l'uso di manto bituminoso mentre sono consentite pavimentazioni in ghiaia, aiuole di terra con erba e fiori, lastre, piastrelle squadrate o elementi, in pietra, mattoni.

Gli spazi aperti all'interno dell'edificato dovranno essere trattati (salvo le zone eventualmente destinate a verde e arredo vegetale) con pavimentazioni discontinue in materiali naturali e con tipologie della tradizione locale quali:

- acciottolato o rizzata semplice o lavorato
- lastricato rustico a spacco, a fiamma o lavorato a punta (coste segate o refilate a mano - escluso mosaico) di pietra della tradizione locale o similari (molera, beole oppure Luserna ecc.)
- lastricato regolare a piano sega (o con superficie con le tradizionali lavorazioni) di pietre della tradizione locale o similari
- pavimentazione a cubetti o binderi a correre a spina di pesce o altri disegni (preferibile la pietra "Luserna" grigia rispetto al porfido)
- pavimentazioni in mattoni di cotto (di piatto, di taglio, a spina ecc.)

In assenza, specificatamente documentata, di pavimentazione preesistente potranno essere impiegati anche materiali innovativi che comunque presentino una finitura in pietra naturale.

L'uso di pavimentazione in calcestruzzo è ammessa solo nel caso di rampe carrabili d'accesso a piani interrati.

L'attuazione della pavimentazione dovrà essere realizzata su progetto complessivo atto a valorizzare: la pedonalità interna, la presenza degli edifici segnalati di valore storico-monumentale e storico-ambientale (A1, A2 ... A5), la continuità funzionale ed estetica colle superfici pubbliche esterne, un disegno complessivo, non riproducibile nelle altre corti dei N.A.F., che dovrà essere pertanto differenziato, con valore particolare di decorazione al suolo. I manufatti preesistenti in pietra, come paracarri, canalette e copertine di tombini e pozzi, dovranno essere riutilizzati a scopo funzionale o decorativo.

### **Aree a verde esistenti di permeabilità destinate ad orti e giardini**

Trattasi di aree pertinenti all'edificazione destinate alla formazione di verde avente funzione ambientale e paesaggistica oltre che per il mantenimento di condizioni di permeabilità, ad uso per orti e giardini ed è consentita l'edificazione solo di strutture complementari e funzionali all'uso delle aree come: percorsi pedonali; opere di illuminazione; adduzione e disperdimento delle acque piovane; monumenti; fontane e opere di arredo per una superficie pavimentata non superiore al 20%.

Sono consentiti elementi di arredo (pergolati, panchine, gazebo ecc.) di forma, materiale e disegno coerenti con il contesto edilizio.

Le essenze impiegate per la piantumazione e l'arredo vegetale saranno scelte tra quelle locali o comunque della tradizione locale dei giardini escludendo essenze esotiche.

Le eventuali recinzioni tra proprietà diverse saranno costituite da muro di h. max cm. 50 in pietrame a vista o con finitura a intonaco stollato e soprastante rete metallica di colore verde scuro o marrone di h. max cm. 130.

Le copertine, in pietra naturale o artificiale, avranno dimensioni, disegno e proporzioni della tradizione e finitura coerente col carattere dell'edificio.

Sono fatti salvi per altezza e partizione i muri esistenti che andranno recuperati nelle quote e nelle finiture originarie. Potranno essere ripristinati solo con gli stessi materiali e tecniche di posa, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci, per i quali non sono ammesse finiture con stollatura o con graffiatura o altre non tradizionali.

La finitura del lato superiore dei muri con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale.

### **Emergenze sottoposte a tutela**

Per emergenze si intendono episodi decorativi e costruttivi, manufatti ecc. di particolare rilevanza o pregio sia in termini assoluti che rispetto al livello qualitativo dell'edificio e dei suoi particolari architettonici.

La salvaguardia di detti manufatti si intende estesa anche agli elementi accessori (ad esempio i tradizionali paracarri ai lati dei portoni e gli elementi tradizionali non strettamente legati agli edifici di "arredo urbano o "ambientale quali paracarri, scalette,barriere, pilastrini, copertine ecc. in pietra o di pregevole fattura tradizionale.

Sono rappresentate anche fotograficamente agli elaborati PdR 3a per il NAF di Nibionno, PdR 3b per i NAF di Tabiago, Mongodio e Gaggio (località Molino Nuovo), PdR 3c per i NAF di Cibrone e Cibroncello

Negli elaborati di PGT sono anche indicati simboli della tradizione religiosa (stele, edicole votive ecc.) ai quali è estesa la medesima tutela.

Dette emergenze e/o simboli possono essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro e risanamento, ma non di demolizione.

### **Edifici A1 – Edifici di valore storico-monumentale**

Appartengono alla categoria A1 gli edifici monumentali di notevole valenza architettonica, emergenze storico ambientali, che comprendono:

1. gli edifici di architettura militare (Torre di Tabiago e relativo parco) ;
2. gli edifici di architettura a carattere religioso (chiese, ecc).
3. gli edifici o le opere connesse all'uso delle acque (mulini, ponti, fonti ecc.)

Si tratta di unità di particolare rilevanza architettonica ed urbana che devono essere mantenuti nella loro integrità con le relative aree di pertinenza, sia quando si tratti di edifici di natura religiosa, sia quando sono riservati ad un uso civile o testimoniale.

Sono gli edifici e i complessi architettonici antichi, intorno ai quali si sono coagulati gli insediamenti urbani nel tempo costituendo un sistema di elevata rappresentatività e connotazione dell'ambito paesistico che presenta evidenti permanenze della struttura storica e delle forme architettoniche originarie. Sono specificatamente individuati all'elaborato QC 15 Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica.

### Destinazioni d'uso

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

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- i servizi sociali pubblici e privati;
- le attività ricettive e ricreative;
- le attività formative e di istruzione
- la residenza unifamiliare di grandi dimensioni o suddivisa in alloggi che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo;

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

Per gli edifici della categoria A1, fatta eccezione per le specifiche destinazioni così come individuate ai precedenti commi, sono escluse tutte destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili come definite all'art. 10.

#### Modalità di intervento

Per gli edifici di tipo A1, sono consentiti con permesso di costruire interventi di: risanamento conservativo; consolidamento statico; manutenzione; demolizione di superfetazioni; adeguamento impiantistico, igienico sanitario, di sicurezza; eliminazione delle barriere architettoniche; recupero dei volumi esistenti anche con modifica di destinazione.

Interventi volti al mantenimento integrale delle caratteristiche originali dell'edificio riferendosi ai criteri e alla metodologia del restauro scientifico – Grado di Intervento -, che dovranno prevedere il restauro degli elementi architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei caratteri originari dei fronti esterni ed interni;
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
- il rispetto di ogni elemento architettonico e decorativo antico, quali ad esempio se presenti: volte, androni, ambienti particolari, portici, logge, scale, pilastri, colonne, pavimentazioni, dipinti murali, affreschi, decorazioni, esedre, scenari, fondali, edicole, lapidi, santelle, tabernacoli, fontane, muri storici, ecc. ;
- la conservazione o il ripristino dei caratteri originari degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, senza la possibilità di realizzare parcheggi interrati al di sotto della quota del cortile;
- la conservazione delle facciate (sia verso gli spazi pubblici che verso gli spazi interni), del profilo planimetrico ed altimetrico dei tetti e degli elementi decorativi;
- la conservazione del disegno degli infissi esterni.
- la salvaguardia assoluta delle murature portanti antiche;

- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili dei seguenti elementi strutturali, solo nei casi di comprovata necessità e con materiali e tecniche di posa uguali o analoghi a quelli sostituiti, senza modificarne la posizione o la quota:
  - a) solai a volte in muratura;
  - b) solai in legno; – scale;
  - c) tetto con ripristino del manto di copertura originale;
  - d) l'eliminazione di eventuali elementi estranei e delle superfetazioni come parti incongrue con l'impianto originario e con gli ampliamenti organici del medesimo;
  - e) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e solo quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico quali soffitti decorati, volte, ecc..

E' vietato inserire lucernari di qualsiasi tipo, forma e dimensione sulle falde dei tetti sugli spazi pubblici o di uso pubblico.

Gli interventi relativi agli edifici di tipo A1 dovranno rispettare i criteri e le prescrizioni previsti per la zona A commi precedenti delle presenti norme.

Non sono consentite alterazioni mediante Piano di Recupero.

### **Grado di Intervento - Restauro Scientifico**

#### a) Articolazione volumetrica

Conservazione rigorosa dell'involucro murario in tutte le sue articolazioni di pieno e vuoto. Demolizione delle superfetazioni e ripristino delle manomissioni. Evidenziazione di eventuali stratificazioni storiche riscontrate nel rilievo o durante l'esecuzione dei lavori; i ripristino dell'impianto volumetrico originario e di aperture importanti (portoni; logge; porticati ..... ) quando la loro manomissione, tamponamento ecc. sia ascrivibile a interventi posteriori al 1900.

#### b) Profili direttori – Tetto e gronde

Conservazione rigorosa di tutti gli andamenti di falda, colmi e gronde (comprese le eventuali irregolarità se non frutto di manomissioni) nonché della tipologia degli elementi lignei strutturali (tondo; squadrato; uso Trieste ecc. ed eventuali sagomature e decorazioni o tipologie strutturali : capriate, saette ecc....)

Demolizione delle superfetazioni e ripristino delle manomissioni.

#### c) Pieni – vuoti, logge e portici

Conservazione rigorosa dei vuoti di logge e portici per tutta l'originale profondità.

In casi particolari con i metodi e le cautele del restauro scientifico-filologico, potranno essere autorizzate, solo nel caso di logge o portici chiusi su tre lati, chiusure totalmente trasparenti, a lastra unica senza profili in vista ed arretrate dal filo di facciata almeno il doppio dello spessore del muro (con minimo cm. 80).

Le partizioni tecnicamente indispensabili in vista nelle luci del portico o loggia saranno a profilo molto sottile e di accurato disegno e proporzioni.

E' prescritto il ripristino e la riapertura di portici o logge anche parzialmente murati e l'asportazione di eventuali chiusure superfetative.

#### d) Aperture

Conservazione assoluta e rigorosa di tutte le aperture originarie, ripristino di eventuali manomissioni con i metodi e le cautele del restauro scientifico, eventualmente evidenziando le stratificazioni storiche riscontrate.

Adozione di presidi e impianti necessari al soddisfacimento dei parametri igienici senza manomettere il manufatto edilizio (ventilazione artificiale ecc.)

#### e) Aggetti : balconi, terrazzi e sporti

Conservazione assoluta e rigorosa di tutti gli aggetti originari esistenti.

I consolidamenti, risarcimenti ed eventuali non evitabili sostituzioni saranno attuati con i metodi e le cautele del restauro scientifico così come il ripristino di eventuali manomissioni e l'individuazione ed eliminazione di eventuali aggiunte e superfetazioni.

#### f) Gerarchie di piano

Non è consentita nessuna modifica agli elementi costitutivi principali o secondari.

#### g) Impianto tipologico

Nell'intervento sull'impianto tipologico si adotteranno i metodi e le cautele del restauro scientifico con l'eliminazione delle superfetazioni e limitando gli interventi alle necessità strettamente funzionali garantendo la leggibilità integrale dell'impianto originario.

Non si considerano elementi tipologici le partizioni non portanti tavolati ecc.).

Nell'impianto murario interno è consentita la sola apertura di "varchi funzionali".

Quando non preesistono vani di adeguate dimensioni per le funzioni "abitative" è consentita la demolizione per 2/3 di un solo elemento murario per alloggio con conservazione della leggibilità mediante "testimoni" (spalle, architrave o archivolto).

Nell'inserimento di nuovi elementi funzionali e tecnologici si adotteranno i metodi e le cautele del restauro scientifico.

#### h) Impalcati

Conservazione rigorosa di tutti gli impalcati originari con l'impiego delle più aggiornate tecniche di consolidamento (risarcimento con resine, placcatura, cappe collaboranti con pioli e resine, ecc.) ed eventuali sostituzioni di singoli elementi deteriorati con uguale materiale.

Solo in caso di comprovata impossibilità di recupero dell'impalcato esistente è consentito il rifacimento dello stesso con uguale tecnica e materiale.

Gli impalcati pregevoli (volte, cassettonati, ecc.) dovranno essere segnalati e documentati fotograficamente ed assolutamente conservati e valorizzati anche se privati della funzione strutturale. Non è consentita alcuna modifica al livello degli impalcati.

#### i) Paramenti murari e materiali

Verranno applicati, caso per caso, i metodi e le tecniche del restauro scientifico. Conservazione rigorosa e restauro filologico di tutti i materiali ed elementi costruttivi presenti. Eliminazione delle superfetazioni e di tutti i materiali ed interventi incongrui.

I risarcimenti e le sostituzioni saranno eseguiti, previa analisi, di campionature, con gli stessi materiali e tecniche. Per le ricostruzioni non evitabili si adotteranno gli accorgimenti di "stacco visivo" del restauro scientifico.

#### j) Elementi costruttivi e decorativi

Verranno applicati, caso per caso, i metodi e le tecniche del restauro scientifico.

La documentazione fotografica sarà estesa a tutti i particolari costruttivi e decorativi così come il rilievo grafico di dettaglio.

Conservazione rigorosa e restauro filologico di tutti i materiali ed elementi costruttivi presenti.

Eliminazione delle superfetazioni e di tutti i materiali ed interventi incongrui. I risarcimenti e le sostituzioni saranno eseguiti, previa analisi di campionature, con gli stessi materiali e tecniche.

Per le ricostruzioni non evitabili si adotteranno gli accorgimenti di "stacco visivo" del restauro scientifico.

### **Edifici A2, A3, A4, A5 – Edifici di valore storico-ambientale**

Appartengono alle categorie A2, A3, A4, A5 gli edifici che hanno formato i tessuti edilizi originari, costituendo i nuclei “urbani” intorno agli edifici monumentali.

Si tratta dei tipi edilizi storici di impianto settecentesco e ottocentesco che hanno mantenuto forme ed elementi architettonici originari. In genere sono edifici a corte, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori organizzati intorno alla corte.

La loro aggregazione determina la matrice strutturale ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

#### Destinazioni d’uso:

Per gli edifici delle categorie A2, A3, A4, A5 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A, con l’esclusione delle altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto all’art. 10.

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

Per gli edifici A2 a destinazione pubblica o di uso pubblico sono consentite le destinazioni vigenti.

Sono ammesse altre destinazioni compatibili con l’integrità del manufatto fisico fra cui:

- le sedi di comunità e associazioni culturali;
- le attività formative e di istruzione

#### Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A2, A3, A4, A5 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell’organismo edilizio e alla reintroduzione di elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A delle presenti norme.

Per gli edifici delle categorie A2, A3, A4, A5 sono ammessi i seguenti Gradi di Intervento:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per tutte le categorie;
- b) interventi di risanamento, restauro e ristrutturazione parziale per gli edifici A2 ;
- c) interventi di ristrutturazione senza demolizione per gli edifici A3
- d) interventi di mantenimento dello stato esistente per edifici già risanati - edifici A4
- e) interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici A5

**Edifici A2 – Grado di Intervento: risanamento, restauro e ristrutturazione parziale**

a) Articolazione volumetrica

Conservazione dell'articolazione volumetrica fondamentale e dei suoi rapporti geometrici di pieno/vuoto anche con eventuali parziali ricostruzioni di parti ammalorate che non potranno interessare cantonali ma solo limitate porzioni di singoli paramenti murari da risanare col sistema “scuci - cucì”.

Demolizione delle superfetazioni e ripristino delle manomissioni.

b) Profili direttori : Tetto e gronde

Conservazione del disegno e dell'andamento delle coperture fissato dalle posizioni e quote dei punti caratteristici di colmo e di falda sugli spigoli e nei punti di salto di quota.

Nel rispetto di detti punti caratteristici la forma della copertura potrà essere razionalizzata con regolarizzazione delle pendenze (comunque non superiori a 35 - 40%), rettifica dei displuvi e colmi ecc.

Gli sporti di gronda esistenti sono confermati nelle loro dimensioni e caratteristiche salvo leggere rettifiche che non ne stravolgano l'eventuale aspetto irregolare.

Tipologia degli elementi lignei strutturali consona al carattere dell'edificio.

**Tetto, colmo e gronde potrà essere modificato come consentito all'Art. 16 nel caso di recupero del sottotetto.**

c) Pieni – vuoti, logge e portici

Logge e portici dovranno conservare in facciata rigorosamente le dimensioni ed i materiali (colonne, archi, copertine ecc.) originari.

Salvo prescrizioni particolari, per logge e portici di profondità superiore a mt. 2,50 ed al fine di un loro recupero ad uso abitativo senza modificarne la morfologia, potranno essere autorizzate chiusure totalmente trasparenti con serramenti a profilo sottile nascosto dietro spalle, colonne ed architravi ed arretrate dal filo di facciata almeno per l'intero spessore del muro; le eventuali colonne dovranno essere lasciate completamente libere.

Per logge e portici di elevata profondità è consentito, salvo prescrizioni particolari, il recupero parziale del loro volume anche con chiusura in muratura conservando però la profondità minima di mt. 2,00 (in questo caso la parte residua di loggia o portico dovrà rimanere totalmente aperta e non sono ammesse chiusure nemmeno trasparenti).

Nel caso di evidenti chiusure superfetative di logge e/o portici è prescritta la loro riapertura e recupero con le indicazioni del presente articolo.

e) Aperture

Conservazione dell'impianto e della partitura delle facciate originarie con ripristino di eventuali manomissioni e superfetazioni.

Finalizzate al rispetto dei parametri di aereoilluminazione saranno consentite modifiche alle aperture esistenti contenute nel 10% delle dimensioni originarie conservandone i rapporti proporzionali o del 15% dell'altezza conservandone la larghezza.

L'inserimento di nuove aperture o la trasformazione da finestra in porta/finestra per motivi strettamente funzionali potrà essere autorizzato a condizione che venga salvaguardato l'equilibrio compositivo della facciata e rispettato il suo carattere originario : "colto" e simmetrico, "disegnato" (regolare o ritmico), spontaneo e asimmetrico; a tal fine potranno essere prescritte la forma e le dimensioni della nuova apertura e l'eventuale mascheratura con grigliati a "raso intonaco" o le modalità di inserimento (per analogia e mimesi o per giustapposizione leggibile).

Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

#### f) Aggetti: balconi, terrazzi e sporti

Conservazione sostanziale dell'articolazione degli aggetti esistente con demolizione e ripristino di superfetazioni e manomissioni esistenti.

Conservazione rigorosa con risarcimenti e/o ricostruzioni di eventuali aggetti di pregio per disegno e/o materiali.

Riconfigurazione di elementi formalmente incongrui.

Nuovi aggetti, con proporzioni e materiali tradizionali potranno essere assentiti solo qualora coerenti col contesto e non rechino pregiudizio all'equilibrio compositivo ed all'estetica delle facciate.

Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

#### g) Gerarchie di piano

Dovrà essere conservato, ove esistente, l'impianto fondamentale delle gerarchie di piano mantenendo la leggibilità delle differenze funzionali e figurative tra i vari livelli di piano (anche se non più corrispondenti alle nuove funzioni previste dal progetto).

La conservazione delle differenze e gerarchie di piano esistenti, anche solo sul piano figurativo, costituirà ulteriore limitazione alle modifiche consentite dalla normativa su aperture ed aggetti.

Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

#### h) Impianto tipologico

Conservazione della leggibilità fondamentale dell'impianto tipologico.

Dell'impianto murario interno dovrà essere conservato il muro di spina con la formazione dei necessari varchi funzionali e con la possibilità di una apertura (per alloggio) di maggiori dimensioni con conservazione dei "testimoni" (spalle, architrave o archivolt).

Gli elementi distributivo - tipologici esterni fondamentali (androni, scale, ballatoi ....) dovranno essere conservati anche se sostituiti funzionalmente da nuovi elementi distributivi interni.

#### i) Impalcati

E' consentito il rifacimento con diverso materiale degli impalcati interni e lo spostamento di quota degli stessi fino a un max di cm. 40 (riferiti alle quote di pavimento) compatibilmente col rispetto dei Gradi di Intervento consentiti sull'involucro e sulle facciate.

Gli impalcati in vista all'esterno su portici e logge dovranno essere conservati o rifatti con gli stessi materiali originari.

Eventuali impalcati particolarmente pregevoli (cassettonati, affrescati o a stucchi, volte elaborate ecc.) dovranno essere segnalati e documentati fotograficamente ed assolutamente conservati e valorizzati anche se privati della loro funzione strutturale.

#### j) Paramenti murari e materiali

- Intonaci e coloriture

In assenza di elementi eccezionali è previsto il rifacimento con tecniche e materiali della tradizione e comunque conformi alle prescrizioni dell'abaco materiali e coerenti con il carattere dell'edificio.

Sarà particolarmente curato il contenimento dello spessore dell'intonaco per evitare "l'annegamento" nello stesso di cornici, davanzali, ecc. evitando l'impiego della tecnica delle "fasce" se non utilizzata nell'esecuzione dell'intonaco originario.

Gli intonaci raso pietra, quando significativamente presenti e caratterizzanti l'intero edificio, saranno rifatti con la stessa tecnica e non coloriti; per riottenere i colori caldi e neutri di quelli tradizionali si utilizzeranno leganti a calce e inerti calcarei ed eventualmente colorazioni in pasta con pigmenti minerali o naturali.

Sarà tassativamente evitato l'impiego di eccessivo spessore dell'intonaco con "finestre" ritagliate per lasciare in vista gli elementi lapidei.

- Paramenti murari a vista

Eventuali elementi o porzioni di paramenti murari a vista potranno essere risarciti ed in parte ricostruiti impiegando pietrame locale o della tradizione e laterizi tipo “a mano” di produzione.

E' comunque esclusa la stilatura delle pietre a vista.

- Intonaci graffiti , affreschi e decorazioni

Gli elementi o lacerti eventualmente presenti, se di particolare pregio saranno conservati isolatamente come reperti. Elementi decorativi più semplici ma più estesi potranno essere rifatti con tecniche, materiali e metodi della tradizione locale.

- Grigliati e fienili

Ove non sia possibile la conservazione integrale verranno risarciti e/o ricostruiti con le prescrizioni per le murature a vista in mattoni.

Per inderogabili necessità di rispetto dei parametri igienici le specchiature grigliate potranno essere parzialmente aperte conservandone almeno il 50% della superficie.

- Materiali costruttivi

I materiali previsti sono quelli della tradizione locale anche per il rifacimento di elementi costruttivi quali tetto e gronde, aggetti vari, scale esterne ecc.

k) Elementi costruttivi e decorativi

Il rispetto delle prescrizioni del presente comma costituisce condizionamento restrittivo anche nei confronti di maggiori libertà trasformativa eventualmente consentite dal Grado di Intervento sull'involucro.

E' prescritta la salvaguardia, conservazione e valorizzazione dei soli elementi ed episodi costruttivi e decorativi particolarmente pregevoli.

Elementi meno ricercati quali semplici davanzali o cornici in pietra inferrate non decorate ecc. potranno essere rimossi e ricollocati sulle nuove posizioni eventualmente consentite dal Grado di Intervento sull'involucro a meno che per la loro frequenza, ripetitività e distribuzione non costituiscano un “sistema compositivo - decorativo” caratterizzante l'intera facciata; in questo caso la salvaguardia dell'intera partitura costituirà vincolo limitativo alle trasformazioni eventualmente consentite dal G.d. I. sull'involucro.

- Pietre naturali e artificiali

Saranno conservati tutti gli elementi pregevoli per disegno e/o materiale (sagomati in pietra ecc.).

Le eventuali sostituzioni e/o nuovi manufatti dovranno riprendere per analogia di colore, materiale e disegno le tessiture ed i moduli degli originali, anche in forme semplificate che ne denuncino la differente datazione.

- Cornici – lesene e sagome di intonaco riportato

Potranno, se necessario, essere ricostruite anche in forme semplificate ma in modo da riproporre l'impaginazione originale delle facciate.

- Manufatti in ferro

Conservazione degli originali particolarmente pregevoli e anche di quelli più ordinari (es. inferriate con aste passanti negli occhioli) che non presentino particolari problemi di conservazione.

Questi potranno anche essere ricollocati in nuove posizioni se consentito dal Grado di Intervento sull'involucro.

Le eventuali sostituzioni e/o i nuovi elementi riprenderanno, con disegno semplificato, i moduli e le maglie degli esistenti.

- Strutture ed elementi lignei

Le eventuali ricostruzioni saranno eseguite nel rispetto rigoroso di materiali e tecniche della tradizione e tenendo conto del “carattere” dell'edificio.

In presenza di strutture particolarmente significative è prescritto il rilievo di dettaglio per la loro fedele ricostruzione.

- Portoni e portoncini

Se necessario saranno sostituiti con nuovi di disegno analogo all'esistente o comunque tradizionale e verrà sempre curato il proporzionato arretramento dal filo di facciata.

### **Edifici A3 – Grado di Intervento: ristrutturazione senza demolizione**

#### a) Articolazione volumetrica

Ristrutturazione (anche con parziale ricostruzione delle parti ammalorate) del volume esistente conservandone le articolazioni più significative e la geometria dei rapporti pieno/vuoto.

Le ricostruzioni non potranno interessare cantonali né tantomeno interi corpi geometricamente definiti pur se secondari ma solo limitate porzioni di paramenti murari; il volume dovrà comunque restare interamente delimitato dalle murature originarie.

Demolizione delle superfetazioni con possibilità di recupero del volume purché meglio inserito nel contesto e nel rispetto del C.C. e D.M. 1444 ed a condizione di non peggiorare i rapporti altezza/distanza con le proprietà limitrofe.

b) Profili direttori – Tetto e gronde

Conservazione del disegno fondamentale delle coperture con possibilità di regolarizzare fili, andamenti e pendenze senza aumento del volume geometrico del tetto.

Nel caso di recupero del volume di superfetazioni (alle condizioni del comma precedente) il volume del tetto potrà aumentare nella misura strettamente necessaria al recupero volumetrico della superfetazione, purché nei termini di cui all'art. 8 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968.

**Tetto, colmo e gronde potrà essere modificato come consentito all'Art. 16 nel caso di recupero del sottotetto.**

c) Pieni – vuoti, logge e portici

Logge e portici dovranno conservare in facciata dimensioni e proporzioni originari ed i materiali ed elementi costruttivi e decorativi pregevoli eventualmente presenti.

La loro profondità se maggiore, potrà essere ridotta fino ad un minimo di mt.2,00 dal filo di facciata recuperando, anche con chiusura in muratura, il volume eccedente tale profondità. Dalla profondità di 2,00 mt. fino al filo di facciata non sono ammesse altre chiusure nemmeno trasparenti.

– Aperture

Sono consentite modifiche alle aperture purché, vengano sostanzialmente conservati l'impianto ed il carattere originario delle facciate (spontaneo, regolare, simmetrico, ...).

Le dimensioni e proporzioni delle aperture saranno coerenti con le tipologie tradizionali, eventuali tipologie e proporzioni dissonanti potranno essere assentite solo se finalizzate alla riproposizione e/o valorizzazione di originari rapporti volumetrici di “pieno/vuoto” (sfondati di portici e logge, ecc.).

Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

e) Aggetti: balconi, terrazzi e sporti

Sono consentite modifiche alla morfologia degli aggetti esistenti (ed eventualmente la formazione di nuovi) purché, vengano sostanzialmente conservati l'impianto ed il carattere originario della facciata.

E' prescritta la riconfigurazione di elementi formalmente incongrui e la salvaguardia e valorizzazione di eventuali aggetti di pregio o caratteristici per disegno e/o materiali.

Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

f) Gerarchie di piano

L'impianto fondamentale delle gerarchie di piano esistente dovrà essere riproposto nella nuova articolazione delle facciate che dovrà presentare, anche solo nelle sue caratteristiche figurative, lo stesso livello di riconoscibilità ed individualità tra i vari piani.

Il tutto comunque subordinato a eventuali ulteriori limitazioni derivanti dal Grado di Intervento sui paramenti murari e sugli elementi costruttivi e decorativi.

g) Impianto tipologico

Impianto tipologico interno libero.

Eventuale conservazione di elementi tipologico - distributivi esterni pregevoli (scale, androni, ballatoi, ecc.).

h) Impalcati

E' consentito il rifacimento con diverso materiale degli impalcati e lo spostamento di quota degli stessi anche con aumento del numero dei piani ma compatibilmente col rispetto del Grado di Intervento sull'involucro e sulle facciate.

Eventuali impalcati particolarmente pregevoli dovranno essere segnalati.

i) Paramenti murari e materiali

- Intonaci e coloriture

Saranno della tradizione locale scelti tra quelli consentiti dalle presenti norme e comunque coerenti con il carattere dell'edificio.

Sarà sempre evitato l'annegamento nello spessore dell'intonaco degli elementi decorativi eventualmente presenti (spalle, cornici, davanzali ecc.) .

- Paramenti murari a vista

Se significativamente presenti verranno applicate le relative prescrizioni del G.d. I. degli edifici A3

- Grigliati e fienili

Se la specchiatura viene conservata aperta come loggia verrà conservato il grigliato con funzione di “memoria” e parapetto per almeno 1/3 dell'altezza.

In alternativa la specchiatura potrà essere tamponata con l'impiego di mattoni “a mano” a vista lavorati in analogia alla trama tradizionale dei grigliati (cioè arretrando di 1/2 spessore i mattoni corrispondenti al vuoto nel grigliato tradizionale) e tale paramento sarà posto sul filo interno dei muri portanti con arretramento minimo di cm. 30 dalla facciata.

In tale specchiature “falso/grigliato” non sono ammesse finestre se non dietro porzioni di grigliato “vero”.

- **Materiali costruttivi**

I materiali costruttivi saranno in sintonia con la tradizione costruttiva locale.

Potrà fare riferimento quelli indicati all'Abaco della Variante 1988 Elementi costruttivi e decorativi

j) **Elementi costruttivi e decorativi**

Il rispetto delle prescrizioni del presente capitolo costituisce condizionamento restrittivo anche nei confronti di maggiori libertà trasformative eventualmente consentite dal Grado di Intervento sull'Involucro.

E' prescritta la conservazione e valorizzazione dei soli elementi ed episodi decorativi pregevoli.

Quando tecnicamente possibile i singoli manufatti potranno essere rimossi e ricollocati in opera secondo il nuovo assetto morfologico assunto dal fabbricato in relazione al G.d. I. consentito sull'involucro.

Gli elementi ed episodi pregevoli che per difficoltà tecniche o intrinseca natura estetica (legata anche alla loro posizione) non possono essere spostati verranno conservati e valorizzati anche perdendo la loro connessione funzionale con l'organismo edilizio trasformato.

E' prescritto il ripristino o rifacimento di tutti gli altri elementi con materiali e tecniche della tradizione costruttiva locale come da normativa generale ed abaco materiali.

Nuovi elementi funzionali anche con linguaggio, tecniche e materiali moderni ma con le cautele delle teoria del restauro e conformi alle presenti norme.

**Edifici A4 – Grado di Intervento: mantenimento dell'esistente per edifici già ristrutturati**

Sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, le modifiche interne anche con variazione delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso e le conseguenti variazioni non

essenziali ai prospetti nel rispetto dell'architettura dell'edificio stesso e della coerenza con l'intorno e secondo le specifiche del presente articolo.

a) Articolazione volumetrica

Non è consentita alcuna modifica al volume esistente che si intende confermato in tutte le sue articolazioni di “pieno/vuoto” quali portici, logge, ecc.

b) Profili direttori – Tetto e gronde

Sono confermati nella attuale configurazione per quote, pendenze e materiali costruttivi.

Tetto, colmo e gronde potrà essere modificato come consentito all'Art. 16 nel caso di recupero del sottotetto.

c) Aperture

Nella modifica di aperture eventualmente conseguente a riorganizzazione funzionale e d'uso degli spazi interni dovranno essere riproposte dimensioni, proporzioni e materiali esistenti nel rispetto dell'architettura dell'edificio stesso e della coerenza con l'intorno.

d) Aggetti :balconi, terrazzi e sporti

Sono ammesse marginali modifiche ed eventuali nuovi aggetti coerenti con l'architettura dell'edificio e che non modifichino sostanzialmente l'impostazione e la partitura orizzontale e verticale delle facciate.

e) Gerarchie di piano

Le eventuali modifiche conseguenti a riorganizzazione degli spazi interni dovranno rispettare l'impostazione dei prospetti esistenti.

f) Impianto tipologico

Sono consentite modifiche interne anche con variazioni delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso.

g) Impalcati

Sono confermati gli impalcati esistenti.

#### h) Paramenti murari e materiali

Sono confermati materiali, finiture e colori dello stato attuale.

Eventuali nuovi inserimenti e/o modiche dovranno essere in sintonia con l'architettura dell'edificio.

#### i) Elementi costruttivi e decorativi

Si confermano materiali e finiture dello stato attuale .

Le sostituzioni o gli interventi di manutenzione (coloriture, facciate, serramenti, ecc.) dovranno comunque essere coerenti con l'architettura e le altre finiture dell'edificio attuale

### **Edifici A5 – Grado di Intervento: ristrutturazione edilizia**

Appartengono alla Categoria A5 gli edifici privi di specifiche qualità architettoniche, appartengono ai tessuti edilizi originari e pertanto sono di interesse ambientale.

Sono consentite la demolizione con ricostruzione in sagoma, le modifiche interne anche con variazione delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso e le conseguenti variazioni non essenziali ai prospetti nel rispetto dell'architettura dell'edificio stesso e della coerenza con l'intorno e secondo le specifiche del presente articolo.

Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano storico, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A delle presenti norme.

E'ammessa la realizzazione, entro la superficie coperta degli stessi, di locali interrati di altezza netta interna fino a m 2,50.

Con piano attuativo non è ammessa la demolizione e ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifica dell'assetto planimetrico.

Nel caso di demolizione e ricostruzione i limiti e i parametri edilizi di volume (o S<sub>lp</sub>), superficie coperta, e altezza degli edifici è pari all'esistente.

Il volume del tetto potrà aumentare della misura strettamente necessaria all'allineamento con edifici contermini nei termini di cui all'art. 8 del D.M. 1444 del 2 aprile 1968.

### **Edifici A6 – Edifici trasformati o di nuova edificazione**

Appartengono alla categoria A6 gli edifici costituenti i tessuti edilizi originari, edifici pertanto di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale

trasformazione rispetto all'organismo originale che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari.

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

#### Destinazioni d'uso:

Per gli edifici della categoria A6 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché quelle complementari/compatibili ammesse per la zona A, con l'esclusione delle altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto all'art. 9. Sono sempre escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

#### Modalità di intervento

Per gli edifici della categoria A6 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per la zona A dalle presenti norme.

Per gli edifici A6 sono consentiti con intervento diretto tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, e la ristrutturazione edilizia, per abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di demolizione di superfetazioni e di edifici o parti di edifici privi di valore storico ambientale.

Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Sono ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- l'introduzione, negli spazi dei porticati e dei loggiati per i quali è previsto il mantenimento di scale aperte con rampe rettilinee con caratteristiche tipologiche, soluzioni formali e uso di materiali riferiti alla tradizione degli edifici storici locali, con divieto di realizzare i relativi parapetti in muratura o ciechi;
- la riconfigurazione delle facciate, qualora volta alla ricomposizione originaria o di adeguamento e allineamento al contesto.

- è ammessa la realizzazione, entro la superficie coperta degli stessi, di locali interrati di altezza netta interna fino a m 2,50

Per tutti gli edifici della categoria A6 è sempre ammesso il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri originari.

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

Solo con piano attuativo sono ammesse la demolizione e ricostruzione con trasposizione volumetrica e modifiche all'assetto planimetrico, unicamente all'interno dell'area interessata dall'intervento.

Per questi interventi la ricostruzione dovrà risultare coerente con le caratteristiche dominanti dell'edificato storico al contesto, in corrispondenza dimensionale, volumetrica ed architettonica con lo stesso e strettamente aderente all'impianto urbano originario.

Tali interventi dovranno necessariamente essere definiti da progetti unitari estesi all'intero organismo edilizio di cui l'edificio di categoria A6 fa parte, come fabbricato principale o corpo accessorio.

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

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

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

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

Per gli altri edifici (di tipo R1 e R2) sono consentiti, interventi di demolizione, manutenzione ordinaria, adeguamenti di legge (impianti, ecc.).

Il loro volume può essere recuperato secondo quanto disciplinato dalle presenti norme per gli edifici di cui risultano essere pertinenze o per la formazione di boxes e posti auto coperti. Nel caso che tali volumi siano recuperati per la formazione di boxes, potranno essere ampliati sino al raggiungimento delle quote necessarie previste all'art. 8 delle presenti norme.

### **Lotto di completamento – NAF di Cibroncello**

E' riproposta la previgente previsione edificatoria a completamento nel NAF di Cibroncello. Il lotto specificatamente individuato è definito come lotto in edificato e di completamento a cui è assegnata una SIp di mq.. 167. Gli altri parametri sono così definiti:

**Sc** = 40%

**Af** = 35%

**H1** = 7,50.

**H2** = 2 piani abitabili

**Ds**= m.5,00

**Dm** = m. 5,00

**Di** = 10 mt.

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

L'intervento si attua mediante permesso di costruire convenzionato per la definizione degli accessi da via Stoppani e delle reti urbanizzative di sottosuolo.

## **Art. 21    AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO**

### *Definizione*

Ricomprendono gli edifici e le relative aree pertinenziali storicamente rilevanti afferenti l'architettura militare e rurale, nonché le emergenze geomorfologiche areali, lineari e puntuali, nonché i crinali.

In particolare il PGT individua all'elaborato PdR 04 (a e b)

- gli ambiti di valore paesaggistico inclusi nel tessuto urbanizzato ma di interesse per la continuità della rete verde;
- gli ambiti di valore paesaggistico inclusi nel tessuto urbanizzato e costituiti da Parchi urbani privati connessi ad edifici di valore Storico e Ambientale.

**Sono di interesse per la continuità della rete verde:**

## **Il cordone morenico o dosso di Cibrone**

Caratteristica collina morenica rappresenta una emergenza geomorfologica e un punto panoramico significativo del nucleo urbano di Cibrone.

Ricomprende aree boscate con essenze autoctone sul versante sud/est ed ha mantenuto inalterato nel tempo le sue peculiarità di carattere morfologico ambientale.

Oltre alla conservazione dei manufatti rurali esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio arboreo esistente anche attraverso interventi di ripristino, alla conservazione e/o rinnovo dei percorsi pedonali e carrai esistenti.

Non sono ammessi manufatti di qualsiasi natura, di carattere stabile se non di modesta entità (sino ad un massimo di mq 12 di SIp e realizzati in legno) e finalizzati al ricovero di materiali e mezzi d'opera legati all'attività manutentiva delle aree a verde.

## **Il vallivo di impluvio a sud-ovest di Cibrone**

E' costituito dalle aree degradanti verso il Parco Regionale della Valle del Lambro a sud-ovest del NAF di Cibrone e rappresenta un corridoio ecologico che insinuandosi nel tessuto urbanizzato è di collegamento per la continuità della rete verde.

Costituisce anche una tutela al limitrofo geosito di interesse regionale.

Non sono ammessi manufatti di qualsiasi natura, di carattere stabile se non di modesta entità (sino ad un massimo di mq 12 di SIp e realizzati in legno) e finalizzati al ricovero di materiali e mezzi d'opera legati all'attività manutentiva delle aree a verde.

Sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio arboreo esistente anche attraverso interventi di ripristino e le attività agro-silvo-pastorali che non comportino modifiche dello stato dei luoghi, né dell'assetto del territorio

## **Costituiscono Parchi urbani privati**

- Il Parco e il complesso edilizio storico della Torre di Tabiago
- La Cascina California

Per i Parchi e i giardini storici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione, ripristino e restauro conservativo, di arredo ed impiantistici; non sono consentite opere di sottosuolo, se non per la realizzazione di interventi impiantistici per i quali dovrà essere presentata specifica convenzione per il ripristino dei luoghi.

Per la loro valenza quali capisaldi del verde urbano, sono da considerarsi sottoposti a tutela vegetazionale.

Nei casi in cui il valore dell'albero (per le sue essenze pregiate; per la sua collocazione in giardini e parchi monumentali; per il suo valore di memoria storica) richieda prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si deve far ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.

La sostituzione degli individui da abbattere deve essere fatta preferibilmente con esemplari della stessa specie e in coerenza con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). Devono impiegarsi esemplari di dimensioni quanto più possibile vicino a quelle degli altri alberi abbattuti (con un'altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni), con modalità di trapianto tali da garantirne l'attecchimento. In generale la capitozzatura è consentita solo nei casi in cui l'essenza sia già stata in passato sottoposta a tale tipo di governo.

### **Il Parco e il complesso edilizio storico della Torre di Tabiago**

E' costituito dal complesso edilizio e dalle relative pertinenze in cui si evincono tuttora i caratteri storici di architettura militare quale fortificazione medioevale di avvistamento e difesa.

Destinata a residenza con le relative pertinenze, è circondata da un ampio parco con alberi ad alto fusto e costituisce un'emergenza visiva di notevole valenza paesistica.

Gli edifici sono individuati come di valore storico monumentale e assimilati agli edifici A1 dei Nuclei di Antica Formazione per i quali è ammessa la manutenzione e il risanamento scientifico con le destinazioni di cui agli edifici A1.

L'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a verde conservando ed integrando il patrimonio arboreo anche attraverso interventi di sostituzione e ripristino.

Per le aree contermini non appartenenti al Parco della Torre, ma inclusi nell'ambito di tutela paesistica si applicano le medesime norme disciplinate per il cordone morenico o dosso di Cibrone.

### **La Cascina California**

L'ambito paesaggistico fa di compendio all'originale edificio rurale, non più destinato all'attività agricola, ma unitamente ad altri corpi ora a destinazione ricettivo-alberghiera. E' riferito sostanzialmente dalla tutela delle aree non interessate da opere edificatorie, infrastrutturali o di sosta.

Le prescrizioni dettate dal presente articolo avranno vigenza all'atto di cessione degli effetti del Piano Integrato di Intervento approvato e disciplinato al D.d.P..

L'edificio principale, originaria costruzione rurale è identificata come edificio a tipologia A4 e assimilato ai corrispondenti edifici dei NAF per gli aspetti normativi di intervento e destinazione.

La destinazione ricettivo-alberghiera è confermata..

Le aree pertinenziali dovranno essere mantenute a prato e a bosco con la conservazione del patrimonio arboreo esistente anche attraverso interventi di ripristino ed integrazione con essenze autoctone.

Sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio arboreo esistente anche attraverso interventi di ripristino e le attività agro-silvo-pastorali che non comportino modifiche dello stato dei luoghi, né dell'assetto del territorio

#### *Norme generali per l'Ambito*

In nessun caso sono consentiti interventi atti a compromettere il valore storico paesaggistico e risultanti in contrasto con la normativa paesaggistica (D.d.P. R3) e le indicazioni della Carta del Paesaggio.

I manufatti finalizzati al ricovero di materiali e mezzi d'opera legati, ove consentiti dovranno avere struttura lignea prefabbricata e finitura esterna in legno naturale, dovranno essere facilmente smontabili e avere dimensioni non superiori a mq. 12,00, avere copertura a doppia falda e H1 non superiore a mt. 2,50.

## **Art. 22    AMBITI RESIDENZIALI SATURI AD ALTA DENSITÀ :           ZONA B CLASSI I E II**

#### *Definizione*

Comprende aree urbanizzate altamente sature dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata.

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

#### *Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- la realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto urbano;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- migliorare la qualità del tessuto urbano data la variegata presenza di tipologie edilizie a favore di una ricomposizione tipologica dell'isolato, ovvero al consolidamento e recupero

degli allineamenti in cortina verso un miglioramento dei caratteri scomposti ed alternanza di pieni e vuoti presenti.

#### *Modalità di intervento*

In ragione di quanto indicato nel primo comma sono ammessi:

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

E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 16

#### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: residenza

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 10 per la destinazione principale.

Dette destinazioni complementari/compatibili sono ammesse al piano terra degli edifici. Qualora interessino anche i piani superiori devono essere contenute nel limite massimo del 30% della SIp complessiva dell'edificio.

Sono fatte salve misure maggiori con Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per la ricerca dei necessari parcheggi.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 10

#### *Parametri di edificabilità*

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

**Uf** = 0,55 mq/mq per la zona B Classe I e 0,50 per la zona B Classe II

**Sc** = 40%

**Af** = 35%

**H1** = 10,50.

**H2** = 3 piani abitabili.

**Ds** = 1/2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

**Dm** = 1/2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

**Di** = 10 mt.

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

La distanza di fabbricati e recinzioni dalla viabilità di primo e secondo livello (Strade statali e provinciali) in caso di ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie con demolizione e ricostruzione, non deve essere inferiore a mt. 10,00.

### **Art. 23    AMBITI RESIDENZIALI DI MEDIA DENSITÀ : ZONA B CLASSE III**

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

#### *Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- ricomporre la frammentarietà e disomogeneità del tessuto edilizio esistente;
- migliorare la qualità del tessuto urbano mediante la razionalizzazione dell'edificato, favorendo la ridefinizione degli isolati mediante edificazione a cortina o a centro lotto (arretramento dal filo recinzione);
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione, ampliamenti o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato.

#### *Modalità di intervento*

Sono ammessi:

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

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

#### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: residenza

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 10 per la destinazione principale.

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

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 10

*Parametri di edificabilità*

**Uf** = 0.33 mq/mq

**Sc** = 35%

**Af** = 35%

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

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

**Ds** = 1/2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

**Dm** = 1/2 H1 o m. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

**Di** = mt. 10,00

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

La distanza di fabbricati e recinzioni dalla viabilità di primo e secondo livello (Strade statali e provinciali) non deve essere inferiore a mt. 10,00.

## **Art. 24    AMBITI RESIDENZIALI DI MODERATA DENSITÀ :                   ZONE B CLASSE IV**

E' la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, costituita da insediamenti residenziali edificati in attuazione di Piani Attuativi vigenti all'atto di approvazione della Variante Generale al PRG del 2005.

*Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- il mantenimento dell'edificato;

*Modalità di intervento*

Sono ammessi:

- Tutti gli interventi edilizi con titolo abilitativo semplice.
- previo Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato nel caso di ristrutturazioni urbanistiche o edilizie con demolizione e ricostruzione, di modifiche di destinazione d'uso eccedente i limiti di cui ai commi seguenti. E' ammesso il recupero dei sottotetti nei limiti di cui all'art. 16

### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: residenza e le destinazioni vigenti

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 10 per la destinazione principale.

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

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 10

### Parametri di edificabilità

**Uf** = pari all'esistente e a 0.50 mq/mq con Piano Attuativo nel caso di ristrutturazioni urbanistiche o edilizie con demolizione e ricostruzione,

**Sc** = pari all'esistente e 35% con Piano Attuativo nel caso di ristrutturazioni urbanistiche o edilizie con demolizione e ricostruzione

**Af** = pari all'esistente e 35% con Piano Attuativo nel caso di ristrutturazioni urbanistiche o edilizie con demolizione e ricostruzione

**H1** = pari all'esistente e a mt 7,50 con Piano Attuativo nel caso di ristrutturazioni urbanistiche o edilizie con demolizione e ricostruzione

**H2** = pari all'esistente e a 2 piani abitabili con Piano Attuativo nel caso di ristrutturazioni urbanistiche o edilizie con demolizione e ricostruzione

**Ds** = mt. 5,00

**Dm** = mt. 5,00

**Di** = mt. 10,00

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

La distanza di fabbricati e recinzioni dalla viabilità di primo e secondo livello (Strade statali e provinciali) non deve essere inferiore a mt.10,00.

## **Art.25      **AMBITO TERZIARIO COMMERCIALE E DIREZIONALE**** **– Zona DTC**

### *Definizione*

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

#### *Modalità d'intervento:*

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

#### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: terziaria-direzionale-commerciale

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 10 per la destinazione principale.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione terziaria-direzionale-commerciale di cui all'art. 10

Per le destinazioni commerciali, i limiti e le prescrizioni sono dettate dalle specifiche "Norme Tecniche per il Commercio" di cui all'elaborato PdR R3 i cui contenuti, in caso di contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

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

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

In coerenza con la Norme Tecniche sul Commercio, le medie strutture con superficie di vendita superiore a 800 mq. sono consentite solo previo avvio di specifica variante al PGT e al PTCP con le procedure di cui alle NTA del PTCP stesso.

Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

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

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

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

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

Parametri di edificabilità

**Uf** = 60% di Sf.

**Sc** = 40%

**Af** = 25%

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

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

**Ds** = mt. 7,00

**Dm** = mt. 5,00

**Di** = mt. 10,00

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

Gli elaborati di PGT individuano con specifica simbologia un Ambito incluso nel Parco Regionale della Valle del Lambro costituito dalla riconversione terziario/commerciale di un edificio, a precedente vocazione produttiva considerata incompatibile dal PTC del Parco.

In attesa della predisposizione del Programma Convenzionato di Riqualificazione per il recupero del complesso immobiliare disciplinato all'art. 20 punto 3 delle NTA del PTC del Parco sono riconosciute le destinazioni a magazzino esistenti integrate da uno spazio commerciale equiparato ad una unità commerciale di vicinato.

Sino alla data di approvazione del soprammenzionato Programma ai sensi dell'art. 20 punto 5 delle NTA del PTC del Parco sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico comunque subordinati al preventivo e obbligatorio parere del Parco Regionale della Valle del Lambro.

## **ART. 26    MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

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

Per le medie strutture di vendita valgono le specifiche norme disciplinate dall'elaborato PdR R3.

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

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

## **ART. 27 GRANDI SUPERFICI DI VENDITA**

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

## **ART. 28 AMBITI PRODUTTIVI DA RICONVERTIRE A TERZIARIO – RESIDENZIALE: ZONA D CON SIMBOLO RT**

### *Definizione*

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

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

Per dismissione dell'attività in atto si intende la cessazione dell'attività produttiva in vigore alla data di adozione del PGT protrattasi per un periodo continuativo superiore a mesi 18 o il cambio di settore dell'attività.

Trascorso tale periodo o su richiesta delle attività insediate, per il riuso delle aree e dei fabbricati dovrà essere avviato il recupero e la riconversione delle strutture e degli impianti dismessi.

### *Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

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

### *Modalità di attuazione*

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

previo:

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

### *Destinazioni d'uso*

Sino al mantenimento dell'attività produttiva in vigore alla data di adozione del PGT:

- La destinazione principale: produttiva

Le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 10 ammesse per la destinazione principale sono esclusivamente quelle presenti all'atto dell'adozione del PGT.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la produttiva di cui all'art. 10

Le destinazioni complementari/compatibili ammesse in caso di ristrutturazione edilizia, come uffici, esposizioni e simili, non potranno superare il 10% della SIp se questa è inferiore a mq. 1.500 e di 1/8 della SIp se questa è superiore a tale limite sino ad un massimo di 800 mq, qualora permangano gli immobili originari ristrutturati.

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

Nel caso di ristrutturazione edilizia dovranno necessariamente essere attuati interventi di adeguamento per l'eliminazione di rumori, polveri, fumi, riqualificazione delle aree esterne con recupero di una superficie permeabile (Af) non inferiore al 20% e di mitigazione ambientale consistenti in piantumazioni di alberi ad alto fusto con doppio filare alternato verso destinazioni residenziali contermini.

Ove non sia possibile, per motivi di distanza da confini o fabbricati, realizzare le fasce piantumate, le stesse con motivata documentazione potranno essere sostituite da barriere fonoassorbenti.

All'atto della dismissione dell'attività **produttiva in vigore alla data di adozione del PGT:**

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

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 10 per la destinazione principale.

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

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

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 10 per la destinazione principale.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione residenziale di cui all'art. 10

Negli ambiti individuati con la simbologia RT in sede di Piano attuativo per la riconversione di aree e immobili sono consentite destinazioni commerciali per medie strutture con i seguenti limiti:

- sino a mq. 500 di superficie di vendita se interne ai N.A.F.
- sino a mq. 500 di superficie di vendita se la riconversione interessa aree aventi superficie territoriale inferiore o pari a mq. 3.000;
- sino ad un massimo di 800 mq. di superficie di vendita negli altri casi.

#### *Parametri edificatori*

Sino alla dismissione dell'attività **in vigore alla data di adozione del PGT:**

Sono confermate nelle quantità di Sc , SIp e H esistenti.

**Ds** = mt. 5,00

**Dm** = mt. 5,00

**Di** = mt. 10,00

**Np** = 0,5 ogni 100 mq. di Sf.

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

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

**Ut** = 0.40 mq/mq con SIp **terziario-commerciale**  $\geq 20\%$  del consentito e **residenziale**  $\leq 80\%$

**Sc** = 35% **Af** = 30%

**H1** = mt 10,50

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

**D<sub>s</sub>** = mt. 5,00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale

**D<sub>m</sub>** = mt. 5,00 salvo il mantenimento della cortina edilizia

**D<sub>i</sub>** = mt. 10,00

**N<sub>p</sub>** = 0,5 ogni 100 mc.

## **ART. 29    AMBITI ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONSOLIDATE: ZONA D1**

### *Definizione*

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

### *Obiettivi*

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono:

- il mantenimento della destinazione funzionale anche nel caso di dismissioni dell'attività
- la riqualificazione e mitigazione ambientale delle aree
- il miglioramento delle accessibilità veicolari

### Modalità di attuazione

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

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

Per l'edificio **gli edifici** specificatamente individuati negli elaborati di PGT ed in particolare all'elaborato PdR 04, inclusi nel Parco Regionale Valle Lambro e considerati come insediamenti produttivi incompatibili, sino alla data di approvazione del Programma Convenzionato di Riqualificazione ai sensi dell'art. 20 delle NTA del PTC del Parco sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico comunque subordinati al preventivo e obbligatorio parere del Parco Regionale della Valle del Lambro.

#### *Destinazioni d'uso*

La destinazione principale: produttiva

Sono ammesse le destinazioni complementari/compatibili indicate all'art. 10 per la destinazione principale.

Sono escluse dal presente ambito le destinazioni non ammesse con la funzione produttiva di cui all'art. 10

Sono comunque soggette a preventivo Piano Attuativo i cambi di destinazione d'uso per le aree non indicate dal PTCP di interesse sovracomunale, le destinazioni complementari e compatibili non presenti all'atto di adozione del PGT e/o non connesse all'attività produttiva in atto, interventi costituenti media struttura di vendita connessa alla commercializzazione dei prodotti derivati dall'attività produttiva principale e/o di tipo manifatturiero ove specificatamente individuati all'elaborato PdR 4 del Piano delle Regole.

Sono ammesse destinazioni residenziali padronali o di custodia sino a mq. 200 di Slp

I cambi di destinazione d'uso non potranno interessare quote di Slp superiori al 40% della destinazione principale produttiva.

Non sono ammessi

- attività di pubblico spettacolo;
- insediamento di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non diano sufficienti garanzie di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti;
- lavorazioni di materiali esplosivi;
- lavorazioni di materiali radioattivi non rispondenti alle normative vigenti;
- magazzini, impianti di conservazione e stoccaggio, anche se connessi funzionalmente all'attività produttiva o di trasporto, se con Slp superiore a quella dell'attività principale;
- depositi e magazzini non legati alle attività produttive con Slp superiore a mq 400.

Parametri edificatori

**Uf** = 65% di Sf.

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

Nel caso di insediamenti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per i quali l'indice Uf o il rapporto Sc consentano ampliamenti inferiori al 10 % della Slp o Sc esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammissibili, una volta sola, incrementi massimi del 15% (sia di Slp che di Sc) esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), delle superfici per alloggi padronali o di custodia, a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti (adeguamenti impiantistici).

Detta possibilità è comunque subordinata al recepimento delle prescrizioni dettate dalla V.A.S. per le attività produttive.

### ***Prescrizioni particolari per il comparto contrassegnato con la simbologia PN***

Il comparto contrassegnato con la simbologia PN (Prescrizioni normative) è destinato ad attività artigianali per il deposito e la movimentazione di materiali edili.

Nell'area potranno essere realizzate esclusivamente tettoie per il ricovero dei mezzi per una superficie coperta non superiore a mq. 200.

L'area dovrà essere opportunamente piantumata con alberi di alto fusto in filare alternato lungo i confini delle aree residenziali contermini e le aree agricole ad ovest.

L'intervento all'atto di presentazione degli atti autorizzativi (permesso di costruire o D.I.A.) dovrà indicare e garantire la realizzazione dei sistemi per l'abbattimento degli inquinamenti da polveri e rumori.

### ***Comparto di ristrutturazione urbanistica AR1***

Il comparto specificatamente perimetrato e contrassegnato dalla simbologia AR1 è assoggettato al recupero urbanistico di aree ed edifici mediante pianificazione attuativa al fine del recupero di standard urbanistici, miglioramento delle accessibilità, della qualità urbana ed ambientale.

Per il raggiungimento degli obiettivi di cui sopra al comparto sono assegnati i seguenti parametri edificatori:

**Uf** = è assegnata una SIp complessiva di mq. 10.000

**Sc** = 50% di Sf

**Af** = 35% di St

**H1** = mt 13,00

**H2** = 2 piani abitabili

Per gli altri parametri valgono quelli dell'ambito D1 di appartenenza.

La quota di servizi complessivi da reperire mediante cessioni, asservimento all'uso pubblico e/o monetizzazioni sarà pari a quanto disciplinato all'art. 8 del Piano dei Servizi. Solo nel caso di mantenimento degli edifici esistenti detta dotazione farà riferimento alla sola SIp aggiuntiva.

#### Prescrizioni per la progettazione

In sede attuativa dovranno essere attentamente valutate:

- le accessibilità alle attività di produzione ed ai parcheggi;
- un adeguato arretramento dalle destinazioni residenziali limitrofe atto a garantire un opportuno filtro anti-rumore;
- il raggiungimento delle quote in altezza consentite non dovrà diminuire, ma possibilmente migliorare le attuali condizioni di soleggiamento degli edifici residenziali limitrofi;
- dovrà essere costituito un adeguato filtro alberato lungo la fascia antistante la SS.36 e ove possibile al confine con le zone residenziali;
- le aree a parcheggio dovranno rispettare i requisiti indicati al Piano dei Servizi.

## **ART. 30 PIANI ATTUATIVI IN ESECUZIONE: AMBITI SISTEMA**

### *Definizione*

Il Piano delle Regole individua aree ed edifici definiti Ambiti sistema ai quali sono riconosciute le procedure attuative per interventi già convenzionati ed in corso di esecuzione.

Agli Ambiti sistema appartengono tutti i Piani Attuativi in corso di esecuzione o di successiva proposizione nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

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

In tutti gli ambiti residenziali, terziari, direzionali, commerciali e per le attività produttive, per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Piano,

anche laddove non specificamente individuati nella tavola di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti e convenzionati in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità del Piano stesso.

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

Gli indici, parametri e prescrizioni sono quelli definiti dal Piano Attuativo e dalla convenzione sottoscritta.

Gli Ambiti sistema identificati nell'elaborato PdR 4a e 4b "Regime dei suoli" sono:

- AS1 – Ambito a destinazione residenziale convenzionato di via Don Sturzo
- AS2 – Ambito a destinazione residenziale convenzionato di via Dei Donatori quale ambito di sostituzione di un'attività produttiva dismessa
- AS3 – Ambito a destinazione produttiva convenzionato di via Cadorna
- AS4 – Ambito a destinazione produttiva di via Cadorna approvato come Piano di Insediamenti Produttivi

Nel caso di Pianificazione Attuativa di nuova proposizione si applicano i limiti edificatori dell'Ambito di appartenenza e per quanto concerne la dotazione dei servizi quanto disciplinato all'art. 8 del Piano dei Servizi.

## **Art. 31 AREE ED EDIFICI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

Nel Comune di Nibionno sono presenti aree ed edifici a rischio di incidente rilevante rappresentate sugli elaborati di PGT e nell'Elaborato Tecnico, redatto in applicazione delle disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 9 maggio 2001, in attuazione dell'art. 14 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334, contenente gli elementi conoscitivi utili all'individuazione e regolamentazione delle aree da sottoporre a disciplina specifica in relazione alla presenza di stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli artt. 6,7 e 8 del D.Lgs 334/1999.

Il documento(R.I.R.) contiene le informazioni fornite dal gestore, di cui al punto 7 del DM citato, consistenti in :

- identificazione dei possibili scenari incidentali;
- la probabilità di ogni singolo evento;

- le categorie di danno attese in relazione agli eventi incidentali che possono interessare gli elementi vulnerabili;
- individuazione su base cartografica aereofotogrammetria e catastale, delle aree di danno per ciascuna delle categorie di effetti e secondo i valori di soglia previsti.

**Per gli aspetti di cui sopra si rimanda all'Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti – R.I.R.**

## **Art. 32 TUTELA DALL'INQUINAMENTO**

Nel comune di Nibionno è vietato l'insediamento e l'ampliamento di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe di cui all'art 216 del T.U.LL.SS 1265/1934 ed elencate dal DM Sanità 05.09.1994 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone residenziali sono comunque escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona stessa.

In particolare sono escluse le attrezzature per lavorazioni nocive, moleste, inquinanti e/o che svolgano tutto o in parte lavorazioni insalubri di I<sup>a</sup> e II<sup>a</sup> classe di cui all'art. 346 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e s.m.i. definite dall'elenco approvato con D.M. Sanità 05/09/1994 e quelle che per emissioni di gas o altre esalazioni vapori fumi scolo di acque rifiuti solidi e liquidi rumori possono riuscire di pericolo danno o molestia alle persone.

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

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

Nel territorio del Parco Regionale della Valle del Lambro e nelle aree adiacenti al confine dello stesso e per una fascia di mt. 500 è tassativamente vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti tossici, nocivi, speciali e solidi urbani, nonché la realizzazione di inceneritori, nonché risulta inibita l'apertura di nuovi impianti per l'ammasso ed il trattamento di carcasse di automobili.

### **Art. 33    AMBITI IMPIANTI TECNOLOGICI: ZONA F**

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

In tutte le aree che comprendono i recettori sensibili, così come indicati all'art. 32 viene espressamente vietata l'installazione di qualsiasi impianto per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Le prescrizioni previste per l'installazione di nuovi servizi tecnologici sono riscontrabili nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi. Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LLPP n. 5980 del 30 dicembre 1970 e secondo le indicazioni del D.lgs 285/92, oltre che in altre aree urbanistiche previo ottenimento di titolo abilitativo.

Gli interventi per l'installazione di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di compatibilità ambientale di cui all'art. 11

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

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

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

Non sono ammesse nelle zone A nelle zone agricole E.

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

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

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

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

**In tutta le aree specificatamente individuate sulla cartografia di piano e ricompresa nel raggio di mt. 200 dagli impianti di telecomunicazione la possibilità di edificare è subordinata alla verifica dei limiti di esposizione , valori di attenzione e obiettivi di qualità, così come previsto dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 GHz).** Qualora vengano localizzati nuovi impianti si dovrà provvedere alla identificazione delle aree soggette alla sopracitata verifica.

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

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

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

- Scuola dell'infanzia
- Scuola primaria
- Chiese
- Opere parrocchiali (oratorio)
- Centro socio-sanitario
- Parchi e giardini pubblici attrezzati

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

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici sono consentibili nello specifico Ambito e nelle zone D1.

I distributori G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle zone D1 e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/1/1971.

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

La realizzazione, ove ammessa, è consentita alle seguenti condizioni:

- il lotto di intervento non sia inferiore a 1000 mq;
- per impianti di interesse locale, la superficie coperta Sc. di tutte le attrezzature consentite, non potrà superare mq.250.
- siano previste le sole attrezzature tecniche e non, strettamente connesse agli impianti stessi;
- è consentito il completamento e l'integrazione degli impianti con attività di carattere commerciale e di pubblico esercizio e di ogni altra attività collaterale ed accessoria(lavaggio, autofficina, etc).
- per gli altri parametri edificatori si farà riferimento a quelli della zona D1

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

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

## **Art. 36    AMBITO DEL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL LAMBRO ED AREE PREVISTE AD AMPLIAMENTO**

Il Piano disciplina la porzione del territorio comunale ricompresa nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro in coerenza con le disposizioni contenute nella legge istitutiva e con le disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Per tali aree ogni intervento edilizio e di trasformazione territoriale deve risultare conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco Regionale della Valle del Lambro al quale le presenti norme fanno espresso riferimento.

All'interno del perimetro del Parco Valle del Lambro si applica, ed è prevalente su ogni altra difforme norma, il vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco che è integralmente recepito e parte integrante del presente PGT.

La definizione di ambiti e sistemi individuati dal PGT nel Piano delle Regole, qualora in contrasto con il PTC, potrà configurarsi solo se recepita in sede di variante al PTC. in adeguamento alla L.R. n. 12/2005.

Per le aree che il PTC del Parco individua come Ambiti produttivi incompatibili, così come recepiti dal PGT e assoggettati all'obbligo di redazione di un Programma Convenzionato di Riquilificazione, gli elementi di interesse collettivo derivati dalla pianificazione attuativa (P.I.I. o P.A.) devono ricadere nel Parco e devono riguardare la realizzazione di opere di tipo ecologico- ambientale (Parchi urbani, boschi, prati, piste ciclabili e pedonali, ecc.) localizzate all'interno delle aree previste dal Programma Convenzionato di Riquilificazione.

Il Piano propone tre aree, una a nord ricompresa tra il NAF di Cibrone e l'abitato di Cibroncello, la seconda a sud in località Mazzacavallo e la terza a sud-est ricompresa tra il tessuto urbano consolidato a carattere produttivo e il Lambro di Molinello.

La loro proposizione assume il carattere di tutela delle aree e di incremento dei corridoi ecologici in particolare per la connessione tra le grandi aree verdi regionali (Parco valle del Lambro) e i sistemi locali (PLIS – Parco Agricolo della Valletta).

In attesa del riconoscimento da parte del Consorzio e del recepimento delle aree nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Valle del Lambro si applicano le seguenti normative in conformità al PTC :

- l'area a nord e quella a sud-est sono identificate nel “Sistema delle aree prevalentemente agricole” quali ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico a prevalente valenza ambientale;
- l'area a sud in località Mazzacavallo è identificata nel “Sistema delle aree fluviali e lacustri” quali ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde. L'intera area per la valenza paesistica, le particolarità geomorfologiche, i ritrovamenti archeologici, è contrassegnato dal PGT anche quale ambito di riquilificazione ambientale paesaggistica.

L'ambito si configura per aree oggetto di non trasformazione urbanistica, destinato al risanamento e recupero ambientale secondo un Piano di Riquilificazione che l'Amministrazione Comunale predisporrà, sia per la determinazione delle aree con destinazione finale al rimboschimento a fini paesistici e di protezione ambientale, sia delle aree destinate alle coltivazioni agricole. Per i fabbricati a destinazione non agricola è

riconosciuta l'attuale destinazione residenziale e sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinarie e di restauro e risanamento conservativo

Le aree incluse nel Parco Regionale della Valle del Lambro e quelle proposte ad ampliamento sono riconosciute come Ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica

In particolare il PTC del Parco individua tre grandi sistemi riconosciuti anche dal PGT ed in particolare :

### **Il sistema delle aree fluviali e lacustri**

In questo sistema, per Nibionno; si riconosce soprattutto il Fiume Lambro e i corsi d'acqua che lo alimentano, disciplinati all'art. 10 delle NTA del PTC del Parco sia per quanto riguarda la tutela dei caratteri ambientali dei bacini e dei corsi d'acqua ricompresi nel perimetro del Parco stesso, nonché delle relative rive, sponde, fasce di rispetto ed aree agricole pregevoli di contorno, acclarando il naturale ed intrinseco valore paesistico ed ambientale d'insieme proprio di tali beni.

Il PTC persegue nel sistema delle aree fluviali e lacustri l'obiettivo di assicurare massima tutela alle risorse idriche e naturalistiche, impedendo ogni impropria forma di utilizzazione e trasformazione del territorio e dei corsi d'acqua.

~~In queste aree è vietata ogni nuova edificazione ad eccezione degli edifici destinati all'attività agricola secondo quanto disciplinato al successivo art. 37, fermo restando che debbano essere collocati ad una distanza di almeno 150 metri dalla sponda del fiume Lambro e dei corsi d'acqua.~~

In queste aree è vietata ogni nuova edificazione ad eccezione degli edifici destinati all'attività agricola ed alle serre e tunnel di copertura per l'attività florovivaistica nel limite del 20% della superficie aziendale, quando sia impossibile una localizzazione diversa secondo quanto accertato dai competenti uffici agricoli delle Province, fermo restando che debbano essere collocati ad una distanza di almeno 100 metri dalle sponde dei laghi, dei fiumi e dei corsi d'acqua.

Nelle aree del Sistema fluviale, è ammessa, previo parere preventivo ed obbligatorio del Parco Regionale della Valle del Lambro, che ne verifica la compatibilità con le disposizioni e gli obiettivi del PTC la realizzazione delle seguenti opere:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria ed idroviaria;
- b) linee telefoniche, ottiche e cavidotti;

- c) linee teleferiche;
- d) impianti per la depurazione delle acque, l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque ed opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
- e) sistemi tecnologici per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- f) pontili di approdo per la navigazione interna ed aree attrezzabili per la balneazione;
- g) opere temporanee per l'attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
- h) impianti di acquacoltura di limitata estensione.

I progetti preliminari ed esecutivi di tali opere dovranno dimostrare la compatibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e paesistiche del territorio interessato direttamente ed indirettamente dall'opera stessa, con riferimento ad un tratto significativo del corso d'acqua coinvolto e ad un adeguato intorno.

Tali progetti dovranno essere comunque sottoposti a Valutazione d'Impatto Ambientale, ove sia necessaria secondo le vigenti disposizioni normative statali o regionali.

Nelle aree del Sistema fluviale, sempre alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del PTC, possono essere localizzati, previo parere obbligatorio e vincolante del Parco Regionale della Valle del Lambro:

- a) parchi-gioco le cui attrezzature siano amovibili e/o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione del suolo;
- b) percorsi pedonali pubblici e spazi di sosta ad uso pubblico per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) corridoi ecologici ad uso pubblico e sistemazioni a verde ad uso pubblico destinabili ad attività di tempo libero;
- d) chioschi e costruzioni amovibili e/o precarie per la balneazione e servizi igienici;
- e) edicole sacre, sacelli religiosi e piccole cappelle di culto e devozione;
- f) infrastrutture di bonifica e di difesa del suolo nonché opere di difesa idraulica e simili;
- g) impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, punti di riserva per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse.

Sono comunque consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sugli immobili e sugli impianti esistenti, ristrutturazione edilizia senza demolizione e

- ricostruzione, nonché modesti ampliamenti degli edifici esistenti, non superiori al 10% della volumetria esistente alla data di adozione del piano territoriale, laddove espressamente ammessi dalla normativa urbanistica comune dalle presenti norme;
- b) interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario dei complessi turistici ed agrituristici esistenti;
  - c) ordinaria utilizzazione agricola del suolo ed attività di allevamento, purché non in forma intensiva ed industriale, intendendosi tali le attività di allevamento nelle quali il rapporto tra quantità dei capi allevati e territorio utilizzato dall'azienda non rispetta i parametri determinati dalle attuali disposizioni legislative in ragione del criterio di quintali per ettaro.

Le estrazioni di materiali litoidi negli invasi ed alvei del Fiume Lambro e dei corsi d'acqua è disciplinata dalla vigente normativa regionale.

Sono fatti salvi gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica ed a garantire la funzionalità delle opere pubbliche di bonifica ed irrigazione.

Gli inerti rimossi possono essere resi disponibili per i diversi usi produttivi, solo in attuazione di piani, programmi e progetti finalizzati al mantenimento delle condizioni di sicurezza idraulica conformi al criterio della massima rinaturalizzazione del sistema delle acque superficiali, anche attraverso la regolarizzazione plano-altimetrica degli alvei, l'esecuzione di sovralluvionate, ove non ne sia previsto l'utilizzo per opere idrauliche e sia esclusa ogni utilità di movimentazione in alveo lungo l'intera asta fluviale.

Gli interventi di regimazione del corso del fiume dovranno rispettare le caratteristiche orografiche dello stesso e dovranno evitare l'impiego di materiali litoidi non autoctoni, nonché dovranno privilegiare tecniche, nel rispetto delle disposizioni tecniche regionali, di ingegneria naturalistica, rispettando le seguenti direttive:

- aumento delle aree di pertinenza fluviale;
- alveo divagante e consolidato a verde;
- alveo allargato;
- alveo riportato in superficie;
- difesa passiva delle acque;
- impiego di materiali vegetali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica di complessi edificati e fabbricati insistenti nel sistema delle aree fluviali e lacustri possono intervenire solo nell'ambito di Programmi Convenzionati di Riqualificazione approvati con i contenuti e le modalità dell'art. 5 delle NTA del PTC del Parco.

Nell'ambito di tali programmi non è ammesso individuare destinazioni d'uso produttive. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e terziaria, anche extra-agricole.

Nell'elaborazione dei progetti di recupero di cascine e nuclei rurali di interesse storico dovrà essere posta massima attenzione al rispetto della fisionomia originaria dell'insediamento, alle caratteristiche tipologiche degli edifici ed al rapporto tra questi ed il contesto (recinzioni, visuali, alberature, viali di accesso, idrografia superficiale ecc.).

Tutti gli interventi di edificazione e trasformazione territoriale individuati come ammissibili nei commi precedenti, debbono intervenire nel rispetto delle prescrizioni minime di tutela paesistica di cui all'art. 26 delle NTA del PTC e delle prescrizioni del Regolamento Paesistico.

### ***Sistema delle aree prevalentemente agricole***

Nel sistema delle aree prevalentemente agricole (normato all'art. 11 delle NTA del PTC), il piano territoriale persegue le seguenti finalità :

- preservare le condizioni ambientali e socioeconomiche più favorevoli allo sviluppo ed alla valorizzazione delle attività agricole, impedendo l'espansione degli aggregati urbani;
- consentire forme compatibili di fruizione sociale, agrituristica e sportiva del territorio;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente a fini prevalentemente abitativi anche extragricoli, mediante programmi convenzionati di riqualificazione di cui all'art. 5 delle NTA del PTC.

Nelle aree ricomprese nel presente sistema, vigono le seguenti prescrizioni:

- è vietata ogni nuova edificazione ed ogni intervento di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con destinazione extragricola, eccezion fatta per quelli previsti all'interno di programmi convenzionati di riqualificazione di cui all'art. 5 delle NTA del PTC ;
- è ammessa la realizzazione delle opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore e dei lavoratori agricoli secondo i disposti e gli indici delle presenti norme nonché delle infrastrutture necessarie per le attività forestali e di selvicoltura;
- è ammissibile la realizzazione di serre e tunnel di copertura per l'attività ortoflorovivaistica sino al massimo del 20% della superficie aziendale;
- sugli edifici esistenti, anche a destinazione extragricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, previo parere necessario e vincolante del Parco Regionale della Valle del Lambro, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento *una tantum* non eccedenti il 10% della volumetria legittimamente preesistente alla data di

adozione del Piano Territoriale, fermo restando l'obbligo di sottoposizione a piano attuativo e/o di recupero per le incentivazioni ammesse dal PGT;

- è vietato, in ogni caso, l'insediamento di nuove attività produttive non agricole nonché l'insediamento di industrie di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli;
- è vietata la recinzione dei fondi agricoli, tranne che per aree di pertinenza dell'azienda agricola secondo le norme di cui al successivo art.37;
- è ammissibile la recinzione dei complessi edificati extragricoli e delle aree di pertinenza degli stessi secondo le norme di PGT qualora non in contrasto con le norme del Parco;
- è ammissibile la realizzazione di impianti sportivi ed agrituristici recintati, di iniziativa pubblica, privata o congiunta, privi di manufatti aventi rilievo edilizio, volumetrico e/o determinanti superficie coperta, con obbligo di sottoposizione a procedimento di valutazione d' impatto ambientale in caso di superficie territoriale complessiva superiore a 20.000 metri quadri;
- è ammissibile la realizzazione di standards comunali e sovracomunali per verde e parcheggi individuati nell' ambito di programmi convenzionati di riqualificazione;
- è ammissibile la localizzazione di aree per attrezzature pubbliche aventi destinazione diversa da quella sportiva ed agrituristica, senza realizzazione di volumetrie o creazione di superfici coperte e previo obbligatorio parere del Parco Regionale della Valle del Lambro, mediante progetti esecutivi approvati con la procedura di cui all'art. 1, quarto comma, della legge 3 gennaio 1978, n. 1.

L' attraversamento delle aree di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria e ferroviaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati, di linee telefoniche e ottiche, di impianti teleferici, è subordinato all'obbligatorio parere del Parco Regionale della Valle del Lambro, che ne verifica la compatibilità con le disposizioni e gli obiettivi del PTC.

Rimane fermo l'obbligo di sottoposizione a Valutazione di Impatto Ambientale delle opere per le quali sia richiesta da vigenti disposizioni di legge statale o regionale.

La realizzazione, nelle aree del Sistema delle aree prevalentemente agricole, di opere pubbliche e di interesse pubblico diverse da quelle sopramenzionate, può avvenire solo previo parere necessario e vincolante del Parco Regionale della Valle del Lambro, che verificherà l'effettiva compatibilità ambientale delle stesse sulla base di progetti esecutivi presentati dai soggetti attuatori.

Il Parco Regionale della Valle del Lambro potrà imporre prescrizioni mitigative dell'impatto ambientale di tali interventi, nonché ogni prescrizione esecutiva atta a migliorare l'inserimento ambientale di tali opere ed interventi.

L'approvazione di tali progetti, previo necessario assenso del Parco della Valle del Lambro, qualora intervenga in variante al PGT, può essere approvata con le procedure accelerate di cui all'art. 1 quinto comma della legge 1/78.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica di complessi edificati insistenti nel sistema delle aree prevalentemente agricole possono essere realizzati solo nell'ambito di Programmi Convenzionati di Riqualificazione approvati con i contenuti e le modalità di cui all'art. 5 delle NTA del PTC

Nell'ambito di tali programmi non è ammesso individuare destinazioni d'uso produttive. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale e terziaria, anche extra-agricole.

Tutti gli interventi di edificazione e trasformazione territoriale individuati nei commi precedenti, debbono intervenire nel rispetto delle prescrizioni di tutela paesistica di cui all'art. 26 delle PTC e delle prescrizioni del Regolamento Paesistico.

Nell'elaborazione dei progetti di recupero di cascine e nuclei rurali di interesse storico dovrà essere posta massima attenzione al rispetto della fisionomia originaria dell'insediamento, alle caratteristiche tipologiche degli edifici ed al rapporto tra questi ed il contesto (recinzioni, visuali, alberature, viali di accesso, idrografia superficiale).

### ***Sistema degli aggregati urbani***

~~Sono incluse nel Sistema degli aggregati urbani le aree edificate ed urbanizzate.~~

~~Nel sistema degli aggregati urbani il piano territoriale persegue l'obiettivo di impedire trasformazioni negative dei valori ambientali architettonici, al fine di preservare l'identità culturale dei siti.~~

~~Gli interventi interessanti le aree ricadenti nel sistema degli aggregati urbani sono sottoposti alle disposizioni del PGT e non sono subordinati ai pareri ed alle autorizzazioni di cui all'art. 9 delle NTA del PTC.~~

~~Tali interventi debbono conformarsi alle prescrizioni minime di tutela paesistica di cui all'art. 26 delle NTA del PTC nonché alle disposizioni contenute nel Regolamento Paesistico.~~

## **Art. 37 IL SISTEMA RURALE PAESISTICO AMBIENTALE**

Il PGT individua all'elaborato PdR il Sistema rurale paesistico ambientale riferito al territorio del comunale e costituito dagli ambiti agricoli in recepimento dei contenuti del relativo Quadro Strutturale disciplinato dal PTCPE delle relative NTA.

In particolare gli elaborati del Piano delle Regole definiscono i seguenti ambiti agricoli:

- a prevalente valenza ambientale, in coerenza con il disegno di rete ecologica previsto dal PTCP;
- di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica provinciale ricomprendenti anche le aree boscate così definite dal Piano di indirizzo Forestale e dal Parco Regionale della Valle del Lambro;
- destinati all'attività agricola di interesse strategico e/o comprese entro gli ambiti di accessibilità sostenibile;
- destinati all'attività agricole per interventi di edificazione abitativa e di strutture per attività produttive e di floricultura connesse all'attività del fondo.

### **Obiettivi**

La finalità principale è quella di tutelare e valorizzare il territorio mediante la conservazione degli spazi aperti e del paesaggio agrario, il mantenimento e potenziamento dei corridoi ecologici, qualificando e valorizzando il ruolo delle imprese agricole operanti e il recupero di quelle dismesse o in dismissione.

Si intende perseguire:

- La conservazione e la valorizzazione degli ambienti naturali e delle valenze paesistiche esistenti.
- L'integrazione con il sistema fluviale e la riqualificazione e valorizzazione dei corsi d'acqua, delle rogge e dei ruscelli che caratterizzano il territorio
- Il recupero delle aree abbandonate o degradate, al fine di ricostituire la continuità dell'ambiente naturale tramite interventi di rinaturazione e Programmi di riqualificazione ambientale.
- La salvaguardia degli ambiti agricoli anche attraverso pratiche di agricoltura biologica.
- la tutela delle aree boschive e delle aree agricolo-boschive.
- L'integrazione della fruizione turistico - ricreativa.
- Preservare l'assetto geologico ed idrogeologico del territorio.
- La valorizzazione dei percorsi ciclo-pedonali e dei percorsi storici e il loro uso a fini ciclo-pedonali.
- Forme di convenzionamento con privati, Enti, Associazioni, agricoltori singoli già operanti sul territorio quale forma di collaborazione e partecipazione atta a favorire la fruizione pubblica delle aree attrezzate.
- La conservazione della specifica struttura morfologica e paesistica dei luoghi, con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni, all'organizzazione delle colture e delle alberate, ai rapporti visuali

Per gli ambiti agricoli ricompresi in tutto o in parte in aree a Parco Regionale della Valle del Lambro l'articolazione e le disposizioni delle presenti norme hanno valore solo se compatibili con le disposizioni del Piano del Parco.

### **Norme di carattere generale**

Al fine di garantire un elevato grado di protezione degli ambiti agricoli, i progetti dovranno essere accompagnati da dettagliata documentazione che evidenzii gli effetti indotti dall'intervento relativamente a:

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

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

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

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

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

1. realizzare attività produttive non agro-forestali;

2. realizzare nuove recinzioni nelle aree boscate e nelle aree di rilevanza paesaggistica ed ecologica;
3. realizzare strutture pubblicitarie fisse;
4. modificare gli elementi paesaggistici identificativi della morfologia del territorio (ciglioni erbosi e terrazzamenti, sorgenti, fontanili, stagni, zone umide e corsi d'acqua, fasce boscate, siepi, filari, alberi di valore paesistico – gelsi e alberi di pregio, filari ed altri elementi identificati e richiamati anche negli elaborati costituenti la Carta del paesaggio;
5. aprire nuovi sentieri; se non di uso pubblico,
6. chiudere o eliminare sentieri di uso pubblico;
7. allestire, anche provvisoriamente, percorsi e tracciati per attività sportive da esercitarsi con mezzi motorizzati; dovranno comunque essere monitorati gli effetti sull'ambiente naturale anche manifestazioni ciclistiche e/o podistiche, le quali dovranno sempre essere svolte nel rispetto e nella tutela delle aree agricole e delle presenti norme.

### **Prescrizioni**

In tutti gli ambiti agricoli dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e/o ristrutturazione dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo"
- nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc
- sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti

e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:

- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici; va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
- allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.

### **Fabbricati non più agricoli**

Negli elaborati del Piano delle Regole sono identificati edifici realizzati in agricolo ma con caratteristiche non agricole ed edifici agricoli non più destinati alle attività agricole, per i quali sono ammessi unicamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.

Per detti edifici, a fini di miglioramenti igienici e funzionali è consentita l'aggiunta di piccoli volumi una tantum e nel limite massimo del 10% del volume esistente, rispettando l'altezza esistente del fabbricato e distanze sanitarie da attività agricole (allevamenti) in atto.

E' ammessa la realizzazione di volumi interrati, che non compromettano l'uso del suolo agricolo, aventi altezza interna non superiore a mt. 2,50 e superficie lorda inferiore a mq. 30 per autorimesse e cantine.

Quanto sopra è comunque subordinato ad una soluzione progettuale coerentemente integrata con la costruzione esistente e con il contesto agricolo e paesistico.

La destinazione d'uso è quella residenziale. sono escluse le destinazioni complementari e compatibili oltre a quelle non ammissibili per la destinazione residenziale di cui all'art. 10 delle presenti NTA.

Ai fini della sicurezza sono ammesse recinzioni dell'area di pertinenza nella misura massima di 10 volte la superficie coperta degli edifici.

### **Rustici isolati presenti negli ambiti agricoli**

Sono costituiti da edifici e manufatti di modeste dimensioni originariamente destinati a pertinenza dell'attività agricola per deposito attrezzi, ricovero di macchinari agricoli, ecc... dotati di caratteri morfologici meritevoli di tutela in quanto caratterizzanti il paesaggio agrario locale.

Per questi manufatti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.

Per le parti esterne dell'edificio (intonaci, serramenti e coperture) si deve prevedere il mantenimento del carattere degli elementi costruttivi, dei materiali e dei colori della costruzione originaria, e si devono eliminare le superfetazioni.

La demolizione di questi edifici è consentita unicamente per esigenze di carattere strutturale attinenti alla sicurezza statica; l' eventuale successiva ricostruzione deve essere attuata nel rigoroso rispetto della sagoma preesistente, opportunamente documentata, deve prevedere il riutilizzo, ove possibile, dei materiali originari, e comunque deve prevedere il mantenimento del carattere degli elementi costruttivi, dei materiali e dei colori della costruzione originaria.

Gli elementi aggiunti in tempi successivi alla costruzione originaria, non consoni con essa o con il paesaggio circostante, dopo la loro demolizione non possono essere ricostruiti.

Sulle aree di pertinenza delle costruzioni di cui al presente articolo non sono consentiti interventi di nuova costruzione; possono essere invece installati serbatoi di raccolta dell'acqua piovana i quali, se non sono interrati, devono essere opportunamente mascherati con elementi vegetali.

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

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

Queste aree sono destinate all'esercizio della attività agricola. Identificano le aziende agricole operanti nel territorio del Comune di Nibionno, il recupero di aree dismesse e la ricollocazione di aziende.

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

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

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

#### *Destinazione d'uso*

Sono ammesse in conformità a quanto indicato all'art. 10 e precisamente: Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;
- allevamenti zootecnici non intensivi intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30% e comunque non inferiore alla misura minima di superficie aziendale indicata ai parametri edificatori.. Salvo il caso delle aziende esistenti alla data di adozione del PGT nuove aziende per allevamenti non intensivi saranno ammesse solo se dotate delle seguenti strutture: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami da realizzarsi nei limiti di cui ai parametri edificatori.
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;

- ricovero attrezzi e macchinari agricoli;
- prima trasformazione, manipolazione e conservazione direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli;
- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche;
- attività agrituristiche e di ristorazione esclusivamente connessa all'attività agroturistica;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita.

### *Destinazioni non ammissibili*

Con l'esclusione degli allevamenti non intensivi sono escluse tutte le destinazioni complementari /compatibili di cui all'art. 10 compreso gli allevamenti intensivi. Sono inoltre escluse le seguenti funzioni:

- tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
- cave di sabbia, di ghiaia, di argilla; alle cave esistenti non potranno essere date ulteriori concessioni di ampliamento; le cave abbandonate dovranno essere recuperate ambientalmente in base a Programmi di riqualificazione ambientale;
- impianti di allevamento di suini, pollame e animali da pelliccia;
- allevamenti di cani;
- uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legati all'attività agricola, nonché alberghi in genere;
- insediamenti di impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

### *Per l'attività agrituristica*

Gli interventi per attività agrituristiche, qualora attivati dovranno risultare conformi alla normativa vigente di riferimento ed in particolare:

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

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

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

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 60 ospiti al giorno;
- b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
- d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, attività escursionistiche e di ippoturismo ed ippoterapia, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

#### *Prescrizioni particolari*

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

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

Le strutture di allevamento non ad uso familiare di nuova attivazione dovranno tener conto di quanto previsto dalla D.D.G. n. 20109/2005 e dovranno essere situate a distanza non inferiore a mt. 100 rispetto al limite degli azzonamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria. Dovranno inoltre risultare le distanze prescritte nelle presenti norme dai corpi idrici principali e secondari.

Alla luce di quanto sopra esposto le distanze dalle zone residenziali potranno essere ridotte (al massimo fino al 50%) in caso si adottino soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante; particolare rispetto può essere viceversa riservato alle zone «sensibili» e alle zone a parco.

Le soluzioni migliorative, oltre ad accorgimenti impiantistici e procedurali, consistono essenzialmente nell'applicare le Migliori Tecniche Disponibili anche quando non obbligatorie

per le dimensioni e/o la specie allevata ai sensi del d.lgs. 372/99, sottoponendo i reflui a trattamento anaerobico in modo da ridurre l'offensività, limitando le emissioni in atmosfera e la spesa energetica, e contemporaneamente preservandone il valore fertilizzante.

*Prescrizioni particolari estese anche agli altri ambiti agricoli*

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

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

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

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

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

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

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

<i>Nome Comune</i>	<i>Nome scientifico</i>
Acer campestre	<i>Acer campestre</i>
Acer riccio	<i>Acer platanoides</i>
Acer montano	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>
Betulla	<i>Betula pendula</i>
Nocciolo	<i>Corylus avellana</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>
Castagno	<i>Castanea sativa</i>

Bagolaro;	<i>Celtis australis</i>
Corniolo	<i>Cornus mas</i>
Sanguinello	<i>Cornus sanguinea</i>
Biancospino	<i>Crataegus monogyna</i>
Fusaggine	<i>Evonimus aeropaeus</i>
Faggio	<i>Fagus sylvatica</i>
Frangola	<i>Frangula alnus</i>
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>
Orniello	<i>Fraxinus ornus</i>
Agrifoglio	<i>Ilex aquifolium</i>
Maggiociondolo	<i>Laburnum anagyroides</i>
Ligustro	<i>Ligustrum vulgare</i>
Nespolo	<i>Maespilus germanica</i>
Melo selvatico	<i>Malus sylvestris</i>
Gelso	<i>Morus alba</i>
Gelso nero	<i>Morus nigra</i>
Pino silvestre	<i>Pinus sylvestris</i>
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>
Pioppo nero	<i>Populus ssp.</i>
Pioppo tremulo	<i>Populus tremula;</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>
Prugnolo	<i>Prunus spinosa</i>
Cerro	<i>Quercus cerris</i>
Roverella	<i>Quercus pubescens</i>
Farnia	<i>Quercus robur</i>

Rovere	<i>Quercus sessiflora</i>
Spino cervino	<i>Rhamnus catarticus</i>
Salicone	<i>Salix caprea</i>
Salice, specie varie	<i>Salix ssp.</i>
Sambuco	<i>Sambucus nigra</i>
Farinaccio	<i>Sorbus aria</i>
Ciavardello	<i>Sorbus torminalis</i>
Tiglio	<i>Tilia cordata</i>
Olmo	<i>Ulmus minor</i>
Lantana)	<i>Viburnum lontana</i>
Pallon di neve	<i>Viburnum opulus</i>
Tasso	<i>Taxus baccata</i>

Qualora vengano realizzate recinzioni naturali o come indicato al successivo punto “caratteristiche delle recinzioni” debbono essere utilizzate come complemento le seguenti specie:

<i>Nome Comune</i>	<i>Nome scientifico</i>
Tasso	Taxus baccata
Ligustro	Ligustrum vulgare
Alloro	Laurus nobilis
Prugnolo	Prunus spinosa
Agrifoglio	Ilex aquifolium
Faggio	Fagus sylvatica
Cappello da prete	Evonimus europaeus
Biancospino	Crataegus monogyna
Nocciolo	Corylus avellana
Carpino bianco	Carpinus betulus

Per i percorsi destinati alla mobilità pubblica di tipo ciclo-pedonale o agricolo valgono le seguenti limitazioni:

- a) l'uso dei mezzi motorizzati in percorso fuori strada, ivi compresi i sentieri e le mulattiere, nonché le strade interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale è consentito solo per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di posti di ristoro e di annesse abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza ecologica volontaria, di spegnimento di incendi e di protezione civile, soccorso, assistenza sanitaria e veterinaria;
- b) il divieto di transito dei mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade interpoderali e poderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali;
- c) in deroga alle direttive di cui alle precedenti lettere a) e b) il Sindaco può autorizzare in casi di necessità l'accesso di mezzi motorizzati privati nel sistema delle aree prevalentemente agricole.

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

## **Operatori**

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

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

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

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

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

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto "Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire" è fatta specifica menzione nel permesso di costruire. Il Comune, contestualmente al permesso di costruire, rilascia un'attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

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

Gli indici elencati ai successivi punti si applicano alle Aree destinate all'agricoltura (aree destinate alla edificazione di abitazioni e strutture per le attività produttive e di floricultura) specificatamente individuate facendo riferimento agli elaborati PdR 1 e PdR4a e b delle Piano delle Regole identificanti l'uso agricolo dei suoli.

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

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

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

Per superficie aziendale si intendono le aree sulle quali il titolare dell'intervento dimostri la proprietà.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 1,5 per cento dell'intera superficie aziendale, e comunque sino ad un massimo di mq. 1.000 di superficie coperta.

Per serre di tipo stagionale il rapporto di copertura non può superare il 3 per cento della superficie aziendale e comunque sino ad un massimo di mq. 1.500. Gli indici di volume e di superficie coperta si applicano alla superficie aziendale.

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

E' ammessa la computabilità a fini volumetrici e/o di superficie coperta di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

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

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

Per gli edifici o parte di edificio destinati alla residenza:

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

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

- la distanza minima dagli agglomerati e da aree di diversa destinazione esterna all'azienda deve essere almeno di mt 100,00;
- l'altezza massima dei fabbricati è nel limite di mt 4,00; misurata in gronda con pendenza di falda massima del 40%. I tetti devono essere a doppia falda;
- la distanza minima dei fabbricati dai limiti di proprietà è di almeno mt 20,00;
- la distanza da altri fabbricati non adibiti a tale uso deve essere almeno di mt 15,00.

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

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

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

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

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

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

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

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

- mt 150,00 dai corsi d'acqua del reticolo idrografico principale e dei corsi d'acqua inclusi nel Parco Regionale della Valle del Lambro, mt. 50,00 dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore nelle aree esterne al Parco;
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili;
- mt 30,00 dalle strade comunali e consortili limitatamente alle stalle e agli edifici destinati all'allevamento degli animali.

Distanza minima delle serre, eccettuate quelle mobili stagionali:

- mt 150,00 da tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico principale e minore se interni al Parco, mt. 30,00 dai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico minore nelle altre aree;
- mt 20,00 dalle strade comunali e consortili.

Le aree ricomprese in questo Ambito localizzate a nord della fascia di rispetto del cimitero di Cibrone e contrassegnate dal simbolo PN sono preliminarmente deputate al trasferimento dell'azienda attualmente localizzata in località Cascina "La Merla"

Le aree e gli edifici ricompresi in questo Ambito localizzate a sud-ovest dell'abitato di Gaggio e contrassegnate dal simbolo PN non potranno prevedere attività di allevamento.

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

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

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

In ogni caso, il cambio di destinazione d'uso, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento degli edifici esistenti sono consentiti previa individuazione di una quantità di aree proporzionali ai volumi e alle superfici in progetto secondo gli indici urbanistici sopra specificati, sulle quali istituire analogo vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

Per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT, qualora evidenzino, mediante motivata dimostrazione, nuove esigenze abitative, per l'imprenditore agricolo o per i dipendenti dell'azienda, che non possano essere soddisfatte mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente, sono consentite le nuove edificazioni secondo gli indici urbanistici sopraindicati non computando i fabbricati esistenti e applicando agli stessi quanto disciplinato all'art. 6 delle presenti NTA per la determinazione delle superfici pertinenziali di fabbricati esistenti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti anche mediante DIA (Denuncia Inizio Attività), ai sensi dell'art. 62 comma 1 della Legge Regionale 12/05.

### **Caratteristiche degli edifici**

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, le ristrutturazioni comportanti demolizione e ricostruzione e le nuove costruzioni dovranno di norma essere eseguite con materiali locali, muri in mattoni e intonaco rustico a colore naturale, avere le coperture a falde inclinate con tegole in cotto, serramenti in legno con antoni o persiane esterni.

Sono vietati materiali non tipici della tradizione locale, il calcestruzzo a vista, le aperture con vetrate a specchio.

Possono essere ammesse soluzioni in variante a quelle sopraesposte per comprovate esigenze di carattere tecnico-impiantistiche.

Le costruzioni non adibite a residenza dovranno essere prevalentemente di tipo tradizionale e rifinite con idonea tinteggiatura in colori che ne riducano l'impatto e rispettino l'ambiente; dovranno altresì avere copertura a falde e manto di copertura in cotto.

### **Caratteristiche delle recinzioni**

Le recinzioni nelle aree destinate all'agricoltura di cui al presente articolo saranno ammesse solo per sicurezza o comprovate necessità di conduzione del fondo o delle altre attività connesse all'agricoltura.

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del sito, dette recinzioni devono essere realizzate con siepe, la cui essenza deve essere compresa tra quelle al presente articolo. Qualora comprovate esigenze dell'attività agricola lo richiedessero, può essere consentito integrare la siepe con una rete metallica sostenuta da paletti.

Al fine di non alterare l'idrologia superficiale non sono ammessi muretti per recinzione. In ogni caso le recinzioni dovranno lasciare uno spazio libero tra la quota naturale del terreno e la rete, qualora consentita, nella misura minima di mt 0,20.

Sono infine ammesse staccionate aperte in legno, di altezza non superiore a cm 120 e con montanti posti a distanza non inferiore a cm 200.

### **Caratteristiche delle serre mobili**

Sono considerate serre mobili di tipo stagionale quelle costituite unicamente da strutture infisse nel terreno e coperte con telo, senza basamento in muratura cordoli plinti di ancoraggio.

### **AMBITI PAESISTICI DI INTERESSE PER LA CONTINUITA' DELLA RETE VERDE**

Il PTCP individua due categorie di ambiti a prevalente valenza paesistica che concorrono alla qualificazione e ricomposizione del contesto paesaggistico della rete verde provinciale:

- Ambiti a prevalente valenza paesistica di interesse sovra-provinciale che comprendono i boschi e le foreste, tutelati per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera g, del D. Lgs. 22.1.2004, n. 42;
- Ambiti a prevalente valenza paesistica di interesse provinciale che comprendono aree ritenute di importanza strategica per il mantenimento dei valori paesistici e naturalistici del territorio lecchese.

In tale tipologia rientrano:

- prati e pascoli non compresi in ambiti agricoli;
- aree a vegetazione naturale non arborea;
- colture a seminativo e legnose agrarie, non comprese in ambiti agricoli, ricadenti all'interno della Matrice naturale e dei Sistemi
- nodali primari e secondari della Rete Ecologica;
- affioramenti rocciosi.

Nelle aree ricomprese nell'Ambito è esclusa qualsiasi tipo di edificazione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria, secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.

Per le aree boscate esistenti è ammessa la manutenzione e il taglio colturale, da intendersi quale taglio di natura manutentiva e conservativa, secondo le procedure e le modalità previste dalle vigenti norme forestali.

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

A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all'agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

Le alberature esistenti possono essere abbattute nei seguenti casi:

- nelle aree a coltura boschiva a rotazione, secondo i disposti della normativa vigente;
- nelle restanti aree, solo per opere di miglioria, aventi come conseguenza una nuova sistemazione dei campi, comunque nel rispetto della normativa vigente. In quest'ultimo caso solo a condizione della ripiantumazione di un pari o maggior numero di piante.

In ogni caso secondo le modalità e le prescrizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Lecco.

Non sono ammesse recinzioni comprese quelle costituite da essenze naturali.

#### **AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO**

IL PTCP individua gli ambiti destinati alla attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 15, 4° comma, della L.R. 12/2005 riconoscendo, in relazione al valore agricolo dei suoli le seguenti suddivisioni:

- a prevalente valenza ambientale, in coerenza con il disegno di rete ecologica;
- di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica provinciale e che, in ragione di tale ruolo, richiedono specifiche ed ulteriori cautele;
- comprese entro gli ambiti di accessibilità sostenibile

In dette aree di valore paesaggistico ed ecologico è esclusa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione e/o costruzione, fermo restando il principio della trasposizione dell'indice di utilizzazione edificatoria secondo gli indici indicati alle "Aree destinate all'agricoltura", sulle aree agricole dove l'edificazione è consentita.

E' consentita l'ordinaria utilizzazione di coltivazione agricola del suolo.

Non sono consentite opere di recinzione dei terreni comprese quelle costituite da essenze naturali.

Sono ammessi interventi di ricostruzione del verde di significato tradizionale e paesaggistico, come filari e macchie arboree, cortine formate da siepi ecc. sulla base di specifici progetti. A tal fine si rimanda alla normativa precedentemente indicata nel presente articolo alle Aree destinate all'agricoltura per la determinazione delle modalità e delle essenze da impiegare-

## **Art. 38    CORRIDOI ECOLOGICI**

Il PGT assume quale obiettivo strategico la valorizzazione paesistico territoriale dei corridoi ecologici di rilevanza ecologico-ambientale individuati negli elaborati di PGT, che costituiscono il riferimento per la realizzazione della rete ecologica di area vasta. In questi ambiti, devono essere perseguiti il mantenimento della continuità della copertura vegetale e l'incremento dei livelli di dotazione vegetazionale, mediante interventi di potenziamento e riqualificazione del sistema delle aree a verde.

Le misure, le azioni, gli interventi negli ambiti interessati dai corridoi ecologici e, più in generale dalla rete ecologica di livello regionale, provinciale e comunale, sono volti a preservare, valorizzare, ripristinare, in modo coordinato, i valori e i livelli di naturalità delle aree, nonché ad assicurarne l'integrazione secondo criteri e obiettivi di continuità spaziale e di funzionalità ecologica.

Concorrono alla formazione dei corridoi ecologici preliminarmente gli Ambiti destinati alla attività agricola di interesse strategico e gli Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde, integrate dagli Ambiti di valore paesaggistico inclusi nel tessuto urbano consolidato e gli Ambiti destinati alla compensazione ambientale nei quali non è ammessa la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione al fine di mantenere la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità.

Nel caso di realizzazione di opere infrastrutturali che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità, deve essere garantita la realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m).

## **Art. 39    ZONE DI RISPETTO DEI POZZI IDRICI**

Negli elaborati è riportata la fascia di rispetto avente diametro di mt. 200 per la Fonte di Tartavalle ove il prelievo d'acqua è finalizzato per il consumo umano.

All'interno della zona di tutela assoluta e di rispetto del pozzo idrico, si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. n° 236 del 24/05/1988, al documento "Protocolli operativi riguardanti gli adempimenti per la tutela delle opere di captazione utilizzate per l'approvvigionamento idropotabile e per la prevenzione dall'inquinamento delle risorse idriche" del servizio Igiene Pubblica del Settore Sanità e Igiene (1993), alla d.g.r. n° 15137

del 27/06/1996 "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f del D.P.R. 236/1988)" nonché quanto disciplinato dall'art. 21 del D.Lgs 152/99 e s.m.i. ed alla D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003.

Qualsiasi intervento che comporti un mutamento dello stato attuale di uso del suolo potrà essere autorizzato solo dopo che sia stato accertato, in base a indagine idrogeologica adeguatamente approfondita ed asseverata, che l'intervento stesso non comporterà compromissione della funzionalità delle opere di captazione e della qualità delle acque captate.

#### **Art. 40 FASCIA DI RISPETTO DELLE LINEE DI ELETTRODOTTI E SORGENTI DI CAMPI ELETTROMAGNETICI**

Nel territorio del comune di Nibionno le seguenti linee elettriche aeree ad alta tensione, per le quali viene riportata la relativa fascia di rispetto:

- Linee Terna 132 kV n. 415 – 416 -417 fascia di rispetto sul terreno larga mt. 27 per parte dall'asse di percorrenza della linea,

Le fasce di rispetto sono determinate in via provvisoria secondo le modalità stabilite dal Ministero dell'Ambiente e così come precisate dall'Ente gestore la Società TERNA – Rete Elettrica Nazionale e potranno aumentare in ragione al calcolo di prima approssimazione che dovrà essere effettuato dal gestore dell'elettrodotto al fine di garantire il rispetto dell'obiettivo di qualità di per l'esposizione ai campi elettromagnetici, pari a 3  $\mu$ T.

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.

- DM del 28 maggio 2008 Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti

Nelle aree interessate dall'attraversamento di elettrodotti la possibilità di edificare è subordinata al rispetto dei limiti di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limite di esposizione della popolazione a campi magnetici della frequenza di 50 Hz generati dagli elettrodotti).

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

La realizzazione delle cabine di trasformazione é regolata come segue:

- la superficie delle cabine non viene computata ai fini del calcolo della SLP e della Sc ammesse;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, con H non superiore a mt. 2,50, salvo specifiche esigenze tecniche;
- le cabine possono essere costruite su aree per servizi.

#### **Art. 41 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ STRADALE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

Le aree sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le aree destinate alla viabilità comprendono:

- A) le strade;
- B) le intersezioni;
- C) i parcheggi;
- D) le fasce di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova realizzazione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

- A) Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successione integrazioni e correzioni – comprese le strade nel territorio del Comune sono classificate come segue:
  - Tipo B: Strada extraurbane primarie
  - Tipo C: Strada extraurbana secondaria;
  - Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e smi.

Il PGT costituisce una gerarchia così suddivisa:

- viabilità di 1° livello rappresentato dalla strada statale SS36 e dalla strada provinciale SP 342
- viabilità di 2° livello rappresentato dalla strada intercomunale di collegamento delle località di Gaggio. Tabiago, Cibrone con Costa Masnaga e con la SP 342
- viabilità comunale principale
- viabilità comunale costituita da strade minori, di lottizzazione e/o private di uso pubblico

Fanno parte delle aree stradali anche le pertinenze alle stesse.

Alcune strade saranno dotate di percorsi ciclabili e pedonali con funzione di costituire una mobilità alternativa per ciclisti e pedoni.

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada senza le specifiche autorizzazioni dell'Ente proprietario (Comune, Provincia, ecc.) e senza i prescritti arretramenti previsti dal regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada

Per le zone da attuare con piano attuativo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non già previste dagli elaborati di P.G.T.

- B) Nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).
- C) I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.
- In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.
- D) Le strade di nuova edificazione saranno per quanto possibile alberate. Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.
- E) Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

Per fascia di rispetto s'intende la striscia di terreno esterna al confine stradale, necessaria alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra. In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi scoperti a raso;
- opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080;
- impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;

Le fasce di rispetto sono indicate graficamente nelle tavole della viabilità (Tav. D.d.P. 03) e di Regime dei suoli del (Tav. PDR 04 a e b) oppure, se non indicate, valgono le prescrizioni del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 495/92) e smi

Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni fuori dai centri abitati. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

F) Fatte salve le prescrizioni del D.Lgs. 285/92 (Codice della Strada) l'installazione di insegne, cartellonistica e sorgenti luminose si dovrà armonizzare con le esigenze di decoro degli spazi pubblici, le caratteristiche degli edifici e panoramiche dei percorsi.

Il posizionamento delle stesse sugli edifici dovrà essere effettuata nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche; in particolare dovranno osservare le seguenti caratteristiche:

- non sono ammesse insegne a bandiera se non per attività di interesse pubblico; in questo caso non potranno sporgere più di 80 cm. e dovranno avere altezza superiore a mt. 3,00 dal piano del marciapiede o mt. 4,50 dal piano stradale
- non sono ammesse insegne applicate ai balconi, al di sopra del marcapiano fra piano terra e piano primo
- assoluto rispetto degli elementi architettonici, dimensioni che non nascondano elementi decorativi ed architettonici, utilizzo preliminare di antichi elementi funzionali e/o decorativi propri della tradizione come supporto di scritte commerciali
- in sovrapposizione di facciata potranno essere assentiti solo nel caso di motivata e dimostrata impossibilità di inserimento nel cassonetto di vetrina
- potranno essere assentite insegne del tipo "targa opaca" di dimensioni contenute, a lato degli ingressi pedonali e carrai, in armonia con l'architettura della facciata

L'Amministrazione Comunale provvederà ad adottare specifico Regolamento per l'esposizione delle insegne d'esercizio, cartelli ed altri mezzi pubblicitari.

La documentazione per l'ottenimento autorizzativo dovrà essere corredata da fotografie a colori del fabbricato (o dell'area) e del contesto edificato e non limitrofo (formato indicativo 13 x 18) e da disegni in scala appropriata (non inferiore a 1:10) riportanti tutte le caratteristiche dell'insegna, e la rappresentazione grafica di inserimento della stessa nell'area o nel fabbricato.

La cartellonistica pubblicitaria nelle aree esterne al Centro Abitato non è ammessa:

- nelle aree previste dal Parco Regionale della Valle del Lambro comprensivo degli ambiti di ampliamento
- nelle aree agricole e in quelle boscate
- nelle fasce di rispetto stradale interessate dai limiti di visuale paesaggistica (tav. D.d.P. 02 ed elaborati della Carta del Paesaggio).

All'interno del Centro Abitato dovranno rispettare le prescrizioni dettate dal D.Lgs. 285/92 (Codice della Strada) e comunque non potranno essere posizionate ad una distanza inferiore di mt. 10 dal ciglio stradale per le strade statali e provinciali e mt. 5,00 dal ciglio stradale di quelle comunali.

Per ciglio stradale si fa riferimento a quando indicato dal Nuovo Codice della Strada.

I progetti di nuova viabilità locale individuati dal Piano dei Servizi, quelli indicati negli Ambiti di trasformazione e gli interventi sulla viabilità esistente (compresa la rete ciclabile), dovranno in sede di progettazione attenersi alle prescrizioni dettate dalla D.G.R. n. 8/8579 del 03.12.08 "Determinazioni in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati" e dalla D.G.R. n. 8/8837 del 30.12.08 "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale" pubblicata sul BURL del 13 febbraio 2009.

Tutti gli interventi relativi al sistema infrastrutturale (esistente e di previsione) compresi i percorsi ciclopedonali dovranno in sede di progettazione prevedere interventi di mitigazione, di miglioramento e compensazione ambientale secondo quanto indicato nel Documento Tecnico – Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale” del PTCP 2008.

## **Art. 42 FASCIA DI RISPETTO DEL METANODOTTO**

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nella fascia di rispetto dalla condotta del metanodotto, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza ~~di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive~~

~~modificazioni~~ di cui al Decreto Ministero della Sviluppo Economico del 17/04/2008 e del relativo allegato A. Il limite è di mt. 20 per lato di condotta.

### **Art. 43 FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA DEL RETICOLO IDRICO MAGGIORE E MINORE**

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico maggiore (fiume Lambro) e minore sono riportate nella cartografia di piano e in particolare nell'elaborato QC 16 Sistema idrografico e QC18 Vincoli Amministrativi, del Quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano desunte dalla carta dei vincoli della componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al PGT.

Sono individuate quindi anche nella tavola "Regime dei Suoli" elaborato 4a e 4b sia i vincoli derivati dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), mediante individuazione delle specifiche fasce fluviali, e i vincoli di polizia idraulica rappresentati dalle fasce di tutela del reticolo idrico minore di competenza comunale.

Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda allo Studio Geologico ed ai relativi elaborati per le fasce PAI e al Regolamento dell'attività di polizia idraulica ed agli elaborati relativi all'individuazione del Reticolo idrico minore allegati al PGT, nonché alle prescrizioni dettate all'art. 46

Non dovrà essere trascurato il rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio e dovrà essere garantita una adeguata manutenzione degli alvei. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno prevedere opere di mitigazione dell'impermeabilizzazione secondo quanto stabilito all'art. 40 delle Nda del PTCP, dalle presenti norme e dal Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane.

Nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature per quanto possibile dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

### **Art. 44 CONSUMI DI ACQUA**

Il PGT persegue l'obiettivo di uso responsabile e sostenibile della risorsa idrica riducendo anche le criticità in essere, in quanto bene pubblico primario e fattore fondamentale di civiltà

e di sviluppo, secondo criteri di solidarietà ed in funzione di obiettivi di salvaguardia dei diritti delle future generazioni e dell'integrità del patrimonio ambientale.

I nuovi insediamenti residenziali ed industriali dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per i fabbisogni idrici per il consumo umano.

Al fine di proporre azioni orientate al risparmio e all'ottimizzazione delle risorse idriche, tutti gli interventi di trasformazione del territorio devono perseguire l'aumento dell'efficienza ambientale degli usi e la riduzione delle perdite della risorsa acqua, attraverso una progettazione ambientalmente sostenibile.

Tutti i nuovi insediamenti dovranno provvedere al recupero delle acque meteoriche derivate da coperture per utilizzi irrigui, l'Amministrazione Comunale incentiva detto recupero anche per usi igienico-sanitari.

Nel rispetto della pianificazione di settore, tutti gli interventi di trasformazione del territorio assoggettati a PA, devono essere corredati da idonea documentazione tecnica atta a dimostrare:

- la congruità, in ragione delle caratteristiche della rete acquedottistica, delle modalità di approvvigionamento idrico;
- l'adozione di interventi a scala edilizia che consentano una effettiva riduzione dei consumi e il recupero dell'acqua, quali ad esempio l'impiego di dispositivi tecnici da applicare all'impianto idrico sanitario per ridurre gli sprechi di acqua fornita dall'acquedotto, l'impiego di sistemi di captazione dell'acqua meteorica per usi compatibili, ecc...
- l'adozione di soluzioni tecniche per la riduzione della criticità delle acque meteoriche per gli interventi a scala urbana o territoriale.

Per le industrie di nuova localizzazione lo standard limite massimo per i consumi d'acqua di falda è fissato in 3800 mc/ha al mese per ciclo produttivo ed è rapportato alla superficie complessiva fondiaria. Per le industrie esistenti l'adeguamento allo standard di cui sopra dovrà avere luogo entro quattro anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.

I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento, dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.

Ai fini della comprova dei consumi d'acqua effettivamente autorizzati le industrie e i complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

Non è consentito alle industrie ricorrere a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi. In tutti i nuovi insediamenti e per gli esistenti quando si effettuano lavori di ampliamento ed in ogni caso quando la zona è servita dalla pubblica fognatura, sia residenziali che produttivi, è

vietato lo scarico delle acque luride e dei reflui industriali sul suolo, in sottosuolo e in acque superficiali.

Oltre a quanto richiesto dalla legge, i progetti edilizi o di lottizzazione per insediamenti industriali dovranno essere accompagnati da un documentazione tecnica nella quale sia indicata:

- a) la fonte di alimentazione idrica, con dichiarazioni sia del Genio Civile che dell'Acquedotto Comunale della possibilità di prelievo di acqua necessaria per l'insediamento;
- b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori;
- c) la quantità dello scarico ed il recapito finale;
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

#### **Art. 45 TUTELA, CONSERVAZIONE, VALORIZZAZIONE E POTENZIAMENTO DELLA VEGETAZIONE**

In tutto il territorio, particolare cura dovrà essere dedicata alla tutela, conservazione e potenziamento del verde nelle sue varie forme ( arboree, arbustive, floreali, ecc.) anche se non espressamente riportato sulle tavole del Piano delle Regole.

Parte integrante di ogni progetto urbanistico e/o edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino (corredata dalle relative indicazioni delle specie) e a coltivo e di tutte le opere di sistemazione esterna, accompagnato da relazione agronomica.

In particolare, gli alberi esistenti dovranno essere rigorosamente rilevati e indicati su apposita planimetria indicante il diametro ad un metro e mezzo dal suolo, l'altezza ed il tipo di essenza, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le essenze arboree di notevole pregio.

Nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione e in forma definitiva nuove alberature di alto fusto, nella misura minima definita dalle norme di zona.

La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno del 70% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere a latifoglie.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

Per gli elementi costitutivi vegetali esistenti, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche.

Gli interventi sostitutivi non sono consentiti per quelli indicati di pregio nell'elaborato QC 20, salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.

E' vietato il taglio, o l'estirpazione di essenze arboree, sia di alto fusto, che ceppaie, o capitozza, senza la necessaria procedura autorizzativa. Tale procedura prevede, o la richiesta di autorizzazione, o la denuncia di taglio al Comune.

Più in particolare, è prevista la richiesta di autorizzazione al taglio per le essenze arboree forti, ovunque siano ubicate, e per tutte le essenze (forti e dolci) poste lungo i corsi d'acqua pubblici e privati.

Sono escluse da suddette procedure autorizzative tutte le operazioni di taglio relative alla normale manutenzione periodica delle essenze legnose, rappresentata dalla scalvatura e dalla potatura.

Il taglio delle legne da scalvo sulle piante a capitozza dovrà essere fatto a maturazione dei polloni e, cioè all'età di tre anni per essenze dolci e di sei anni per essenze forti. Il taglio dovrà essere effettuato nell'epoca in cui le piante non sono in vegetazione.

Sarà buona regola, in particolare per le ceppaie basse di platano, lasciare ogni anno polloni di prima e seconda foglia

E' vietato utilizzare aree a bosco e parco per depositi di materiale di alcun tipo ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella forestale.

E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.

I progetti ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere tali da rispettare le alberature di alto fusto nonché tutte le specie pregiate esistenti avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali e di variare comunque il drenaggio ed il rifornimento idrico dell'albero.

Per le aree incluse nel Parco Regionale della Valle del Lambro e nelle aree previste in ampliamento si dovrà fare riferimento ai contenuti dello Studio sulle architetture vegetali redatto dal Consorzio. Per conoscere indirizzi e modalità di detto Studio si farà riferimento all'Ufficio Tecnico comunale.

#### **Art. 46 RACCORDO CON LA STRUMENTAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Al Piano delle Regole è demandato il recepimento dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico nonché le norme e le prescrizioni in ordine alle attività di trasformazione territoriale.

Le classi di fattibilità sono individuate sulla Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano allegata allo Studio Geologico, parte integrante del Documento di Piano, e le recepisce negli elaborati del Piano delle Regole.

Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente.

Per tutte le aree inserite nelle classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni". Le zone e le fasce di tutela PAI e quelle di rispetto del reticolo idrico minore sono riportate negli elaborati di PGT costituendo ambiti di non trasformazione urbanistica.

Per gli interventi ammessi o vietati, rientranti in queste zone e fasce si deve fare riferimento alle "Norme Geologiche di Piano" ed alle "Norme Tecniche relative al reticolo idrico" contenuto nel **Rapporto Tecnico della Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio**. Tutti gli interventi edilizi ed in particolare i Piani Attuativi **dovranno inoltrare, contestualmente alla presentazione del Piano Attuativo, planimetrie attestanti il rispetto delle prescrizioni dettate dalla Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio e la documentazione di approfondimento richiesta.**

Di seguito si riportano stralci della normativa della Componente geologica, idrogeologica e sismica:

## FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Secondo quanto indicato nella D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 il territorio comunale è stato suddiviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano (ALL. D).

Tale zonizzazione mira a definire una scala di crescenti limitazioni fisico-ambientali, in particolare nei confronti della realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.

A tali limitazioni, vanno ad aggiungersi quelle contemplate dal sistema vincolistico locale, per le quali si rimanda al capitolo specifico.

### D.1 Rapporti con la normativa sismica

Nell'ambito dell'ALL. D viene riportata, in termini di retinatura, la risultanza dell'analisi della Pericolosità Sismica Locale.

Il Comune di Nibionno è inserito in **zona sismica 4**.

La Carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL) ha individuato nel territorio comunale centri di pericolosità sismica locale definiti dalle sigle: Z3a, Z3b, Z4a, Z4c e Z5 (Allegato A).

I dati emersi dallo studio hanno evidenziato come sia opportuno intervenire nella verifica di 2° livello per gli edifici di cui al d.d.u.o n.19904/03 (elenco di tipologie degli edifici e opere infrastrutturali che possano assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso).

La classe di pericolosità sismica **H2 –2° livello di approfondimento–** consiglierebbe di intervenire anche per gli interventi più significativi che andranno a realizzarsi sul territorio e comunque dovrà sempre essere applicato quanto previsto da “*Norme Tecniche per le Costruzioni*” G.U. n. 222 del 14.09.05 ove si richiede la definizione sismica dei suoli tramite specifiche prove (determinazione della VS30-tramite prove S.P.T. in foro e/o indagini geofisiche – esempi di elaborazione Appendice 1).

I valori di soglia per il Comune di Nibionno sono:

	Valori soglia per il Comune di Nibionno		
	Suolo tipo A	Suolo tipo B-C-E	Suolo tipo D
Valori di sogli per il periodo compreso tra 0.1-0.5 s	1,1	1,4	1,5
Valori di sogli per il periodo compreso tra 0.5-1.5 s	1,5	2,3	3,7

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai settori prossimi alle aree definite da Z5 in quanto i comportamenti differenziali fra i terreni sciolti e rocciosi possono generare particolari fenomeni di deformazione sismica.

A tale riguardo si devono prevedere studi specifici e/o mirati.

## **D.2 Indicazioni sulla fattibilità geologica per le azioni di piano**

Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al D.M. 14 settembre 2005 “*Norme Tecniche per le costruzioni*”.

Lo studio di progetto da produrre ai sensi del D.M. citato dovrà presentare analisi originali e critiche dei presenti elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all’adempimento delle prescrizioni ivi contenute, che dovranno essere valutati a livello comunale nella fase istruttoria della pratica.

I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell’integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.

Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato.

Nella fasce di transizione (50m per lato) tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti. Si dovrà inoltre tenere conto degli ulteriori vincoli e limitazioni evidenziati in ALL. D.

Nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l’intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell’intervento stesso.

Le indagini geotecniche e gli studi geologici, idrogeologici e/o idraulici prescritti per le singoli classi di fattibilità devono comunque essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non sono in ogni caso sostitutivi ma integrano e specificano, in funzione delle peculiarità locali, quelli previsti dal D.M. citato.

Le indicazioni qui fornite in merito all’edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale.

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

In caso di discrepanza, si applicano le norme più restrittive e/o cautelative.

*Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell’intervento ed alla progettazione stessa.*

*Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata in sede di presentazione dei Piani Attuativi (art. 14 – L.R. 12/05) o in sede di richiesta del permesso di costruire (art. 38 – L.R. 12/05).*

*Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/09/05 “Norme Tecniche per le Costruzioni”.*

### **D.3 Definizione classi di fattibilità geologica**

#### **Classe 2 (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni.**

*“La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all’utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d’uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l’esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori”.*

In questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate condizioni limitative, anche se di lieve entità, all’edificabilità.

Si definiscono le aree subpianeggianti o debolmente ondulate caratterizzate da una ridotta copertura limo/argillosa e con una modesta pendenza.

Sono, in specifico, aree subpianeggianti e/o debolmente pendenti, ove le informazioni a disposizione indicano la probabile presenza, singola o associata, di un immediato sottosuolo contraddistinto da caratteristiche geotecniche non ottimali (eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione con locale presenza nell’immediato sottosuolo di orizzonti dotati di ridotte caratteristiche geotecniche.

*Per le aree ricadenti in questa classe, l’edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l’adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.*

*In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito dal D.M. 14/04/05, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).*

*Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazioni, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.*

#### **Classe 3 (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni**

*“La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all’utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d’uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.*

*Il professionista deve in alternativa:*

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;*
- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l’ambito territoriale di riferimento (puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d’acqua, ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all’edificazione”.*

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti o significative limitazioni per la presenza singola o associata.

Nello specifico si definiscono:

**3a - Aree con scadenti caratteristiche geotecniche e morfologicamente depresse**

**3b - Aree morfologicamente definite da scarpate e/o versanti a pendenze significative a volte superiori a 20°**

**3c - Aree con possibili ristagni d’acqua.**

**3d - Settori compresi nelle fasce B e C del P.A.I. (Con applicazione degli Art. 30, 31, 39 delle N.d.A. del PAI)**

*Per le aree ricadenti in questa classe, l’edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l’adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.*

*In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto in merito dal D.M. 14/04/05, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).*

*Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per*

*il corretto dimensionamento delle strutture fondazioni, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto e dall'analisi dei fenomeni di stabilità dei versanti.*

#### **Classe 4 (rossa) – Fattibilità con gravi limitazioni**

*”L’alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all’utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d’uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall’art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica. Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l’evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l’ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l’approvazione da parte dell’autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico”.*

In questa classe sono inserite:

**4a - Settori di fascia A del P.A.I.**

**4b - Settori potenzialmente allagabili**

**4c - Aree di vincolo del Reticolo Idrografico Minore**

**4d - Geositi geologici-stratigrafici (da PTR – Art. 22 – comma 4)**

#### **D.4 Ulteriori vincoli e limitazioni**

In ALL. D per rendere più agevole la consultazione, sono riportati i seguenti vincoli e limitazioni:

- Zone di rispetto dei pozzi pubblici (e sorgenti). Per le aree di salvaguardia valgono i vincoli e le prescrizioni cui all’art. 5 del D.Lgs. 258/2000. In particolare, per l’attuazione degli interventi o delle attività elencate al comma 5 del citato D.Lgs. (tra le quali edilizia

residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) all'interno delle zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi del citato comma 5, si fanno nel frattempo proprie le indicazioni fornite dalla D.G.R. 27 giugno 1996 n. 6/15137 e 0 aprile 2003 n. 7/12693. All'atto dell'eventuale rilascio dell'autorizzazione alla riduzione dell'area di rispetto, varrà la classe di fattibilità già individuata in cartografia;

- Zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici (e sorgenti) ad uso idropotabile, per le quali valgono le relative norme già citate in precedenza a proposito della descrizione delle zone di rispetto.
- Aree in trasformazione si farà riferimento alla normativa attualmente in vigore D.Lgs n. 152/06 (relativamente ai procedimenti di caratterizzazione/bonifica dei siti) al Titolo V – Bonifica dei siti contaminati, art. 256 con riferimento ai valori di concentrazione definiti nella Tab. 1-colonne A e B- per i suoli e nella Tab. 2 per le acque sotterranee inserite nell'allegato 5 del Titolo V (documento allegato).

## **Art. 47 GEOSITI**

Negli elaborati di PGT (Documento di Piano, Quadro Conoscitivo e Piano delle Regole) sono riportati i geositi di rilevanza regionale quali manifestazioni diversificate di luoghi di particolare rilevanza dal punto di vista geologico-stratigrafico che rappresentano non solo rilevanze significative in termini di diretta caratterizzazione paesaggistica del territorio ma anche di connotazione storico-sociale dello stesso.

Il Comune di Nibionno nell'ambito del PGT e in attuazione del Piano Territoriale Regionale nel perseguire l'obiettivo dello sviluppo sostenibile attraverso la cura del territorio e la tutela delle risorse naturali, tenendo altresì conto della Raccomandazione adottata dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa il 5 maggio 2004 sulla conservazione del patrimonio geologico e delle aree di speciale interesse geologico, nonché nel rispetto del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio):

- a) recepisce e riconosce il pubblico interesse alla tutela, gestione e valorizzazione della geodiversità regionale e del patrimonio geologico ad essa collegato, in quanto depositari di valori scientifici, ambientali, culturali e turistico-ricreativi;
- b) promuove la conoscenza, la fruizione pubblica sostenibile nell'ambito della conservazione del bene, e l'utilizzo didattico dei luoghi di interesse geologico e dei paesaggi geologici;

I geositi di prevalente interesse geologico-stratigrafico, devono essere salvaguardati nelle loro potenzialità scientifiche e didattiche, garantendo l'accessibilità e la visibilità delle esposizioni

esistenti; sono pertanto da escludersi gli interventi sullo stato dei luoghi che possono nascondere alla vista le esposizioni o impedirne di fatto la possibilità di accedervi e visitarli.

All'interno delle aree individuate quali geositi sono esclusi gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità, la riconoscibilità, la visibilità o comunque la perdita dei caratteri peculiari che ne caratterizzano la definizione stessa causando sbancamenti o movimenti di terra significativi, introduzione di elementi di interferenza visuale, cancellazione dei caratteri specifici.

#### **Art. 48 MISURE DI SALVAGUARDIA DEI TERRITORI INTERESSATI DAL TRACCIATO DELL'AUTOSTRADA REGIONALE VARESE-COMO-LECCO**

Nelle aree specificatamente individuate negli elaborati di PGT quale corridoio urbanistico di salvaguardia, al fine di assicurare la conservazione dei varchi e dei corridoi, funzionali alla realizzazione dell'infrastruttura prevista, si applicano le presenti prescrizioni prevalenti su quelle disciplinate a vario titolo e competenza dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole:

- Al fine di assicurare congrue distanze dai tracciati infrastrutturali non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ampliamento e di ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, di edifici esistenti quand'anche l'appartenenza ad ambiti o sistemi di riferimento disciplinino possibili nuove localizzazioni o completamenti sulla base delle superfici di pertinenza.
- Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, recupero dei sottotetti e di ristrutturazione, senza demolizione e ricostruzione.
- I progetti di opere pubbliche già recepiti dal Piano dei Servizi che si pongono in maniera conflittuale rispetto all'infrastruttura dovranno essere rivisti e modificati.
- E' vietata l'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina e alla segnaletica stradale. L'Amministrazione Comunale provvederà alla rimozione o ricollocazione in aree esterne al corridoio per la cartellonistica non stradale di competenza.
- E' privilegiato il rimboschimento delle aree disciplinate per interventi di compensazione e mitigazione ambientale o il potenziamento di quelle boscate individuate all'interno del corridoio di salvaguardia urbanistica anche mediante quanto disciplinato per esuberi derivati dall'applicazione dell'indice di piantumazione per interventi in aree esterne al corridoio.

Qualora in sede di ulteriori adeguamenti dello Studio di Fattibilità o di definizione progettuale dell'infrastruttura autostradale, sia preliminare che definitiva, gli edifici esistenti risultassero in conflitto con gli interventi previsti, l'Amministrazione Comunale provvederà con specifica variante al PGT alla loro rilocalizzazione anche mediante l'applicazione di modalità perequative.

## **ELABORATI COSTITUENTI IL PGT**

### **DOCUMENTO DI PIANO**

#### **Quadro conoscitivo**

##### **Sintesi degli atti di programmazione sovraordinata:**

- QC 00 – Inquadramento territoriale – 1: 25.000
- QC 01 – Estratto PTCP : Quadro strutturale – Valori Paesistici e Ambientali – 1:10.000
- QC 02 – Estratto PTCP : Quadro strutturale – Assetto Insediativo – 1:10.000
- QC 03 – Quadro Ambientale – 1:10.000
- QC 04 – Estratto PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro - 1:10.000
- QC 05 – Parco Regionale della Valle del Lambro – Individuazione aree interessate e ambiti di ampliamento 1: 3.000

##### **Atti comuni di condivisione**

- QC06–Mobilità – 1:10.000
- QC 07 – Sistema Ambientale – 1:10.000
- QC08–Vincoli – 1:10.000
- QC09–Servizi – 1:10.000

##### **Quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio:**

- QC 10 – Inquadramento territoriale su ortofoto – 1:5.000
- QC 11 – Classi altimetriche – 1:5.000
- QC 12 – Sintesi della destinazione d'uso dei comuni contermini – 1:10.000
- QC 13 – Stato di attuazione PRG vigente – 1 : 3.000
- QC 14a – Individuazione delle proposte e delle aspettative dei cittadini - 1:2.000
- QC 14b - Individuazione delle proposte e delle aspettative dei cittadini – 1:2.000
- QC 15 – Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica – 1: 3.000
- QC 16 – Sistema idrografico – 1: 3.000
- QC 17 – Vincoli Paesaggistici – 1:3.000
- QC 18 – Vincoli Amministrativi – 1:3000

- QC 19 – Sistema ambientale e tutela vegetazionale – 1:3.000
- QC 20 – Percezione del territorio – 1:3.000
- QC 21a – Ricognizione del sistema edificato – 1:2.000
- QC 21b – Ricognizione del sistema edificato – 1:2.000

## **Previsioni di Piano**

- D.d.P. R1a - Relazione generale
- D.d.P. R1b – Relazione generale - allegati
- D.d.P. R2 - Norme Tecniche
- D.d.P. R3 – Norme Tecniche - Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio
- D.d.P. R4 – Indicazioni e normativa specifica degli Ambiti di Trasformazione
- **D.d.P. R5 – Relazione illustrativa a seguito controdeduzioni alle ossercazioni**
- D.d.P. 01 – Quadro Strategico – 1: 3.000
- D.d.P. 02 – Accessibilità sostenibile e Ambito di concentrazione preferenziale dell’edificazione – 1: 3.000
- D.d.P. 03 – Sistema della Viabilità e Mobilità – 1: 3.000
- D.d.P. 04 – Dimensionamento di Piano – 1: 3.000
- D.d.P. 05 – Individuazione degli incentivi per il sistema commerciale – 1: 3.000
- D.d.P. 06 – Sistema produttivo: Attività Industriali e Artigianali – 1: 3.000
- D.d.P. 07 – Carta del giudizio di rilevanza – 1: 3.000
- D.d.P. 08 – Carta del giudizio di integrità – 1: 3.000
- D.d.P. 09 – Carta del Paesaggio – Sensibilità paesistica dei luoghi – 1: 3.000
- D.d.P. 10 – Previsioni di Piano – 1: 3.000
- D.d.P. 11 – Fattibilità Geologica, Idrogeologica e sismica per le azioni di Piano– 1: 3.000

## **COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA**

STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELLA L.R. n. 41/1997, **(approvato 2005)** e ~~già approvato unitamente al P.R.G. vigente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 28/02/2005, i cui elaborati sono qui richiamati ma non allegati e rimangono a disposizione presso la segreteria comunale.~~

**AGGIORNAMENTO AI SENSI DELLA DGR 22 DICEMBRE 2005 – N. 8/1566**

**Componente geologica. Idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell’art. 57, comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (redatto 2008), nei seguenti elaborati:**

- Relazione Geologica (2002)
- Relazione Geologica (2004)
- **TAVOLA 1** Carta di inquadramento geologico regionale – Scala 1:10.000
- **TAVOLA 2** Carta dell’uso del suolo – Scala 1:5.000

- **TAVOLA 3** Carta geomorfologica – Scala 1:5.000
- **TAVOLA 4** Carta idrogeologica e della vulnerabilità – Scala 1: 5.000
- **TAVOLA 5** Carta del reticolato idrografico – Scala 1: 5.000
- **TAVOLA 6** Carta geologico-applicativa – Scala 1: 5.000
- ~~**TAVOLA 7** Carta dei vincoli – Scala 1: 5.000~~
- ~~**TAVOLA 8** Carta di sintesi – Scala 1: 5.000~~
- ~~**TAVOLA 9a** Carta di fattibilità – Scala 1: 5.000~~
- ~~**TAVOLA 9b** Carta di fattibilità – Scala 1: 10.000~~

– ~~AGGIORNAMENTO AI SENSI DELLA D.G.R. 22 DICEMBRE 2005 – N.8/1566  
Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio,  
in attuazione dell’art. 57, comma, 1 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12~~

– ~~Rapporto tecnico (2010)~~

– ~~**ALLEGATO 1** – Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano 1:10.000~~

– ~~**TAVOLA 1** – Carta della pericolosità sismica locale – Scala 1: 5.000~~

– ~~**TAVOLA 2** – Aggiornamento Carta dei Vincoli – Scala 1: 5.000~~

– ~~**TAVOLA 3** – Aggiornamento Carta di Sintesi – Scala 1: 5.000~~

– ~~**TAVOLA 4** – Aggiornamento ed adeguamento Carta della fattibilità geologica – Scala 1: 5.000~~

- *Rapporto tecnico (2008);*
- *All. 1 Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano 1:10.000 (2008);*
- *All. A Carta della pericolosità sismica locale (1° livello) scala 1:5.000 (2008);*
- *All. B Aggiornamento Carta dei vincoli – scala 1:5.000 (2010) ;*
- *All. C Aggiornamento Carta di sintesi – scala 1:5.000 (2010) ;*
- *All. D Aggiornamento ed adeguamento Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano 1:5.000 (2010).*

#### Dichiarazione del geologo

- *dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà comprovante la congruità tecnica della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT ai criteri attuativi della L.R. 12/05 a firma del Dott. Claudio Corno dello studio Geologico Bruzzi & Corno, con sede a Piacenza, redatta ai sensi dei criteri attuativi L.R. 12/05, approvati con DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, come da modello “Allegato 15”*

**DEFINIZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE (approvato gennaio 2006) e  
AGGIORNAMENTO DEFINIZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE, nei seguenti  
elaborati:**

- *Definizione del reticolato idrografico minore ai sensi della D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003 (2004);*
- *Tav. 1 – individuazione del reticolato idrografico (2003) ;*

- Tav. 2 – carta geologica del bacino (2003);
- Tav. 3 – carta geomorfologia del territorio comunale (2003) ;
- Tav. 4 – carta dell’uso del suolo del bacino (2003) ;
- Tav. 5 – stato del reticolato idrografico (2003);
- ~~Tav. 6 – definizione del reticolato idrografico;~~
- ~~Tav. 7 – definizione delle fasce di rispetto;~~

#### ~~AGGIORNAMENTO DEFINIZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE~~

- Individuazione del reticolo idrico minore – relazione con norme di polizia idraulica e allegato cartografico (2010);

#### **PIANO DEI SERVIZI**

- PdS R1 Relazione illustrativa del Piano dei Servizi
- PdS R2 Norme Tecniche di Attuazione
- PdS R3 Schedatura dei Servizi
- PdS R4 Relazione illustrativa a seguito controdeduzioni alle osservazioni
- PdS 01 Servizi pubblici esistenti : aree di proprietà comunale - scala 1:3.000
- PdS 02 Servizi a carattere generale e privati di uso pubblico esistenti - scala 1:3.000
- PdS 03 Implementazione di aree per attrezzature e servizi - scala 1:3.000
- PdS 04a Progetto di Piano - scala 1:2.000
- PdS 04b Progetto di Piano - scala 1:2.000
- PdS 05a Rete fognaria esistente e di progetto - scala 1:2.000
- PdS 05b Rete fognaria esistente e di progetto - scala 1:2.000
- PdS 06 Rete di acquedotto e pozzi di captazione - scala 1 : 3000
- PdS 07 Elettrodotti e rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica - scala 1:3.000
- PdS 08 Rete infrastrutturale del gas e del metanodotto - scala 1: 3000

#### **PIANO DELLE REGOLE**

- PdR R1 Relazione illustrativa del Piano delle Regole
- PdR R2 Norme Tecniche di Attuazione
- PdR R3 Norme Tecniche per il Commercio
- PdR R4 Relazione illustrativa a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni
- PdR 01 Sistema Rurale paesistico ambientale - scala 1:3.000
- PdR 02a Ricognizione dell’edificato del Nucleo di Antica Formazione di Nibionno - scala 1:500

- PdR 02b Ricognizione dell'edificato del Nucleo di Antica Formazione di Tabiago, Mongodio e Gaggio - scala 1:500
- PdR 02c Ricognizione dell'edificato del Nucleo di Antica Formazione di Cibrone e Cibroncello - scala 1:500
- PdR 03a Regime dei suoli per i Nuclei di Antica Formazione - Nibionno - scala 1:500
- PdR 03b Regime dei suoli per i Nuclei di Antica Formazione – Tabiago, Mongodio e Gaggio - scala 1:500
- PdR 03c Regime dei suoli per i Nuclei di Antica Formazione – Cibrone e Cibroncello - scala 1:500
- PdR 04a Regime dei suoli - scala 1:2.000
- PdR 04b Regime dei suoli - scala 1:2.000
- PdR 05 Recepimento “Carta dei Vincoli” dello Studio Geologico Comunale – scala 1: 5.000
- PdR 06 Recepimento “Carta di Sintesi” dello Studio Geologico Comunale – scala 1: 5.000
- PdR 07 Recepimento “Carta della Fattibilità Geologica delle azioni di Piano” dello Studio Geologico Comunale – scala 1: 5.000

### **Allegati**

INDAGINE CONOSCITIVA di carattere Urbanistico – Commerciale ai sensi della D.G.R. n. VIII/5913 del 21/11/2007

Elaborato Tecnico “RISCHIO DI INCIDENTI RILEVANTI” – R.I.R.

### **VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.**

- Rapporto ambientale;
- Sintesi non tecnica;
- Sistema di monitoraggio;
- **Parere motivato finale;**
- **Dichiarazione di sintesi finale;**

Fanno inoltre parte dei Documenti di PGT la Relazione di Controdeduzione alle Osservazioni e l'elaborato Individuazione delle Osservazioni.