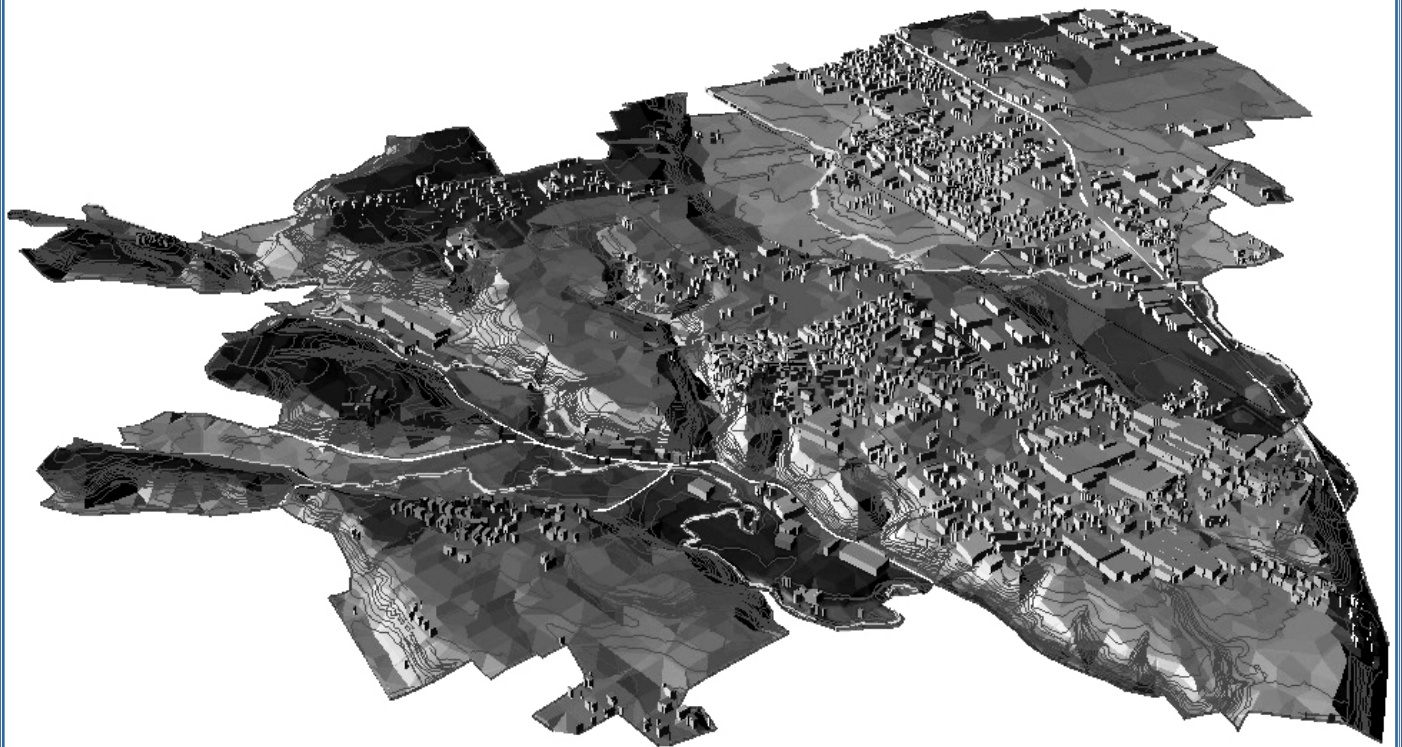




Lomagna

Piano di Governo del Territorio 2016

Provincia di Lecco



Capo I	5
Norme generali.....	5
Art. 1 – Principi.....	5
Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni.....	5
Art. 3 – Deroghe.....	5
Art. 4 – Elementi costitutivi del Piano di governo del territorio.....	5
Art. 5 – Principi interpretativi.....	6
Art. 6 – Saturazione edificatoria delle aree.....	6
Art. 7 – Trasferimenti di diritti edificatori (abrogato).....	6
Art. 8 – Dotazione di parcheggi.....	6
Art. 9 – Modalità di attuazione del Pgt.....	7
Art. 10 – Norme per la flessibilità della pianificazione attuativa.....	7
Capo II	8
Documento di piano – ambiti di trasformazione.....	8
Art. 11 – Ambiti di trasformazione.....	8
Art. 12 – Perequazione, compensazione e incentivazione. Criteri.....	8
Art. 13 – Recupero delle aree non residenziali.....	9
Capo III	10
Piano delle regole.....	10
Art. 14 – Definizioni.....	10
1. St – Superficie territoriale.....	10
2. Sf – Superficie fondiaria.....	10
3. Sc – Superficie coperta.....	10
4. Slp – Superficie lorda di pavimento.....	11
5. Sva – Superficie verde alberata (mq).....	11
6. H – Altezza dei fabbricati.....	11
7. V – Volume edificabile.....	12
8. It (mc/mq) – Indice di fabbricabilità territoriale.....	12
9. If (mc/mq) – Indice di fabbricabilità fondiaria.....	12
10. Ut (mq/mq) – Indice di utilizzazione territoriale.....	12
11. Uf (mq/mq) – Indice di utilizzazione fondiaria.....	12
12. Rc (%) – Rapporto di copertura.....	12
13. Da (%) – Densità arborea.....	12
14. Distanza tra i fabbricati, distanza dalle strade, distanza dai confini.....	12
15. Superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti.....	13
Art. 15 – Destinazioni d'uso.....	13
1. Uso residenziale.....	13
2. Usi complementari alla residenza.....	13
3. Usi produttivi.....	13
4. Usi complementari al produttivo.....	13
5. Usi commerciali.....	14
6. Usi complementari al commerciale.....	14
7. Uso terziario.....	14
8. Usi complementari al terziario.....	14
9. Usi agricoli e compatibili.....	14
10. Usi di interesse comune.....	14
11. Usi tecnologici.....	15

Art. 16 – Nuclei di antica formazione	16
Art. 17 – Tessuto urbano consolidato. Zone residenziali	18
1. Zone residenziali estensive	18
2. Zone residenziali semi intensive	18
3. Zone residenziali di completamento.....	19
4. Zone residenziali di completamento subordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione ..	19
Art. 18 – Ambiti produttivi	20
1. Zone produttive.....	20
2. Zone di riorganizzazione produttiva	21
3. Zone industriali di trasformazione	23
Art. 19 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica	24
Art. 20 – Aree a verde privato	24
Art. 21 – Aree agricole	24
Art. 22 – Aree per impianti tecnologici.....	25
Art. 23 – Fasce di rispetto e vincoli.....	25
Art. 24 – Connessioni fra il sistema tangenziale milanese e il sistema viabilistico lecchese	26
Art. 25 – Viabilità.....	26
Art. 26 – Parco regionale di Montevicchia e della Valle del Curone.....	26
Art. 27 – Elementi sensibili del paesaggio	26
Art. 28 – Recupero ad uso abitativo dei sottotetti	27
Capo IV	29
Piano dei servizi	29
Art. 29 – Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	29
Art. 30 – Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi	30
Art. 31 – Conguaglio dello standard per cambi d'uso	30
Art. 32 – Interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità	30
Art. 33 – Rete ecologica comunale.....	32
Capo V	34
Misure di salvaguardia geologica	34
Art. 34 – Misure di salvaguardia geologica	34
Capo VI	34
Disposizioni particolari e finali	34
Art. 35 – Piani attuativi vigenti	34
Art. 36 – Impianti per la distribuzione del carburante.....	35
Art. 37 – Edifici in contrasto con le previsioni urbanistiche	35
Art. 38 – Abrogazioni.....	35

CAPO I

NORME GENERALI

Art. 1 – Principi

Nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di governo del territorio sull'intero territorio comunale di Lomagna e Osnago.

Le presenti norme di attuazione perseguono l'obiettivo di valorizzare e qualificare il territorio comunale nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo e di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali di livello sovracomunale.

Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non è previsto dalle presenti Norme di attuazione, alle disposizioni statali e regionali vigenti e alla regolamentazione comunale in materia edilizia, in quanto compatibile.

Art. 3 – Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/2005 e dall'art. 19 della legge regionale n. 6/1989.

Art. 4 – Elementi costitutivi del Piano di governo del territorio

Il Piano di governo del territorio è costituito dal Documento di piano, dal Piano dei servizi e dal Piano delle regole. Il Piano di governo del territorio è costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

- Tav.1.1 Documento di piano [dp]
- Tav.2.1 Classificazione del territorio, scala 1:5000, [pr]
- Tav.2.2, 2.3 Classificazione del territorio, scala 1:2000, [pr]
- Tav.2.4 Nuclei di antica formazione: opere ammesse [pr]
- Tav.2.5 Paesaggio [pr]
- Tav.3.1 Servizi e altre attrezzature pubbliche esistenti [ps]
- Tav.3.2 Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale: progetto [ps]
- Tav.3.3 Rete ecologica [ps]
- Tav. A Parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone, confine e mappatura area agricole [pr]
- Norme tecniche d'attuazione [dp, pr, ps]
- Manuale urbanistico edilizio [dp, pr, ps]

- Schede ambiti di trasformazione [dp]
- Relazione di progetto [dp, pr, ps]
- Rete ecologica comunale, studio a supporto della redazione [dp, pr, ps]

Art. 5 – Principi interpretativi

In caso di non corrispondenza tra tavole cartografiche a scala diversa prevale sempre la tavola alla scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra tavole cartografiche e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.

Le indicazioni dettate dal Piano dei servizi, dal Piano delle regole e dal Documento di piano eventualmente riportate in altri strumenti e piani diversi da quello di competenza hanno meramente valore esplicativo e non prescrittivo.

Art. 6 – Saturazione edificatoria delle aree

Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal Pgt.

In caso di frazionamenti avvenuti a far data dall'adozione del Pgt, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione.

Art. 7 – Trasferimenti di diritti edificatori

Articolo stralciato in sede di controdeduzioni alle osservazioni

Art. 8 – Dotazione di parcheggi

In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione devono essere assicurati, ai sensi dell'art. 41-sexies della legge n.1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella successiva in riferimento ai diversi usi.

Usi	Dotazione parcheggi
Uso residenziale	2 mq/10 mc
Uso produttivo	20% slp
Uso terziario	30% slp
Uso commerciale – esercizi di vicinato	20% slp
Uso commerciale – medie strutture	100% slp
Uso commerciale – grandi strutture	100% slp
Usi di interesse comune	10% slp
Altri usi	1 mq ogni 10 mc

La dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio non dovrà comunque essere inferiore alle quantità minime previste dalla legislazione vigente. Il computo della dotazione di spazi di sosta e parcheggio include gli spazi di manovra ed accesso ai medesimi.

I parcheggi pertinenziali per la funzione residenziale di cui alla precedente tabella dovranno essere liberamente accessibili nella misura di almeno un posto auto per alloggio.

I parcheggi pertinenziali degli usi commerciali devono essere liberamente accessibili dai clienti dei medesimi.

Le autorimesse private pertinenziali possono essere costruite anche a confine, purché abbiano un'altezza massima non superiore a m. 2,40, fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 9 – Modalità di attuazione del Pgt

Le trasformazioni previste dal Pgt si attuano mediante titolo edilizio diretto (permesso di costruire, denuncia di inizio dell'attività, segnalazione certificata di inizio attività, etc.) ai sensi della legislazione vigente, con esclusione dei casi in cui le presenti norme prescrivono esplicitamente il permesso edilizio convenzionato o il titolo edilizio accompagnato da atto unilaterale d'obbligo o la pianificazione attuativa (piano attuativo o programma integrato di intervento).

Art. 10 – Norme per la flessibilità della pianificazione attuativa

Non costituisce variante di PGT la modifica dei piani attuativi, compreso gli ambiti di trasformazione urbana, e dei permessi di costruzione convenzionati che prevedono:

- un perimetro dell'ambito di intervento diverso da quello indicato negli elaborati del PGT, qualora la somma delle variazioni apportate in aggiunta e in sottrazione considerate in valore assoluto siano inferiori al 30% della area individuata originariamente. In ogni caso, le superfici così modificate non potranno essere superiore del 10% rispetto a quelle individuate originariamente negli elaborati. La modifica delle superfici di cui sopra non determina la variazione della capacità edificatoria originariamente individuata dal Documento di piano o dal Piano delle Regole;
- prevedere la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazioni o la cessione di aree diverse da quelle esplicitamente indicate negli elaborati, qualora l'Amministrazione ritenga necessario modificare le proprie priorità di intervento, e purché non muti il valore economico delle opere da realizzare o delle aree da cedere.

Gli interventi ammessi dal Documento di piano o dal Piano delle regole possono essere realizzati, senza necessità di variare i suddetti Piani, anche attraverso distinti piani attuativi e attraverso distinti titoli edilizi convenzionati, tranne laddove esplicitamente vietato o diversamente regolamentato.

CAPO II

DOCUMENTO DI PIANO – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 11 – Ambiti di trasformazione

Le Tavole del Pgt individuano con apposito segno grafico e identificativo gli ambiti di trasformazione.

Le trasformazioni ammesse in tali ambiti sono indicate nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti norme, che costituisce parte integrante ed essenziale delle medesime.

Ciascun ambito di trasformazione costituisce ambito perequato ai sensi della legislazione vigente.

Per quanto non è previsto e indicato nelle schede si fa riferimento alle norme di cui al Capo III relative al Piano delle regole e successivi Capi.

Le trasformazioni sono assoggettate a piano attuativo o a programma integrato di intervento o a permesso di costruire convenzionato o a titolo edilizio accompagnata da atto unilaterale d'obbligo o a progetto di opera pubblica.

Fatte salve le disposizioni in materia dettate dalla legislazione regionale, e relative norme applicative, o dal regolamento edilizio, gli interventi sono subordinati a studio idraulico di dettaglio finalizzato ad assicurare l'invarianza idraulica distinguendo le aree già costruite da quelle attualmente inedificate. Le opere necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, eventualmente anche monetizzabili, sono a carico dell'operatore.

Le previsioni di cui al presente articolo e alle schede hanno durata quinquennale.

In ragione del fatto che le previsioni relative agli ambiti di trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle regole o dal Piano dei servizi.

Fatti salvi i piani attuativi e i programmi integrati di intervento anche solo adottati e i titoli edilizi con convenzione sottoscritta, la disciplina dettata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi si applica altresì decorso il termine quinquennale di cui sopra.

Art. 12 – Perequazione, compensazione e incentivazione. Criteri

Il Pgt persegue finalità di perequazione, compensazione ed incentivazione ai sensi della legislazione vigente.

Costituiscono ambiti di perequazione i singoli ambiti di trasformazione di cui al precedente art. 11 e i singoli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

In caso di cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non comprese negli ambiti di trasformazione e negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, ai proprietari sono riconosciuti, a titolo di compensazione, diritti di edificazione proporzionali alla superficie dell'area ceduta, in misura di 0,3 mc/mq, che possono essere utilizzati negli ambiti di trasformazione e negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

In applicazione del principio di incentivazione, i diritti edificatori attribuiti dal Pgt sono incrementati in riferimento all'efficienza energetica degli edifici, rispettivamente del 10% per gli edifici di classe energetica A1 e del 15% per gli edifici di classe energetica uguale o superiore alla classe A2.

Art. 13 – Recupero delle aree non residenziali

Le Tavole del Documento di piano individuano con apposito segno grafico le aree non residenziali dismesse anche parzialmente che comportano pericolo per la salute pubblica o per la sicurezza urbana e sociale o che generano degrado ambientale e urbanistico. Per tali aree l'Amministrazione può applicare la procedura di cui all'art. 97 – bis della Legge regione 11 marzo 2005, n.12.

La medesima procedura può essere applicata per le aree non aventi destinazione residenziale e già interessate da attività economiche per le quali sia dimostrato il non utilizzo anche parziale da almeno due anni, previo riscontro con apposito atto del Consiglio Comunale della sussistenza di un pericolo per la salute pubblica o per la sicurezza urbana e sociale o di degrado ambientale e urbanistico.

CAPO III

PIANO DELLE REGOLE

Art. 14 – Definizioni

1. St – Superficie territoriale

E' la superficie perimetrata con apposito segno grafico nelle tavole del Pgt e nella quale il Pgt si attua mediante pianificazione attuativa (piano attuativo o programma integrato di intervento) o titolo edilizio convenzionato.

La superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree necessarie per urbanizzazioni primarie e secondarie.

2. Sf – Superficie fondiaria

E' la superficie utilizzabile a fini edificatori. Non comprende le strade destinate al pubblico transito e le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale. La superficie fondiaria è misurata computando la superficie derivante dalla proiezione sul piano orizzontale della misurazione effettuata attraverso rilievo topografico in loco.

3. Sc – Superficie coperta

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle costruzioni sovrastanti la quota della sede stradale, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo.

La superficie coperta è comprensiva di tutti i corpi di fabbrica, principali o accessori, compresi nell'area di intervento.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- cornicioni e gronde fino a una profondità massima di 1,5 m. Oltre tale soglia l'aggetto dovrà essere interamente conteggiato;
- tettoie, balconi e altri corpi aggettanti aperti, ma solo quando lo spazio sotteso a livello del piano strada o di campagna è praticabile pedonalmente, e fino a una profondità massima di 1,5 m;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- i manufatti tecnologici previsti da specifiche disposizioni di legge o da particolari esigenze d'uso, come le cabine elettriche e per il trattamento dell'energia, gli impianti di depurazione, i locali per il deposito dei rifiuti, etc.;
- le pensiline adibite al ricovero degli automezzi di lavoro al servizio di immobili destinati agli usi produttivi, purché abbiano una estensione inferiore a 1/10 della superficie coperta, misurata senza tener conto delle medesime.
- gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, compreso i piccoli accessori non destinati alla permanenza di persone (ripostiglio per attrezzi, ricovero animali domestici, etc.), ma quando sono privi di parti in muratura, sono semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, hanno una superficie lorda utile inferiore a 9 mq. e hanno una altezza massima non superiore a 2,4 ml. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi.

4. S_{lp} – Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani agibili interrati, seminterrati o fuori terra, incluse le pareti perimetrali.

Sono escluse dal computo della S_{lp} le superfici:

- dei terrazzi e delle pensiline aperte almeno su due lati;
- dei balconi, dei porticati e delle logge con profondità uguale o inferiore a 1,5 m;
- dei sottotetti non abitabili aventi una altezza media ponderale inferiore o uguale a 1,8 m. Tale condizione dovrà essere comunque soddisfatta anche tenendo conto della eventuale realizzazione di tramezzi interni;
- delle cantine e dei locali interrati o seminterrati con altezza netta inferiore o uguale a 2,4 m;
- degli impianti tecnologici previsti da specifiche disposizioni di legge o da particolari esigenze d'uso (quali cabine elettriche, per il trattamento dell'energia e dell'informazione, impianti di depurazione o similari), e quelli posti sulla copertura degli edifici (quali impianti di sollevamento, trattamento dell'aria, depurazione, lucernari, coperture delle trombe delle scale, impianti di produzione dell'energia o similari);
- degli spazi adibiti a ricovero di autovetture pertinenziali con altezza netta non superiore a 2,4 m.
- gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, compreso i piccoli accessori non destinati alla permanenza di persone (ripostiglio per attrezzi, ricovero animali domestici, etc.), ma quando sono privi di parti in muratura, sono semplicemente appoggiati o ancorati al suolo, hanno una superficie lorda utile inferiore a 9 mq. e hanno una altezza massima non superiore a 2,4 ml.

5. S_{va} – Superficie verde alberata (mq)

E' quella parte della superficie fondiaria che dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto autoctone o naturalizzate, le cui chiome a sviluppo coprono almeno il 50% della superficie stessa.

Tale superficie deve essere permeabile naturalmente in modo profondo, ovvero non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione od opera, dentro e fuori terra, fissa o mobile, né da alcun tipo di pavimentazione o impermeabilizzazione del terreno anche parziale.

6. H – Altezza dei fabbricati

E' la distanza che intercorre fra la quota zero e:

- il punto esterno più alto dei fabbricati con destinazione produttiva o commerciale (altezza massima);
- l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (altezza netta) per gli edifici con altra destinazione o il punto medio, nel caso di solaio inclinato.

Per quota zero si intende: a) il marciapiede o, in mancanza dello stesso, la quota del colmo stradale incrementata di 15 cm; b) la media aritmetica delle quote altimetriche misurate ai vertici del perimetro del lotto, nei casi di terreni in pendenza

7. V – Volume edificabile

E' pari al prodotto della somma della slp dei piani interrati, seminterrati e fuori terra per una altezza virtuale interpiano pari a 3 m, indipendentemente dalla altezza reale dei singoli piani o locali.

8. It (mc/mq) – Indice di fabbricabilità territoriale

Definisce il volume massimo edificabile negli ambiti soggetti a pianificazione esecutiva per mq di superficie territoriale.

E' il rapporto tra il Volume edificabile massimo (V) e la Superficie territoriale (St) oggetto di pianificazione attuativa.

9. If (mc/mq) – Indice di fabbricabilità fondiaria

Definisce il volume massimo edificabile per mq di superficie fondiaria.

E' il rapporto tra il Volume edificabile massimo (V) e la Superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

10. Ut (mq/mq) – Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la superficie lorda di pavimento massima realizzabile negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa per mq di superficie territoriale.

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento massima edificabile (slp) e la superficie territoriale corrispondente (St) oggetto di pianificazione attuativa.

11. Uf (mq/mq) – Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la quantità di superficie lorda di pavimento massima realizzabile per mq di superficie fondiaria.

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento massima edificabile (Slp) e la superficie fondiaria (Sf) corrispondente.

12. Rc (%) – Rapporto di copertura

E' il rapporto massimo, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) corrispondente.

13. Da (%) – Densità arborea

E' il rapporto minimo da garantire tra la superficie verde alberata (Sva) e la superficie fondiaria (Sf) corrispondente.

14. Distanza tra i fabbricati, distanza dalle strade, distanza dai confini

La distanza tra fabbricati (Df) è la distanza misurata tra le pareti finestrate di fabbricati antistanti computata in proiezione orizzontale e perpendicolarmente ai fronti dei fabbricati.

La distanza dalle strade (Ds) è la distanza misurata perpendicolarmente all'asse stradale che intercorre tra il limite più prossimo alla strada della Superficie coperta e il ciglio stradale. Per ciglio stradale si intende il limite degli spazi pubblici esistenti o previsti destinati al movimento di pedoni e veicoli. Se il terreno non è piano la misurazione dovrà essere fatta sulla sua proiezione orizzontale.

La distanza dai confini di proprietà (Dc) è la distanza intercorrente tra la Superficie coperta e il confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso e sul piano orizzontale. La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 m.

La distanza tra fabbricati è disciplinata dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

La distanza dalle strade è disciplinata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.

15. Superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti

La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti a far data dall'approvazione del PGT è quella indicata o deducibile nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti.

Per le costruzioni di cui sia dimostrata l'esistenza antecedente all'entrata in vigore della legge 4 settembre 1967, n.765, e non collocate all'interno del centro abitato o delle aree di espansione previste dal Piano regolatore allora vigente, la superficie lorda di pavimento è determinata utilizzando i parametri edilizi e urbanistici del presente PGT di cui ai precedenti commi.

Art. 15 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue.

1. Uso residenziale

- Residenza

2. Usi complementari alla residenza

- Usi commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
- Usi terziari
- Usi di interesse comune

3. Usi produttivi

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere
- Uffici ed altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
- Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti

4. Usi complementari al produttivo

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo
- Servizi aziendali e interaziendali
- Uffici privati e studi professionali
- Usi commerciali relativi alle merci ingombranti
- Esercizi di vicinato
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

5. Usi commerciali

- Esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)

6. Usi complementari al commerciale

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici
- Attrezzature ricettive
- Usi terziari
- Usi di interesse comune

7. Uso terziario

- Artigianato di servizio
- Bar ristoranti edicole ed esercizi pubblici
- Esercizi di vicinato
- Studi professionali
- Uffici privati
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi per le attività produttive
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Banche
- Attrezzature ricettive
- Residenze collettive

8. Usi complementari al terziario

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Usi di interesse comune

9. Usi agricoli e compatibili

- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative (allevamento, agriturismo, etc.)
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

10. Usi di interesse comune

- Servizi culturali
- Servizi sociali
- Servizi assistenziali

- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi abitativi (edilizia sociale)
- Servizi pubblici
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Servizi religiosi

11. Usi tecnologici

- Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
- Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia
- Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare
- Impianti per la manutenzione della viabilità.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. In assenza o nell'indeterminazione di tali titoli, le destinazioni sono desunte dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, le destinazioni d'uso possono essere desunte da altri documenti probanti. E' fatta salva l'autocertificazione nelle forme previste dalla legislazione vigente.

Art. 16 – Nuclei di antica formazione

Le Tavole individuano, nell'ambito del tessuto urbano consolidato, i nuclei di antica formazione, che comprendono anche i nuclei rurali di particolare pregio storico e architettonico.

Nei nuclei di antica formazione, le trasformazioni sono finalizzate al recupero edilizio ed urbanistico dei tessuti esistenti, alla loro valorizzazione e rivitalizzazione e all'adattamento alle esigenze degli usi contemporanei nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, urbanistiche ed ambientali.

Nei nuclei di antica formazione si applicano i limiti inderogabili di densità edilizia previsti dall'art. 7, comma 1, punto 1); i limiti inderogabili di altezza previsti dall'art. 8, comma 1, punto 1); i limiti inderogabili di distanza previsti dall'art. 9, comma 1, punto 1) del D.M. n. 1444/1968.

Nei nuclei di antica formazione, richiedono pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato o titolo edilizio accompagnato da atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dalla legislazione vigente.

Nei nuclei di antica formazione sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art. 15 e sono vietati gli altri usi di cui all'art. 15.

Per gli immobili individuati dal PTC del Parco di Montevecchia e della valle del Curone come "Cascine di valore storico o ambientale" di cui all'articolo 35 e all'allegato B delle relative Norme Tecniche d'Attuazione sono ammessi anche gli usi di cui al punto 9 dell'art. 15.

All'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici esistenti sono classificati, in riferimento alle situazioni insediative e alle tipologie e alle caratteristiche architettoniche e urbanistiche, come segue:

Edifici di tipo 1 – Monumenti ed edifici vincolati

Edifici di tipo 2 – Edifici di particolare pregio storico e/o architettonico

Edifici di tipo 3 – Edifici civili

Edifici di tipo 4 – Fienili e accessori di pregio

Edifici di tipo 5 – Fienili e accessori utilizzabili per altri usi

Edifici di tipo 6 – Edifici recenti o pesantemente rimaneggiati

Edifici di tipo 7 – Piccoli volumi

La tabella che segue indica, per ogni tipo di edificio, gli interventi e le trasformazioni ammessi con le modalità di cui al Manuale urbanistico edilizio, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

	monumenti ed edifici vincolati	edifici di particolare pregio storico e/o architettonico	edifici civili	fenili accessori di pregio	fenili e accessori utilizzabili per altri usi	edifici recentemente rimaneggiati	piccoli volumi
	edifici di pregio da valorizzare				edifici non di pregio modificabili		
variazione delle unità immobiliari	si	si	si	si	si	si	si
modifica delle destinazioni d'uso	ammessa, compatibilmente con le caratt. dell'edificio		si	si	si	si	si
impiego di materiali e tecniche costruttive originali e/o compatibili	si	si	no	si	no	no	no
alterazione elementi ornamentali e costruttivi tipici della tradizione costruttiva locale	no	no	no	no	no	no	no
modifica/spostamento tramezzi verticali	ammessa, fatta eccez. per i muri e gli ambienti di part. pregio		si	si	si	si	si
modifica distribuzione verticale o orizzontale (scale, ballatoi, androni, etc.)	è ammessa unicamente l'integrazione		si	si	si	si	si
modifica/alterazione bucaure (finestre, porte, etc.)	no	no	si	si	si	si	si
modifica/spostamento tramezzi orizzontali	no	no	si	si	si	si	si
sostituzione integrale muri perimetrali, seppur contemplando la ricostruzione nella stessa posizione	no	no	no	no	si	si	si
recupero del sottotetto con mantenimento della stereometria della copertura	si	si	si	si	si	si	si
recupero del sottotetto con modifica della stereometria della copertura (compreso abbaini)	no	no	no	no	si	si	si
alterazione/modifica della stereometria dell'edificio	no	no	no	no	si	si	si
demolizione con ricostruzione a pari volume su altro sedime	no	no	no	no	no	si	si

Art. 17 – Tessuto urbano consolidato. Zone residenziali

Le Tavole individuano il tessuto urbano consolidato diverso dai nuclei di antica formazione, ovvero le parti di città parzialmente o totalmente edificate e dotate delle urbanizzazioni primarie.

In questo ambito, le trasformazioni sono finalizzate alla conferma delle densità edilizie esistenti, attraverso il mantenimento, la riqualificazione e la sostituzione degli immobili esistenti, la riduzione della frammistione funzionale, la riqualificazione degli spazi di uso pubblico.

All'interno dell'ambito del tessuto urbano consolidato sono individuate, con riferimento alle densità edilizie esistenti, due sub-zone residenziali e sono altresì individuati gli ambiti inedificati nei quali sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzati al completamento dell'edificazione residenziale.

1. Zone residenziali estensive

Indici e parametri

Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore all'esistente. E' ammesso l'ampliamento una tantum in misura non superiore a 80 mq di SIp fino a un Indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 1 mc/mq.

Altezza: non superiore a 7,5 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 20%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art.15 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.15.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto

Prescrizioni particolari

Sono prescritte le seguenti tipologie: villa, case unifamiliari o bifamiliari, schiere.

2. Zone residenziali semi intensive

Indici e parametri

Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore all'esistente.

Altezza: non superiore all'esistente e comunque inferiore a 9 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 10%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art. 15 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.15. Sono altresì ammessi gli usi commerciali – medie strutture di vendita non alimentari fino a 600 mq di superficie di vendita, previa verifica della disponibilità della dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale e di idonea accessibilità.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto

3. Zone residenziali di completamento

Indici e parametri

Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 1 mc/mq.

Altezza: non superiore a 7,5 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 20%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art.15 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.15.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato o titolo edilizio accompagnato da atto unilaterale d'obbligo quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni particolari

Sono prescritte le seguenti tipologie: villa, case unifamiliari o bifamiliari, schiere.

Nelle zone residenziali di completamento delle *frazioni Fornace e Villaggio dei Pini*, come individuate dalle Tavole con apposito segno grafico, l'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso non deve essere superiore a 0,6 mc/mq, fermo restando gli altri parametri urbanistici ed edilizi.

4. Zone residenziali di completamento subordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione

Le tavole individuano le zone residenziali di completamento la cui edificazione è subordinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione. Fermo restando le indicazioni di cui al precedente comma 3, l'edificazione di questi compendi è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto indicate e/o alla cessione delle aree individuati nelle tavole con apposita grafia. Tali aree sono destinate alla realizzazione di servizi di interesse pubblico o generale o la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, di cui al precedente articolo 8, ma solo quando trattasi di parcheggi liberamente accessibili. Gli interventi sono soggetti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato o titolo edilizio accompagnato da atto d'obbligo unilaterale.

Area di via Alcide De Gasperi, prescrizioni puntuali

All'interno del perimetro individuato con apposita grafia nelle tavole del PGT è ammessa l'edificazione di 1500 mc sull'area classificata come zona residenziale semi intensiva a condizione che: 1) venga ceduta a titolo gratuito l'area classificata come servizio pubblico di interesse generale ricadente nell'ambito individuato nelle tavole; 2) venga realizzato sulla stessa a scomputo oneri di urbanizzazione un parcheggio pubblico con le relative aree a giardino. Il parcheggio dovrà avere un numero di posti comunque non inferiori agli attuali incrementati della dotazione di parcheggi pertinenziali derivati dal nuovo intervento (cfr. art.8). Il parcheggio dovrà inoltre essere opportunamente illuminato, videosorvegliato e recintato (lato verso la scarpata); 3) venga previsto un passaggio pedonale per il collegamento del nuovo parcheggio con

quello attualmente esistente; 4) venga concordato con l'Amministrazione il cronoprogramma delle opere allo scopo di poter utilizzare gli spazi di sosta senza interruzioni temporali.

Per quanto sopra non esplicitamente previsto, vale la disciplina urbanistica di cui all'art.17.2 e all'art.29.

Art. 18 – Ambiti produttivi

All'interno del tessuto urbano consolidato le Tavole individuano le aree produttive, le aree di riorganizzazione produttiva e le aree industriali di trasformazione.

Le aree produttive sono le aree per le quali si conferma la destinazione produttiva e nelle quali le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o ad insediare gli usi produttivi e complementari e gli usi terziari e complementari.

Le aree di riorganizzazione produttiva sono aree dismesse o sotto utilizzate o ancora in funzione e per le quali si conferma la destinazione produttiva ma che, in ragione della necessità della riorganizzazione urbanistica, sono assoggettate a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato o titolo edilizio accompagnato da atto d'obbligo unilaterale.

Le aree industriali di trasformazione sono le aree industriali collocate in contesti residenziali per le quali, al fine di ridurre la commistione funzionale, si prevede la trasformazione verso usi residenziali.

1. Zone produttive

a) Indici e parametri per gli usi produttivi

Indice di utilizzazione fondiaria: non superiore a 0,8 mq/mq

Altezza: non superiore a m.12

Rapporto di copertura: non superiore al 70%

Densità arborea: non inferiore al 5 %.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 3) e 4) dell'art.15. Sono compatibili gli usi di interesse comune di cui all'art.15, ad eccezione dei servizi abitativi (edilizia sociale).

Sono vietati gli altri usi di cui all'art.15.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto

b) Indici e parametri per gli usi terziari

Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 1,5 mc/mq

Altezza: non superiore a m. 12

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 10 %.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 7) e 8) dell'art.15. Sono compatibili gli usi di interesse comune di cui all'art.15 ad eccezione dei servizi abitativi (edilizia sociale).

Sono vietati gli altri usi di cui all'art.15.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto

Norme particolari

Altezze maggiori a quelle indicate per le aree produttive sono ammesse per gli impianti e i manufatti con caratteri particolari finalizzati alla produzione, alla movimentazione o allo stoccaggio di beni, e per gli accorgimenti atti a migliorare il risparmio energetico di edifici e processi produttivi.

In caso di ristrutturazione edilizia sono fatte salve le superfici lorde esistenti a far data dall'adozione del presente PGT, anche qualora eccedenti gli indici edificatori di cui alle precedenti lettere a e b, e da computarsi secondo quanto definito dal comma 15 dell'art.14 delle NTA.

Le trasformazioni nelle aree produttive comprese nel perimetro del Parco regionale sono assoggettate a pianificazione attuativa, atto unilaterale d'obbligo o titolo edilizio convenzionato anche relativamente ai profili contemplati dall'art.37 e dal relativo Allegato "E" delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, che sono comunque fatti salvi.

2. Zone di riorganizzazione produttiva

Gli interventi sono assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato in conformità alle prescrizioni di seguito specificate. Laddove non diversamente esplicitato valgono i parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 1. Le tavole dell'azonamento indicano con apposito segno grafico il perimetro dell'ambito di intervento. Fatte salve le disposizioni in materia dettate dalla legislazione regionale, e relative norme applicative, o dal regolamento edilizio, gli interventi sono subordinati a studio idraulico di dettaglio finalizzato ad assicurare l'invarianza idraulica distinguendo le aree già costruite da quelle attualmente inedificate. Le opere necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, eventualmente anche monetizzabili, sono a carico dell'operatore.

Area ex Jucker

Gli usi ammessi sono quelli produttivi, complementari al produttivo, terziari e complementari al terziario e complementari al commerciale di cui ai commi 3, 4, 6, 7 e 8 dell'art.15 delle NTA e sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art.15. E' altresì ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare o non alimentare con superficie di vendita non superiore a 600 mq.

La superficie lorda di pavimento edificabile è quella esistente a far data dall'adozione del PGT e computata secondo quanto definito dal comma 15 dell'art.14 delle NTA.

Gli interventi sono subordinati a piano attuativo, ovvero a permesso di costruire convenzionato, fatta eccezione per gli interventi funzionali all'insediamento degli usi produttivi e complementari al produttivo di cui ai commi 3 e 4 dell'art.15 delle NTA, che sono soggetti a titolo edilizio semplice. Sono altresì soggetti a titolo edilizio semplice gli interventi di bonifica e demolizione senza ricostruzione dell'immobile esistente o di sue parti. Gli interventi ammessi potranno riguardare singole porzioni dell'edificio e/o del

lotto ma solo nel caso: a) il piano attuativo o il titolo edilizio convenzionato sia provvisto di un inquadramento generale e vincolante le successive trasformazioni previste per l'intero ambito di intervento indicato nelle tavole; b) siano cedute le aree e assicurate le opere di cui ai successivi commi.

Gli interventi sono subordinati alla cessione dell'area interna al perimetro di intervento e classificata nelle tavole come servizio pubblico e di interesse pubblico generale. Tale area dovrà essere ceduta quale standard qualitativo o standard urbanistico, se dovuto, o per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, nel caso siano liberamente accessibili. Dovranno essere previsti opportuni accorgimenti progettuali per l'inserimento paesaggistico del nuovo intervento e a protezione delle circostanti abitazioni quali, ad esempio, alberature e altre schermature verdi. Qualsiasi intervento dovrà comunque garantire il rispetto dei limiti di emissione acustici previsti dal Piano di zonizzazione vigente per le limitrofe aree residenziali. Qualora necessarie, le barriere fonoassorbenti e altri manufatti similari, potranno essere realizzate all'interno della area destinata a servizi pubblici e di interesse pubblico e generale. La medesima possibilità è data per i manufatti e le barriere verdi atte ad assicurare il corretto insediamento paesaggistico dell'intervento.

Nel caso i successivi sviluppi progettuali lo richiedano, al fine di meglio distanziare usi fra loro poco compatibili, l'Amministrazione potrà chiedere di ricomprendere all'interno del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato la viabilità pubblica e le relative aree pertinenziali, al fine di traslare le medesime in altra posizione. I sedimi di queste aree sono privi di capacità edificatorie.

Insedimento ex RDB

Gli usi ammessi sono quelli produttivi e complementari al produttivo di cui ai commi 3 e 4 dell'art.15 delle NTA, qualora compatibili con la presenza del SIC Valle Santa Croce e valle del Curone (IT2030006), e sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art.15.

La superficie lorda di pavimento edificabile è quella esistente computata secondo quanto definito dal comma 15 dell'art.14 delle NTA.

Gli interventi sono subordinati a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato anche relativamente ai profili di cui all'art. 37 – *Zona di trasformazione migliorativa* delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale di Montevicchia e della Valle del Curone e sono subordinati a Valutazione di Incidenza.

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno comunque garantire: 1) la riqualificazione del torrente Molgoretta e della relativa sponda ripariale; 2) l'aumento delle superfici permeabile; 3) la riqualificazione naturalistico/ambientale dell'area; 4) un più corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli immobili e delle relative pertinenze; 5) la bonifica dei suoli, se necessaria, e la riduzione dei fattori inquinanti. Gli interventi sono altresì soggetti alla verifica della sostenibilità viabilistica dei flussi di traffico generati e attratti. E' comunque fatto salvo quando definito dal citato art.37 e dalla relativa scheda dell'Allegato "E" delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco di Montevicchia e della valle del Curone.

Compendio produttivo di via Marco Biagi

Gli usi ammessi sono quelli produttivi e complementari al produttivo, quelli terziari e complementari al terziario di cui ai commi 3, 4, 7 e 8 dell'art.15 delle NTA e sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art.15.

La superficie lorda di pavimento edificabile è quella esistente computata secondo quanto definito dal comma 15 dell'art.14 delle NTA. E' ammesso un incremento pari al 10% della superficie lorda esistente.

L'area esterna alla recinzione esistente a far data dall'adozione del presente Piano è utilizzabile unicamente per la realizzazione di una piattaforma per il carico e lo scarico delle merci e per il parcheggio degli autoveicoli qualora: a) vengano realizzate opere di rinaturalizzazione e schermatura nei confronti dell'attiguo spazio agricolo per l'intera estensione sud/est - nord/ovest del compendio e per una profondità minima di 15 metri (cfr. Rete ecologica, zona soggetta a riqualificazione n.5). Tale schermatura dovrà essere realizzata all'interno dell'area di proprietà (limite sud/est) in territorio ora classificato come agricolo; b) venga ceduta a titolo gratuito l'area agricola ricompresa nel perimetro dell'ambito di intervento; c) venga adeguatamente sistemata e riqualificata l'area a verde che divide via Marco Biagi dalle abitazioni residenziali, anche attraverso la realizzazione di un filare alberato avente lunghezza pari al fronte residenziale e opportune barriere verdi che mitigino l'impatto acustico. Tali opere saranno realizzate a titolo gratuito quale standard qualitativo.

E' previsto l'ampliamento dell'accesso carrabile all'edificio posto sul lato sud-est del lotto. Il sedime necessario per tale ampliamento, di proprietà del Comune, sarà ceduto all'operatore in permuta per l'acquisizione dell'area agricola di cui al precedente punto b). L'intervento è soggetto a piano attuativo, ovvero a permesso di costruire convenzionato e dovrà essere corredato da verifica di impatto acustico e clima acustico.

3. Zone industriali di trasformazione*Indici e parametri*

Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore a 1,2 mc/mq.

Altezza: non superiore a 10 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 20%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1), 2), 7) e 8) dell'art. 15 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.15.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto.

Prescrizioni particolari

E' comunque ammesso l'ampliamento degli usi produttivi esistenti alla data di adozione del Pgt fino a un massimo di 50 mq di slp.

Art. 19 – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Il piano individua le aree che per le loro caratteristiche o la presenza di elementi ostativi non sono soggette a trasformazione urbanistica secondo quanto definito dall'art. 10 della Legge regionale n.12, 11 marzo 2005. In tale aree non è ammessa la realizzazione di qualsiasi tipo di edificazione. E' invece ammessa la realizzazione di recinzioni.

Art. 20 – Aree a verde privato

Le Tavole individuano le aree a verde privato che per le loro caratteristiche ambientali si presentano come meritevoli di essere conservate e valorizzate nella loro sistemazione a verde.

In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi migliorativi nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi.

Art. 21 – Aree agricole

Le Tavole individuano le aree agricole che, in quanto tali, sono finalizzate al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole e alla tutela e alla valorizzazione ambientale e del territorio.

Il Parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone, per l'ambito di propria competenza, suddivide ulteriormente le aree agricole dettando per ognuna di esse una specifica disciplina che è fatta salva (zone agricole di pianura, di cui all'art.29; del pianalto, di cui all'art.40; delle valli alluvionali, di cui all'art.41, e per le strutture agricole, di cui all'art.45 delle NTA del Piano Territoriale di coordinamento del Parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone).

Nelle aree agricole gli interventi sono disciplinati dalle specifiche norme della legislazione regionale, compreso quelle dettate dal Parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone.

Nelle aree agricole sono ammessi gli usi agricoli di cui al comma 9 dell'art.15 e sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art.15.

Le Tavole individuano, con apposito segno grafico, gli *edifici ubicati in zona agricola non più funzionali alle attività agricole*, per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e, limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, l'ampliamento fino al 10% degli edifici esistenti. Gli interventi riguardanti gli *edifici ubicati in zona agricola non più funzionali alle attività agricole* collocati all'interno del Parco regionale di Montevecchia e della valle del Curone dovranno, per quanto non esplicitamente specificato dalle presenti norme, attenersi inoltre a quanto definito dall'art.12 del PTC del Parco: *Norme generali per gli interventi su edifici e strutture esistenti*.

Nelle aree agricole sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 10% degli edifici esistenti.

Gli interventi ammessi nelle aree agricole devono essere realizzati con le modalità di cui al Manuale urbanistico edilizio, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

Nelle aree agricole individuate dalle Tavole come *aree boscate*, l'edificazione è ammessa secondo le indicazioni della legislazione vigente e le specificazioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) delle Provincia di Lecco e del Parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone

Le Tavole individuano con apposita simbologia i *nuclei rurali di particolare pregio storico e architettonico* e le *cascine di valore storico o ambientale*, di cui all'art.35 delle NTA del PTC del Parco regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, per le quali si prevede la valorizzazione. Pur rimanendo a tutti gli effetti ambiti agricoli, la classificazione e le opere ammesse per gli edifici esistenti classificati come sopra sono le medesime previste dall'art.16 per i nuclei di antica formazione.

Art. 22 – Aree per impianti tecnologici

Le Tavole individuano le aree destinate all'insediamento degli impianti tecnologici.

In tali aree sono ammessi gli usi tecnologici di cui al punto 11 dell'art. 15 e sono vietati gli altri usi di cui all'art. 15.

Art. 23 – Fasce di rispetto e vincoli

Le Tavole individuano con appositi segni grafici le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari, in cui qualsiasi trasformazione è vietata o in cui le trasformazioni sono disciplinate da normative specifiche. Le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari sono:

- fasce di rispetto stradale
- fascia di rispetto ferroviaria
- fascia di rispetto cimiteriale
- fascia di rispetto dell'acquedotto e dei depuratori
- fasce di rispetto dei pozzi
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- fasce di rispetto degli elettrodotti
- ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico
- sito di interesse comunitario

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di manufatti per la mobilità pedonale e veicolare e relativi equipaggiamenti (carreggiate, marciapiedi, banchine, impianti di illuminazione, etc.);
- parcheggi;

- opere di arredo stradale e verdi (compreso eventuali alberature, ma nel rispetto delle indicazioni del Codice della strada);
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- impianti di distribuzione del carburante secondo quanto disposto dal successivo art.36.

Le normative vigenti che disciplinano le fasce di rispetto, le distanze e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari prevalgono sulle indicazioni del Pgt eventualmente difformi o in contrasto.

Art. 24 – Connessioni fra il sistema tangenziale milanese e il sistema viabilistico lecchese

Le tavole segnano con apposita grafia il tracciato del collegamento fra il sistema tangenziale milanese e il sistema viabilistico lecchese, di cui alla delibera della Giunta Provinciale N° 121 del 02-07-2013, e il relativo “ambito di precauzione”, di cui alla lettera “C”, comma 3, dell’art.19 delle Norme d’attuazione del PTCP della provincia di Lecco. All’interno dell’ambito di precauzione, e nelle more dell’approvazione del progetto di fattibilità dell’opera, la validità dei titoli edilizi e dei piani attuativi ammessi dal PGT è subordinata al parere preventivo degli uffici competenti dell’Amministrazione provinciale.

Art. 25 – Viabilità

Le Tavole individuano le aree destinate o da destinare alla viabilità di ogni livello e tipologia e ai percorsi ciclopedonali.

In tali aree sono ammessi esclusivamente gli interventi relativi alla viabilità e ai percorsi ciclopedonali.

Art. 26 – Parco regionale di Montevicchia e della valle del Curone

Le Tavole individuano il perimetro del Parco regionale all’interno del quale trova applicazione il Piano territoriale di coordinamento del Parco medesimo.

Art. 27 – Elementi sensibili del paesaggio

Le Tavole individuano gli elementi del paesaggio (manufatti, percezioni, tracce) di particolare interesse, sia ai fini della valutazione di impatto paesistico di cui al Piano territoriale paesistico regionale, sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

Per la valutazione di impatto paesistico, la classe di sensibilità paesistica dei luoghi nei quali siano presenti gli elementi reputati di particolare interesse o che interagiscono con essi è quella indicata nel successivo elenco.

1. Sono da considerare elementi con sensibilità molto alta:

- monumenti ed altri immobili di pregio
- giardini di pregio
- fiumi/fontanili
- coni ottici su Montevecchia
- nuclei di sommità
- sito di interesse comunitario (sic)

2. Sono da considerare elementi con sensibilità alta:

- nuclei di antica formazione
- versanti
- viste di particolare pregio
- boschi e altri elementi di naturalità

3. Sono da considerare elementi con sensibilità media:

- percorsi/trame storiche
- terrazzamenti ancora esistenti
- nodi/land market
- monumenti ed altri immobili di pregio

3. Sono da considerare elementi con sensibilità bassa:

- territorio agricolo

Le tavole individuano altresì gli elementi detrattori, in presenza dei quali gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione del paesaggio. In relazione alla particolarità, complessità e rilevanza degli interventi, è comunque facoltà dell'Ufficio Tecnico richiedere che venga redatta una valutazione di impatto paesistico, ovvero chiedere alla Commissione paesaggio di esprimere un parere al riguardo degli interventi. Gli ambiti di trasformazione sono comunque soggetti al parere della Commissione paesaggio.

Il Manuale urbanistico edilizio disciplina per gli elementi sensibili del paesaggio le caratteristiche e le modalità a cui dovranno attenersi gli interventi.

Gli interventi dovranno altresì tenere in considerazione gli indirizzi di tutela del paesaggio di cui al *Piano territoriale di coordinamento provinciale* (titolo VII e allegato 2 norme di attuazione del PTCP) e, per quanto di competenza, del *Piano Territoriale di Coordinamento* del Parco regionale di Montevecchia e della Valle del Curone e relativi allegati.

Art. 28 – Recupero ad uso abitativo dei sottotetti

Il recupero ad uso abitativo dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, è ammesso nei nuclei di antica formazione nei limiti e con le modalità previsti nella tabella di cui all'art. 15 delle presenti norme e nelle zone residenziali estensive del tessuto urbano consolidato di cui all'art. 17, punto 1 delle presenti norme.

Nelle rimanenti parti del territorio comunale, il recupero a fini abitativi dei sottotetti non è ammesso.

Compendio degli indici urbanistici e edilizi previsti per i tessuti urbani consolidati

	usi ammessi	capacità edificatoria	altezze massime	rapporto di copertura massima)	densità arborea minima)
Tessuti urbani consolidati					
nuclei di antica formazione	uso residenziale, usi complementari alla residenza	esistente, con le limitazioni di cui al Dm.1444/1968	esistenti	esistenti	-
zone residenziali estensive	uso residenziale, usi complementari alla residenza	esistente + ampliamento una tantum = 80 mq (se < 1 mc/mq)	7,5 m	50 %	20 %
zone residenziali semi intensive	uso residenziale, usi complementari alla residenza	esistente	9.0 m	50 %	10 %
zone residenziali di completamento	uso residenziale, usi complementari alla residenza	1 mc/mq	7,5 m	50 %	20 %
zone residenziali di completamento: frazioni	uso residenziale, usi complementari alla residenza	0,6 mc/mq	7,5 m	50 %	20 %
zone produttive	usi produttivi, usi complementari al produttivo	0,8 mq/mq	12 m	70 %	5 %
	usi terziari, usi complementari al terziario	1,5 mc/mq	12 m	50%	10%
zone di riorganizzazione produttiva	come le zone produttive di cui sopra	esistente o definita puntualmente	come zone produttive	come zone produttive	come zone produttive
zone industriali di trasformazione	uso residenziale, usi complementari alla residenza	1,2 mc/mq	10 m	50%	20%

CAPO IV

PIANO DEI SERVIZI

Art. 29 – Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Le Tavole del Pgt individuano le aree destinate alla dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito della pianificazione attuativa o dai titoli edilizi convenzionati o dagli atti unilaterali d'obbligo, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

La pianificazione attuativa e i titoli edilizi convenzionati o accompagnati da atto unilaterale d'obbligo assicurano la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella quantità minima prevista dalla tabella che segue:

usi	dotazione
residenziale	46 mq per abitante, pari a 120 mc
commerciale esercizi di vicinato	20% slp
commerciale medie strutture	150% slp
commerciale grandi strutture	200% slp
terziario	100% slp
produttivo	20% st
attrezzature ricettive	100% slp
di interesse generale	10% st

In ogni caso, la pianificazione attuativa assicura la dotazione maggiore di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale eventualmente prevista dalla pianificazione attuativa medesima.

Nella pianificazione attuativa o nei titoli edilizi convenzionati, la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale può essere assicurata anche mediante la loro realizzazione da parte degli operatori in conformità alla legislazione vigente.

Art. 30 – Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi

Le attrezzature e i servizi possono essere realizzati, oltre che dalle Amministrazioni pubbliche competenti, anche dai proprietari delle aree, in conformità alla legislazione vigente.

Art. 31 – Conguaglio dello standard per cambi d'uso

Nel caso di cambi di destinazione d'uso attuati con opere edilizie, è fatto obbligo di reperire o monetizzare la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale quando l'uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi del precedente art. 29.

Nel caso di cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, il reperimento o la monetizzazione della dotazione aggiuntiva sono prescritti esclusivamente per gli usi commerciali medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita e grandi strutture di vendita unitarie.

Art. 32 – Interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità

Il contributo di costruzione relativo agli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto è incrementato nella misura massima prevista dalla legislazione regionale vigente e dai relativi provvedimenti di attuazione.

L'incremento è finalizzato a realizzare interventi forestali o a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità sul territorio comunale o, in accordo con il Comune competente, su aree anche non facenti parte del territorio comunale, ma di interesse per il Comune.

Gli Interventi di rilevanza forestale o di incremento della naturalità dovranno essere prioritariamente realizzati:

- a) in attuazione della Rete ecologica comunale e, in particolare, per la realizzazione delle opere previste per i "varchi da deframmentare" e le "zone soggette a riqualificazione" di cui alla relativa Tavola;
- b) in attuazione del Programma di gestione del SIC IT2030006; ;

- c) nel territorio e secondo i dettati e le indicazioni del Piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone.

Gli interventi di cui al precedente comma sono realizzati:

- a) direttamente dal Comune;
- b) dal Comune con altri Comuni, previo accordo tra gli stessi;
- c) dagli enti istituzionalmente competenti, previa convenzione con il Comune;
- d) da soggetti privati, anche a scomputo dell'incremento dei soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e anche su aree di proprietà privata, previa convenzione con il Comune o atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune medesimo.

I soggetti privati possono realizzare gli interventi secondo le modalità di cui alla precedente lettera d) anche su aree di proprietà di terzi, fermo restando, in questo caso, che i terzi devono sottoscrivere, per consenso, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo.

La convenzione con i soggetti privati o il loro atto unilaterale d'obbligo di cui alla precedente lettera d) indicano:

- a) le aree interessate dagli interventi;
- b) gli interventi da realizzare;
- c) il costo degli interventi e della loro manutenzione;
- d) i tempi di realizzazione degli interventi;
- e) le modalità e la periodicità della manutenzione;
- f) le garanzie prestate per la realizzazione degli interventi;
- g) la durata, comunque non inferiore a 20 anni.

Ai fini della presente norma, sono qualificati esemplificativamente come di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità i seguenti interventi oltre a quelli di riforestazione:

- creazione aree vegetate;
- creazioni siepi e cortine vegetali;
- creazioni filari;
- creazione/recupero terrazzamenti;
- realizzazione/recupero percorsi poderali anche ciclo-pedonali comunque extraurbani;
- opere di sistemazione della vegetazione spondale;
- creazione fasce di protezione ambientale e paesistica ma unicamente quando previste all'interno delle zone agricole o direttamente contigue con esse.

Non sono invece qualificati come di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità gli interventi di cui all'allegato B della Dgr 22 dicembre 2008 n.8/8757 e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto compatibili con la sopracitata Delibera regionale sono altresì considerati interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità gli interventi di cui al “*Repertorio di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale*” allegato al PTCP della Provincia di Lecco. Per gli interventi di riforestazione, quando previsti, sono fatte salve le indicazioni e le prescrizioni del *Piano di Indirizzo Forestale* della provincia di Lecco.

Le norme del presente articolo sono altresì applicabili ad interventi e altre fonti di finanziamento che prevedono la realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e riqualificazione ambientale.

Art. 33 – Rete ecologica comunale

In ottemperanza al comma 1 dell’art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 le Tavole del Piano dei servizi individuano la Rete ecologica comunale. La Rete ecologica comunale persegue la finalità di tutelare e incrementare la biodiversità e di valorizzare gli ecosistemi presenti sul territorio. La rete ecologica comunale individua:

1. *nodi della rete*, corrispondenti alle aree di maggior rilevanza sotto il profilo eco-biologico. All’interno dei nodi della rete è vietata qualsiasi attività edilizia ed è vietata qualsiasi trasformazione del territorio che possa compromettere i valori biologici ed ecologici esistenti alla data di approvazione della presente norma;

2. *aree di supporto*, corrispondenti alle aree perlopiù agricole che svolgono funzione di tampone e supporto alla rete ecologica comunale. All’interno delle aree di supporto è vietato il consumo a scopo edificatorio di nuovo suolo agricolo, naturale o equiparabile, fatta eccezione per quanto previsto dal titolo III della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 e dall’art.21 delle presenti norme.

Gli elementi verdi (siepi e filari) dovranno essere potenziati e, di norma, è vietata la soppressione di quelli esistenti alla data di approvazione della presenti norme, fermo restando le relative esigenze culturali. Dovrà essere altresì promosso, con opportuni interventi e incentivi, la trasformazione dei prati da vicenda in prati stabili. I parchi e i giardini esistenti alla data di approvazione della presente norma dovranno essere mantenuti.

3. *corridoi e connessioni ecologiche*, corrispondenti alle connessioni fra i diversi ecosistemi e gli elementi della rete. L’attività edificatoria dovrà garantire che almeno il 50% della sezione trasversale dei corridoi individuati nelle tavole sia permeabile naturalmente in modo profondo.

4. *varchi*, anch’essi finalizzati a garantire le connessioni fra i diversi ecosistemi e gli elementi della rete e corrispondenti ai punti più critici dei corridoi. I varchi sono distinti in varchi da mantenere e varchi da deframmentare. L’estensione delle superfici permeabili naturalmente in modo profondo esistenti alla data di approvazione della presente norma deve rimanere invariata.

Nei varchi da deframmentare dovranno essere promossi interventi e realizzati manufatti atti a favorire la connessione ecologica, così come indicato nelle tavole.

Le Tavole individuano altresì le *zone soggette a riqualificazione*, per le quali la Rete ecologica fornisce indicazioni circa gli interventi da realizzare e le relative finalità e gli elementi e manufatti particolarmente critici sotto il profilo eco-biologico e della rete ecologica comunale, anch'essi soggetti ad interventi di riqualificazione e di potenziamento della bio-diversità e delle connessioni ecologiche

La Rete ecologica comunale integra la Rete ecologica provinciale e le relative norme. Il Piano territoriale di coordinamento del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone, con i relativi strumenti attuativi e piani di settore, il piano di gestione del SIC Valle Santa Croce e del Curone (IT2030006) e il Piano di inquadramento forestale prevalgono sulla Rete ecologica comunale.

Gli interventi in attuazione della Rete ecologica comunale insistenti all'interno Parco di Montevecchia e della Valle del Curone e del SIC Valle Santa Croce e del Curone sono soggetti all'autorizzazione dei medesimi.

All'interno della rete ecologica i manufatti e l'estensione delle superfici impermeabili esistenti alla data di approvazione della presente norma sono fatti salvi, così come le relative discipline edilizie ed urbanistiche, compreso le possibilità edificatorie da esse previste.

prescrizioni particolari

Gli interventi in attuazione dalla rete ecologica comunale dovranno attenersi alle indicazioni fornite dal "*Documento tecnico 2 – Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale*" allegato al PTCP della provincia di Lecco e dovranno utilizzare semi, miscugli e fiorume con specie erbacee tipiche dei prati falciati dell'alta pianura e specie arboree di origine autoctona, preferibilmente certificate, come individuate nell'Allegato A "*Elenco specie autoctone arboree e alto arbustive*" del PTC del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.

E' vietato l'uso delle specie vegetali di cui alla "*lista nera*" della Legge regionale n.10/2008 (allegato "E" della Dgr 24 luglio 2008) e le "*specie esotiche a carattere infestante, dannose per la conservazione della biodiversità*" di cui all'art.50, comma 5 della legge regionale 31/2005 (allegato B del Regolamento regionale 5/2007).

Le aree verdi di uso pubblico esistenti o di nuova realizzazione dovranno essere dotate di mangiatoie e nidi artificiali per uccelli e cassette-nido per chirotteri. Una porzione della loro superficie dovrà essere realizzata secondo i criteri del "*bird-gardening*" e/o del "*giardino delle farfalle*".

CAPO V

MISURE DI SALVAGUARDIA GEOLOGICA

Art. 34 – Misure di salvaguardia geologica

Le norme relative alle misure di salvaguardia geologica sono comprese negli studi geologici che costituiscono parti integranti ed essenziali delle presenti norme di attuazione.

CAPO VI

DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

Art. 35 – Piani attuativi vigenti

Negli ambiti interessati da pianificazione attuativa vigente o adottata alla data di adozione del Pgt si applica quanto previsto da tale pianificazione attuativa e dalle relative convenzioni.

Decorsi i termini di validità della pianificazione attuativa senza che essa sia stata completamente realizzata, continua a trovare applicazione quanto previsto dalla pianificazione attuativa medesima soltanto a condizione che gli impegni disciplinati dalla convenzione in relazione agli standard e alle opere di urbanizzazione siano stati totalmente adempiuti.

In caso contrario, troverà applicazione la disciplina del Pgt.

Art. 36 – Impianti per la distribuzione del carburante

Gli impianti di distribuzione del carburante sono ammessi: negli ambiti produttivi, nelle aree per gli impianti tecnologici e nelle fasce di rispetto stradale, ma ad esclusione di quelle contigue alle aree agricole.

Gli usi compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante sono quelli previsti dalla normativa di settore vigente. Gli impianti per il lavaggio delle autovetture sono considerati compatibili con quelli per la distribuzione del carburante.

Indici urbanistici

Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.)	0,1	mq./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	10	%
Densità arborea (D.a.)	30	%

Art. 37 – Edifici in contrasto con le previsioni urbanistiche

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Pgt in contrasto con gli usi ammessi nei singoli ambiti territoriali sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 38 – Abrogazioni

Le presenti norme di attuazione abrogano e sostituiscono integralmente quelle del Piano regolatore generale del comune di Lomagna approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n.58 del 17 dicembre 2008 e successive modifiche.