

COMUNE DI  
**CABIATE**  
provincia di Como

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 12 / 2005

## **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE**

Doc. n°4 – PARERI/OSSERVAZIONI  
All.3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE

Doc. n°1C  
NTA – DOCUMENTO DIPIANO  
Doc. n°2B  
NTA – PIANO DEI SERVIZI  
Doc. n°3B  
NTA – PIANO DELLE REGOLE

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
I PROGETTISTI

01 dicembre 2016  
modifiche 18 settembre 2017  
rettifiche



COMUNE DI  
**CABIATE**  
provincia di Como

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 12 / 2005

## **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Doc. n°1 C NTA – DOCUMENTO DI PIANO**

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
I PROGETTISTI

01 dicembre 2016  
modifiche 18 settembre 2017  
rettifiche

## INDICE

Art. 1 -	Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio .....	pag.	04
Art. 2 -	Validità e efficacia .....	pag.	05
Art. 3 -	Elaborati .....	pag.	05
Art. 4 -	Applicazione delle norme .....	pag.	06
Art. 5 -	Perequazione, compensazione, incentivazione .....	pag.	07
Art. 6 -	Destinazioni d'uso .....	pag.	11
Art. 7 -	Monitoraggio dello stato di attuazione del PGT .....	pag.	11
Art. 8 -	Modalità e strumenti di attuazione del PGT .....	pag.	11
Art. 9 -	Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) .....	pag.	12
Art. 10 -	Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) ed Ambiti di Riqualificazione (AR) .....	pag.	14
	a) Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana (ATR) .....	pag.	14
	b) Ambiti di Riqualificazione (AR) .....	pag.	16
Art. 11 -	Indici di qualità .....	pag.	17
Art. 12 -	Criteri di negoziazione in ambiti ATR .....	pag.	19
Art. 13 -	Prescrizioni		
	- per il Piano dei Servizi .....	pag.	19
	- per il Piano delle Regole .....	pag.	20
	- per il Regolamento Edilizio .....	pag.	20
Art. 14 -	Piani di settore .....	pag.	21
Art. 15 -	Registro delle cessioni dei diritti edificatori .....	pag.	21
Art. 16 -	Norma transitoria e finale .....	pag.	21

## ALLEGATI:

ALLEGATO A:	Documentazione da allegare alla proposta iniziale .....	pag.	24
ALLEGATO B:	Documentazione da allegare alla proposta definitiva .....	pag.	26
ALLEGATO C:	Schede di indirizzo progettuale per gli ATR .....	pag.	29
ALLEGATO D:	Ambiti di Riqualificazione .....	pag.	45
	A.R. n°1 – Paesaggio e Rete Ecologica .....	pag.	46
	A.R. n°1A – Unità di Paesaggio Comunale.....	pag.	46
	A.R. n°1B – Rete Ecologica Comunale /REC) .....	pag.	51
	A.R. n°1B1 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopedonali .....	pag.	52
	A.R. n°1B2 – Sistema dei Parchi .....	pag.	53
	A.R. n°2 – Il Borgo di Cabiato .....	pag.	56
	A.R. n°3 – Sistemi insediativi residenziali .....	pag.	69
	A.R. n°3A – Il borgo residenziale .....	pag.	69
	A.R. n°3B – Il quartiere giardino .....	pag.	70
	A.R. n°4 – Polo del legno-arredo .....	pag.	70
	A.R. n°5 – Sistema Integrato dei Servizi .....	pag.	72

N.B.: Le presenti norme integrano le NTA del Documento di Piano previgente e dettano degli indirizzi di progetto per gli interventi che ricadono negli Ambiti di Riqualificazione in cui si articola il territorio Comunale di Cabiato.

## **GLOSSARIO**

### **Principali sigle e acronimi utilizzati nel testo:**

<b>PGT</b>	<b>Piano di Governo del Territorio</b>
<b>DP</b>	<b>Documento di Piano</b>
<b>PR</b>	<b>Piano delle Regole</b>
<b>PS</b>	<b>Piano dei Servizi</b>
<b>VAS</b>	<b>Valutazione Ambientale Strategica</b>
<b>ATR</b>	<b>Ambito di Trasformazione di e di Rigenerazione urbana</b>
<b>A.R.</b>	<b>Ambiti di Riqualificazione</b>
<b>TUC</b>	<b>Tessuto urbano consolidato</b>
<b>TIS</b>	<b>Tessuto di interesse storico</b>
<b>TRF</b>	<b>Tessuto di recente formazione</b>
<b>PA</b>	<b>Piani attuativi</b>
<b>PII</b>	<b>Programma Integrato di Intervento</b>
<b>REP</b>	<b>Rete ecologica provinciale</b>
<b>REC</b>	<b>Rete ecologica comunale</b>
<b>AAS</b>	<b>Ambiti agricoli di interesse strategico</b>
<b>APA</b>	<b>Ambiti a prevalente valenza ambientale</b>
<b>AAL</b>	<b>Ambiti agricoli di interesse locale</b>

## **Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio**

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), ai sensi dell'art. 7 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. è costituito dai seguenti atti e relativi allegati:
  - Documento di Piano e relativa Valutazione Ambientale Strategica
  - Piano dei Servizi
  - Piano delle Regole
2. Gli atti costitutivi del PGT contengono, sia nelle definizioni cartografiche, sia in quelle normative, disposizioni aventi carattere di prescrizioni, di direttive e di indirizzi, di cui all'art. 4.
3. Il PGT attraverso gli atti di cui al punto 1., che lo compongono, definisce un progetto urbanistico unitario del territorio comunale, orientato alla sostenibilità degli interventi alla scala locale, verificata dalla Valutazione Ambientale Strategica, finalizzata a:
  - mantenere e qualificare i caratteri paesistico - ambientali del territorio;
  - migliorare e riqualificare le condizioni insediative e di abitabilità nel tessuto urbano;
  - interagire con il completamento della rete di mobilità locale di interesse sovracomunale;
  - coniugare le occasioni di trasformazione urbanistica del territorio con la realizzazione di infrastrutture e aree di pubblica utilità;
  - migliorare i servizi alla persona e di livello urbano con specifica attenzione all'accessibilità pedonale;
  - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio e le opportunità per gli abitanti, per il consolidamento della struttura socio economica locale.

I fini del PGT sono perseguiti nel rispetto di principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; contenimento del consumo di suolo in relazione ai fabbisogni di spazi funzionali alla organizzazione delle attività umane; promozione degli interventi di risanamento, riqualificazione edilizia ed urbanistica nel nucleo originario e del tessuto edificato novecentesco.

4. I contenuti del PGT sono ispirati a obiettivi e criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici.

Il PGT si attua, mediante l'applicazione dei principi di: Compensazione, Perequazione, Incentivazione.

5. Il Piano di Governo del Territorio:
  - è compatibile e coerente con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), con il Programma Pluriennale degli interventi del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea;
  - esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con i Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia, vincoli, sia di tipo strategico, che paesaggistico;
  - si connota per i contenuti paesaggistici coerentemente alle disposizioni del PTR, PPR e del PTCP;
  - è redatto con riferimento alle risultanze della procedura della Valutazione Ambientale Strategica;
  - mediante il Piano delle Regole individua e norma le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e di completamento, le aree agricole;
  - mediante il Piano dei Servizi, individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico, ivi compreso il sistema delle aree a verde di interesse pubblico atte a consolidare il valore naturalistico o paesaggistico del territorio.
6. In particolare, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, riferiti al quinquennio di validità del DP, promuovono interventi urbanistici, così articolati:
  - a) residenziale, riferiti al fabbisogno quinquennale di circa 150 stanze;
  - b) attività dell'artigianato di servizio e del terziario riferiti a circa 10.000,00 m<sup>2</sup> di SLP;
  - c) attività del secondario riferite a circa 7.000,00 m<sup>2</sup> di SLP (superficie lorda di pavimento);
  - d) spazi destinati ai servizi pubblici e di interesse generale qualificati come standard urbanistici nel limite di

30,00 m<sup>2</sup>/abitante.

7. Per la verifica dell'attuazione delle previsioni del PGT, il Comune espletterà il monitoraggio dello stato di attuazione dello stesso in base alle procedure definite dal Rapporto Ambientale della VAS.
8. Il PGT, nell'ambito del territorio comunale, definisce l'articolazione normativa riferita a:

AC	Ambiti del tessuto urbano consolidato
NS, ES	Nuclei storici e Edifici isolati di interesse storico - artistico (A)
TIST	Tessuto di interesse storico – tipologico (A1)
TRF	Ambiti di Recente Formazione
ATR	Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana
SP, SR	Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico
APA	Ambiti di valore ecologico, paesaggistico - ambientale
ARA	Aree agricole produttive
IA	Aree di interesse paesistico e ecologico -ambientale
MV	Aree per la mobilità e viabilità locale
	PLIS della Brughiera Briantea;

#### **Art. 2 - Validità e efficacia**

1. Il Documento di Piano (di seguito DP), è redatto ai sensi dell'Art. 10 bis c. 3 della LR. 12/05 ed in coerenza con le "Modalità per la Pianificazione Comunale" emanate dalla Regione Lombardia ai sensi dell'Art. 7 della LR. 12/05.
2. Il DP deve essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale.
3. Il DP non contiene indicazioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, in quanto le stesse, anche se riferite ad aree di proprietà privata, acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

#### **Art. 3 - Elaborati**

Gli elaborati del nuovo Documento di Piano (Doc.1 – PGT) sono i seguenti:

##### **Doc. 1A - STATO DI FATTO**

All. A – Inquadramento territoriale – Ortofoto	scala 1:5000
All. B – PS03 – Urbanizzazioni esistenti (PUGSS) e ATR	scala 1:5000
All. C – P.G.T. vigente e individuazione delle istanze	scala 1:5000

##### **Doc. 1B - PROGETTO**

DP.01 – Assetto del Documento di Piano	scala 1:3000
All. n°1 – Corografia – Inquadramento territoriale - Estratti da PTCP di Como	scala 1:50000
All. n°2 – Viabilità	scala 1:5000
All. n°3 – Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. IX-2727/2011), della sensibilità dei siti e Rete Ecologica Comunale	scala 1:10000

##### **Doc. 1C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ALLEGATO A: Documentazione da allegare alla proposta iniziale	
ALLEGATO B: Documentazione da allegare alla proposta definitiva	
ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale per gli ATR	
ALLEGATO D: Ambiti di Riqualificazione	
A.R.n.2 "Il Borgo di Cabiato"	
All.n°1 - Assetto di Piano - Classi di intervento	scala 1:1000

All. n°2 - Stato di fatto - Altezza degli edifici – n° piani	scala 1:1000
All. n°3 - Stato di fatto - Tipologie edilizie e grado di obsolescenza	scala 1:1000
All. n°4 - Stato di fatto - Valore storico	scala 1:1000
All. n°5 - Stato di fatto - Tipologie edilizie ambito A1	scala 1:1000
All. n°6 - Catasti storici	
All. n°7 - Stato di fatto - Documentazione fotografica ambiti A - A1	

**Doc. 1D - RELAZIONE per la seconda conferenza VAS \***

**Doc. 1D1 - RELAZIONE – PGT**

**Doc. 1D2 – RELAZIONE DEL DP**

**Doc. 1E - STUDIO GEOLOGICO \*\***

**Doc. 1F - STUDIO DEL RETICOLO IDRICO \*\***

**Doc. 1G - – V.A.S.**

All. n°1 – Documento di Scoping	
All. n°2 – Vincoli esistenti sul territorio comunale	scala 1:3000
All. n°3 – Azioni per la sostenibilità	scala 1:3000
All. n°4 – Rapporto Ambientale	
All. n°5 – Sintesi Non Tecnica del Rapporto ambientale	

\* La relazione del Nuovo Documento di Piano fa propria la relazione del Documento di Piano previgente ed in particolare i suoi elaborati cartografici:

- 1 DP 01 Morfologia del costruito
- 2 DP 02 Ambienti del territorio
- 3 DP 03 Componenti del paesaggio agro - forestale
- 4 DP 04 Sequenze urbane
- 5 DP 05 Rete infrastrutturale - Stato attuale
- 6 DP 06 Patrimonio edificato
- 7 DP 07 Aree e beni di interesse paesistico
- 8 DP 08 Vincoli esistenti
- 9 DP 09 Classificazione servizi e infrastrutture
- 10 DP 10 Bacino di riferimento - Reti di connessione
- 11 DP 11.1 Obiettivi di piano
- 12 DP 12.1 Strategie di intervento
- 13 DP 13.1 Residenza
- 14 DP 14.1 Aree per la produzione e le strutture commerciali
- 15 DP 15 Interventi sulla rete infrastrutturale
- 16 DP 16 Agricoltura e ambiente
- 17 DP 17 Localizzazione ambiti di trasformazione
- 18 DP 18 Criteri di intervento
- 19 DP 19.1 Indirizzi di progetto
- 20 DP 20.1 Modalità attuative

\*\* Lo studio della “componente geologica, idrogeologica e sismica”, ai sensi dell’Art. 57 della LR. 12/05 di cui al Doc. E e la definizione del reticolo idrico minore di cui al Doc. F sono parte integrante del PGT vigente.

**Art. 4 - Applicazione delle norme**

1. Le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non contemplato dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto

compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

3. Le norme del DP definiscono gli indirizzi degli interventi ammessi, mentre sono prescrittive relativamente ai riferimenti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi:

Le norme Prescrittive, hanno carattere vincolante, ad esse devono attenersi gli strumenti attuativi e di settore, e riguardano gli aspetti normativi generali, ambientali e localizzativi, la cui modificazione richiede la variante dello stesso DP.

Le norme di Indirizzo, specificano gli obiettivi del DP, rispetto ai quali definire le soluzioni progettuali. In relazione ai criteri di negoziazione e incentivazione stabiliti dalle presenti norme, possono essere definite soluzioni modificative rispetto al DP relativamente ad aspetti quantitativi, funzionali e d'uso.

4. In caso di difformità tra gli elaborati cartografici del DP e le presenti norme, prevalgono queste ultime. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore: le prescrizioni su indirizzi. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti ai diversi atti del PGT, prevale il Piano dei Servizi (nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi), stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale il Piano delle Regole, in caso di contrasto tra questo ed il DP, stante il valore conformativo dello stesso.

#### **Art. 5 - Perequazione, compensazione, incentivazione**

1. In ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 11 della LR 12/05 e **smi s.m.i.**, sono definiti i criteri applicativi, più avanti specificati, delle modalità di perequazione, compensazione, incentivazione.
2. Le presenti disposizioni sono applicate nei seguenti ambiti ed aree definiti nel DP:

- 1 Ambiti di Trasformazione di Rigenerazione urbana - ATR -, come definiti dall'Art. 11.
- 2 aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità di previsione.
- 3 aree di interesse paesistico - ambientale.

La perequazione urbanistica si articola in:

- 1 perequazione tra comparti
- 2 perequazione di comparto
- 3 compensazione urbanistica e premialità
- 4 altri incentivi.

3. La perequazione tra comparti degli ambiti ATR, è ottenuta applicando indici, unificati e diversificati, che tengono conto della localizzazione del comparto nel tessuto urbano e degli obiettivi assegnati all'area nel progetto di riqualificazione.

La perequazione di comparto negli ambiti ATR, è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che la definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi.

La capacità edificatoria ammessa deve essere realizzata, di norma, sulle aree fondiarie di concentrazione edificatoria definite dal DP.

4. La perequazione per compensazione urbanistica e per premialità è generata come previsto dal successivo c. 7.1 e dal PS. La compensazione urbanistica per aree è ottenuta in particolare attribuendo alle aree di proprietà privata destinate a servizi (SP, SR), alla viabilità locale (MV) e alle aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), non comprese all'interno degli ambiti ATR e di completamento degli ambiti consolidati (AC), una capacità edificatoria teorica, misurata in Superficie Lorda di Pavimento (SLP), definita in applicazione del criterio di cui al precedente c.3.
5. La capacità teorica delle aree di cui al c. 4 e delle opere di cui all'art. 14 del PS, si traduce in diritti edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree, da trasferire negli ambiti ATR e nelle aree AC, in concomitanza alla cessione delle stesse al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in

beneficio economico, alle aree comprese negli ambiti di cui al presente comma per la perequazione del 50 40% della SLP residenziale e/o per il raggiungimento dell'indice di comparto (IT ovvero IF), di cui al successivo comma 7.1.

6. I diritti edificatori determinati ai sensi dei precedenti commi 3, 4 e 5, sono attribuibili per ciascuna area cui si riferiscono, in relazione alla specifica localizzazione ed alla funzione attribuita dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree comprese in ambiti ATR sono disciplinate da un indice IT (territoriale) o IF (fondiario), che definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

7.1 La perequazione funzionale alla completa realizzazione degli indirizzi del DP è relativa al 50 40% della SLP residenziale calcolata deducendo dalla SLP totale la SLP residenziale esistente e relativa alla SLP di integrazione dell'IT degli ATR di cui ai successivi artt. 10.a.c.9 e 12 (negoziazione) ed è generata:

- per compensazione e per trasferimento nei limiti di cui al successivo c.7.3
  - a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (AFA e IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS, esterne ai P.A.
  - b) dalle aree ed edifici di cui al precedente punto a) compresi in ambiti di trasformazione ATR nei P.A.
  - c) dalla realizzazione di opere di interesse pubblico e di interventi di riqualificazione ambientale ed urbana e dalla realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 14.9 del delle NTA – PS
  - d) dall'applicazione dei criteri di negoziazione di cui al successivo Art. 12.
  - e) dal convenzionamento del 50 40% della SLP residenziale ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°380/2001 e/o dell'art.43 della legge n°457/78 e s.m.i.
  - f) dal trasferimento e dal recepimento della SLP degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli ATR o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con la destinazione d'ambito o attraverso l'acquisizione di volume e/o SLP dalla Banca Volumetrica Comunale.
- per premialità nei limiti di cui al successivo c.7.3
  - g) dalle premialità di cui al c. 9 – Tab.1 acquisendo le singole IPE di cui alla Tabella 1 del successivo c.9 nei limiti del 50% max dell'IPE sommata.

Gli interventi di perequazione per compensazione e incentivazione corrispondono allo standard qualitativo di cui alle presenti norme.

7.2 La perequazione di cui al c. 7.1, per le condizioni ivi elencate, è riferita ai parametri (indici) definiti all'Art. 8 delle norme del PR:

- condizione lettera a), c) ed e): ICE, indice di compensazione edificatoria.
- condizione lettera b) e f): ITE, indice di trasferimento edificatorio.
- condizione lettera g): IPE, indice di premialità edificatoria nei limiti di cui al c. 8.
- condizione lettera d): per incremento di ITP e IT, con le modalità di cui all'Art. 12.

7.3 Le modalità di perequazione di cui al c. 7.1 sono funzionali al miglioramento dei contenuti qualitativi degli interventi contemplati dal DP, applicando i parametri di cui al punto 7.2, nei limiti % di seguito definiti:

- 1) ICE fino al 100%
- 2) ITE fino al 100%
- 3) IPE fino al 50%, per le fattispecie di cui al c. 9, Tabella 1
- 4) ITP e IT fino al 100%, in applicazione dell'Art. 12.

Per le premialità di cui al punto 3), la restante quota del 50% può essere utilizzata per l'incremento della capacità edificatoria di cui e nei limiti del successivo c.8

8. Ai fini del raggiungimento di specifici obiettivi del DP, sono stabilite delle premialità, espresse dall'IPE

ammesso per ogni fattispecie contemplata dalla successiva Tabella 1, a condizione che per tali fattispecie si superino i valori previsti da leggi e/o regolamenti. L'incremento massimo per tali premialità è del 15% della capacità edificatoria territoriale o fondiaria consentita (art.11 c.5 LR n°12/2005 e s.m.i.) degli ambiti che ricevono la capacità edificatoria premiale

9. L'elenco delle fattispecie e relative premialità di cui alla Tabella 1, può essere integrato e/o modificato con specifico provvedimento motivato della Giunta Comunale.

Tabella 1 - Applicazione **esemplificativa** delle premialità

Descrizione fattispecie		IPE	Condizioni
a)	Certificazione energetica <b>in classe A</b>	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP	Non si somma a: c, d.
b)	Installazione "consigliata e facoltativa" aree tematiche da 1 a 4 di cui al c. 12 dell'Art. 9 - Punteggio = 30	0,50 m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> di SLP	Non si somma a: a, b.
c)	Installazione "consigliata e facoltativa" aree tematiche da 1 a 4 di cui al c. 12 dell'Art. 9 - Punteggio > 30	0,50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP	Non si somma a: a, b.
d)	Realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, utilizzando componenti bioclimatiche	3,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> ristrutturati	Ambiti AR e AT
e)	Realizzazione di interventi conservativi e di manutenzione, utilizzando componenti bioclimatici	1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> riqualificati	Ambiti AR e AT
f)	Dismissione di coperture e strutture di amianto di edifici esterni all'ambito di intervento.	1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> di copertura rimossa	Ammessa se contestuale a interventi di cui alla lettera d). Rilocalizzazione SLP premiale (IPE) in ambiti AR, AT, AC
g)	Realizzazione di coperture verdi (tetti verdi) secondo gli standard costruttivi UNI - Norme per il verde pensile - o norme equivalenti europee: - per tipologie residenziali, direzionali - per tipologie produttive del secondario e commerciali (MS)	1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni: - 10,00 m <sup>2</sup> realizzati - 5,00 m <sup>2</sup> realizzati	Sono escluse coperture parziali.
h)	Realizzazione di strutture ricettive ai sensi della LR. 10/2007 in sostituzione del 100% di interventi di edilizia residenziale. Convenzione per il mantenimento destinazione e attività ricettiva per 20 anni.	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP residenziale ammessa	Ambiti AR e AT Non si applica limite IPE 50% del c. 7.3
i)	Sostituzione del 50% capacità edificatoria di interventi di edilizia residenziale con altre destinazioni di cui all'Allegato A lettere b) 1, 2, 4 delle norme del PR. Convenzione per il mantenimento delle destinazioni per 20 anni.	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP residenziale ammessa	Ambiti AR e AT Non si applica limite IPE 50% del c. 7.3
l)	Presentazione entro 12 mesi dall'approvazione della variante al PGT di progetti funzionali a:		Ambiti AR e AT Non si applica limite IPE 50% del c. 7.3
	a) Sostituzione del 50% capacità edificatoria di interventi di edilizia residenziale con altre destinazioni di cui all'Allegato A, lettere b) 1, 2, 4 delle norme del PR. Convenzione per il mantenimento delle destinazioni per 20 anni.	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST	
	b) Realizzazione di strutture ricettive ai sensi della LR. 10/2007 costituenti almeno il 30% della capacità edificatoria. Convenzione per il mantenimento destinazione e attività ricettiva per 20 anni.	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST	
c) Realizzazione di ambiti produttivi manifatturieri del secondario	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST		
m)	Trasferimento, nel territorio comunale, di attività insalubri di 1 <sup>a</sup> classe esistenti in aree SR, SP, IA, NS, ES.	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF	Cessione dell'area liberata al Comune.
n)	Realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST	Cessione del 50% delle unità abitative realizzabili con IPE.
o)	Interventi di compensazione ambientale e manutenzione delle rogge e delle infrastrutture di interesse storico IS	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF	
p)	Attuazione degli indirizzi di progetto di cui all'Ambito di Riqualificazione di appartenenza dell'intervento (Allegato D – NTA – DP) e degli indici di qualità di cui al successivo art.11	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF per ogni A.R. e per ogni indice	
q)	Attuazione degli indirizzi di progetto relativi ai tipi edilizi di cui all'AR n°2 – Il Borgo di Cabiato	3,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10 m <sup>2</sup> riqualificati	

10. Per gli interventi di cui al c. 9, Tabella 1, qualora non fosse possibile l'utilizzo in sito dell'intero incremento di capacità edificatoria derivante dall'IPE, lo stesso può essere liberamente ceduto e trasferito in altri

ambiti ATR, secondo le modalità stabilite dalle presenti norme.

11. I diritti edificatori risultanti dalla compensazione di cui al precedente c.7.1.c, possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta, nel rispetto delle norme d'ambito, ad un prezzo stabilito secondo le procedure di cui all'All. n° A alle NTA - PS e periodicamente aggiornato in sede di Bilancio comunale e di approvazione del Bilancio consuntivo.

Gli introiti relativi devono essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione degli interventi contemplati dal Piano dei Servizi (aree ed opere di cui al precedente comma 7.1).

Per il primo anno di vigenza del Piano, il valore di riferimento degli interventi da realizzare ai sensi del c. 5, espresso in Euro/m<sup>2</sup> di SLP residenziale e produttiva, è determinato con Delibera della Giunta Comunale sulla base dello stesso allegato.

12. Nel caso in cui i diritti edificatori di cui alla Tabella 1 pertinenti ad un ambito di intervento secondo i limiti di cui al c. 7.3, superino l'entità dei diritti edificatori generati dalle fattispecie di cui alla Tabella 1, la differenza può essere monetizzata al prezzo di cui al c. 11.

I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree contemplate dal Piano dei Servizi e la realizzazione/manutenzione dei servizi.

13. A garanzia degli adempimenti di cui alla Tabella 1, è richiesta la prestazione di fidejussione bancaria o assicurativa, da presentare, da parte del Richiedente, prima dell'inizio dei lavori ovvero del rilascio del Permesso di Costruire, con validità minima fino alla data di accertamento delle opere realizzate, a garanzia dell'esatta e piena osservanza degli impegni assunti.

La somma garantita dovrà corrispondere al costo di monetizzazione dei diritti edificatori IPE calcolati come al c.11.

In caso di inosservanza degli obblighi assunti da parte del Richiedente, il Comune potrà liberamente riscuotere la fideiussione, dando atto che l'Istituto garante dovrà versare l'importo richiesto dal Comune anche in assenza della preventiva escussione del debitore principale, senza formalità alcuna, previa diffida dell'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con lettera raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti.

Il conferimento dei diritti edificatori, necessari alla verifica della perequazione del ~~50~~ 40% della SLP residenziale e/o dell'indice territoriale (IT) e dell'indice fondiario (IF) di edificazione, rispettivamente delle aree di trasformazione e di rigenerazione, delle aree consolidate e di completamento, deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo, all'atto della sua sottoscrizione, ovvero al Permesso di Costruire all'atto del suo rilascio. Spetta al Piano dei Servizi definire le modalità per la specifica applicazione del meccanismo di perequazione.

In alternativa all'incremento di SLP per IPE, gli interventi di cui alla tab.1 potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (fiscalità comunale di cui al successivo comma 16).

14. Il meccanismo della compensazione è altresì finalizzato alla salvaguardia di aree di interesse paesaggistico - ambientale mediante il conferimento di diritti volumetrici alle aree specificamente destinate dal PGT, a fronte della cessione al Comune di Cabiato delle stesse.

15. Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, tramite permuta, le aree all'uopo individuate nei piani attuativi e quelle del proprio patrimonio disponibile, definite con appositi provvedimenti, nel rispetto della normativa sull'alienazione dei beni comunali.

16. Il Piano delle Regole può definire con apposito elaborato grafico la localizzazione delle aree interessate dall'applicazione del meccanismo della incentivazione, precisando inoltre:

- 1 incentivazioni consistenti in premi di capacità insediativa, che possono venire assegnati per specifiche finalità alle aree e comparti indicati dalla presente normativa;
- 2 incentivi legati alla fiscalità comunale, definiti periodicamente dall'Amministrazione Comunale;
- 3 incentivi per le aree agricole, che svolgono specifiche funzioni ecologiche.

17. L'Amministrazione Comunale stanZIA a bilancio, le somme necessarie al finanziamento dei contributi,

eventualmente previsti, di cui al comma 16.

18. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato dei servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente anche la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al presente articolo.

#### **Art. 6 - Destinazioni d'uso**

1. Ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/2005 e s.m.i., il PGT indica le destinazioni d'uso principali, compatibili e quelle non ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale.
2. Le norme del DP relative agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana, dettano ulteriori prescrizioni riferite alla destinazione, con particolare riferimento a:
  - a) limitazioni per attività che comportino disturbo acustico o disagio per le attuali condizioni di accessibilità e parcheggi.
  - b) determinazione di specifici indici e parametri edificatori in relazione a singole destinazioni.
  - c) definizione di proporzioni quantitative per promuovere una qualità urbana polifunzionale con la compatibilità tra più destinazioni principali.
3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili e delle indicazioni del PGT in ordine ai casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale come prescritto dal Piano dei Servizi.
4. Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, debbono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.
5. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole stabiliscono norme specifiche per le destinazioni d'uso.

#### **Art. 7 - Monitoraggio dello stato di attuazione del PGT**

1. Al fine di consentire la verifica dello stato di attuazione del PGT ed il monitoraggio dello stato ambientale del Comune di Cabiato, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), contiene una matrice di indicatori ambientali e territoriali, da aggiornare e integrare in base alle definizioni specifiche emanate da parte della Regione Lombardia.  
Scopo della matrice è:
  - permettere di valutare il miglioramento o il peggioramento della situazione ambientale, conseguente all'attuazione delle azioni del PGT, rispetto ai dati allo stato disponibili;
  - integrare con una più ampia serie di dati la matrice stessa, per affinare sempre più la valutazione sullo stato dell'ambiente.
2. Il monitoraggio sarà effettuato dai Servizi comunali ovvero dall'Autorità competente nominata ai sensi della DCR. n. VIII/351 del 13/03/2007 e della D.g.r. n. 6420 del 27/12/2007, D.g.r. n. 9/761 del 10/11/2010, utilizzando il Sistema Informativo Territoriale su cui è basata la documentazione degli atti del PGT, secondo le modalità definite dal Rapporto Ambientale.

#### **Art. 8 - Modalità e strumenti di attuazione del PGT**

1. Gli interventi contemplati dagli atti del PGT si attuano mediante gli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico e dell'incidenza paesistica del progetto in relazione alla classe di sensibilità paesistica del sito interessato oppure dall'autorizzazione paesaggistica per gli interventi che ricadono nelle aree che interessano immobili vincolati ai sensi del D. Lgs n°42/2004.
3. Gli elaborati di progetto, relativi sia ad interventi pubblici, sia privati, devono documentare:
  - 1 la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica

dell'intervento;

- 2 la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- 3 la fattibilità geologica e la rispondenza alla componente sismica;
- 4 l'accessibilità veicolare e ciclo-pedonale, nonché l'eventuale presenza di servizi di trasporto pubblico;
- 5 la dotazione di parcheggi, privati e pubblici, di opere di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, di opere di urbanizzazione secondaria;
- 6 la conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche finalizzata alla certificazione energetica degli edifici, ai sensi del D. Lgs. 192/05 e s.m.i. e delle vigenti disposizioni regionali;
- 7 la valutazione del clima acustico ai sensi della L. 447/95 e D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano di azionamento acustico comunale vigente.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica interessanti sedimi già occupati da insediamenti produttivi, l'intervento è sempre accompagnato da documentazione, che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area di intervento, o, in mancanza, del piano di bonifica preliminare del sito, di cui all'art. 9.c.12 – NTA - PR. Gli interventi, dovranno inoltre dimostrare il rispetto di eventuali norme cogenti contenute nei Piani di Settore allegati al PGT.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento ai Piani di Settore:

A – Piani di settore obbligatori per Cabiato

- 1 Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi dell'art. 38 della LR, 26/2003 e del RR n. 3/2005 "criteri guida per la redazione del PUGSS ..... " e s.m.i.
- 2 Regolamenti (in particolare il Regolamento Edilizio, di igiene edilizia ed ambientale, delle fognature e di altri regolamenti previsti dalle norme vigenti)
- 3 Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi della L. n. 447/95 e della LR 13/2001;
- 4 Piano Urbanistico Commerciale (ai sensi della L.R. n°6/2010)
- 5 Inquinamento Elettromagnetico (ai sensi della L.R. 11/01) e Luminoso (ai sensi della L.R. 17/00)
- 6 Piano per l'illuminazione per il territorio comunale (L.R. 5/07)
- 7 Studio Geologico (L.R. n°12/2005 – D.G.R. 7/6645/01 e s.m.i.)

B – Piani di settore non obbligatori per Cabiato

- 1 Piano Generale del Traffico Urbano (ai sensi del D. Lgs. n. 285/92 del Codice della Strada e s.m.i. e di disposizione normative UNI – CNR).
  - 2 Piano Energetico Comunale (ai sensi della legge 10/91)
4. Per gli interventi che ricadono negli Ambiti di Riqualificazione (A.R.) di cui all'Allegato D, valgono gli indirizzi (Indirizzi d'Ambito) illustrati nell'Allegato D per ciascun A.R. Tali indirizzi ed i perimetri degli stessi A.R. potranno essere integrati e/o modificati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T. La Relazione di cui al successivo art.11 deve illustrare quali indirizzi dell'A.R. di appartenenza, sono stati attuati dal progetto dell'intervento.

#### **Art. 9 - Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR)**

1. Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR), sono costituiti dall'insieme degli insediamenti specificamente perimetrati nella cartografia del DP.
2. Gli ATR sono riferiti ad aree edificate, interne al tessuto consolidato, aventi rilevanza urbana tale, da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano o dell'isolato. Essi, sono individuati nella cartografia mediante indicazione numerica e campitura, e sono disciplinati singolarmente; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'abitato.
3. Le aree comprese in ATR come precisato nella cartografia del DP, sono destinate alla dotazione e realizzazione di:
  - a) servizi pubblici e di interesse pubblico.

- b) viabilità ed infrastrutture per l'accessibilità pedonale.
  - c) edificazione residenziale (privata e convenzionata).
  - d) edificazione polifunzionale (residenza, artigianato dei servizio, unità di vicinato, ecc.).
  - e) edificazione produttiva del secondario, del terziario e dei servizi alla persona.
4. Gli ambiti di cui al comma 2, trovano definizione puntuale quanto a destinazione, parametri ed indici nelle presenti norme.
5. Gli interventi edilizi ed urbanistici ammessi nelle aree di trasformazione e di rigenerazione urbana di cui al comma 1 sono subordinati all'essere tali aree già dismesse al momento della richiesta di attivazione della procedura e sono quindi subordinati all'approvazione di Programmi Integrati di Intervento (di seguito PII), ai sensi, qualora ricorrano le condizioni, del Titolo VI Capo I della LR. 12/05 e s.m.i., ovvero PA. salvo quanto previsto ai successivi commi 7, 8, 9 e 10.
6. Nel caso di PII, il Comune, per gli ambiti ATR, valuta la richiesta del Proponente per l'attivazione di un Programma Integrato di Intervento (PII) e, qualora non ritenga di procedere con un altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di compensazione e perequazione di cui all'Art. 5.
- Il Comune valuta inoltre i contenuti discrezionali previsti dalle norme relative all'area interessata, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in relazione agli indirizzi del Piano dei Servizi.
7. L'attivazione della procedura di cui al comma 6 contempla una fase di verifica della proposta iniziale formulata dal Proponente, rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale darà comunicazione circa la conformità della stessa agli obiettivi del DP e relativi indirizzi attuativi, oltre che del Piano dei Servizi, entro 60 gg. dalla presentazione. In caso di mancata determinazione da parte del Comune, circa la proposta iniziale di PII, il progetto deve intendersi presentabile e l'istanza potrà seguire l'iter di legge.
- Il perimetro dell'ambito di intervento, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nella cartografia del DP, salvo quanto previsto al successivo c.8.
- Le proposte, iniziale e definitiva, devono essere corredate dalla documentazione elencata, rispettivamente, nell'Allegato B e C delle presenti norme, adeguando la stessa alle specifiche situazioni.
8. L'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione è consentita anche per parti, sulla base di uno schema generale e concordato redatto dal proponente nel rispetto delle norme di ambito. In tale evenienza, sono consentite, in sede di approvazione, modifiche della perimetrazione di area e ambito o attuazione parziali, qualora il Comune, attraverso le strutture preposte alla verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire, con maggiore efficacia, gli obiettivi del DP e i programmi comunali di intervento, oltre che la semplificazione delle procedure, una maggiore funzionalità urbanistica e sostenibilità ambientale.
- Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento così come definito dal PGT.
9. Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il Comune verifica prioritariamente che lo schema generale e concordato rispetti le condizioni di seguito elencate:
- a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso P.A. a condizione che:
    - la SLP massima ammessa e la dotazione di aree per servizi o diversamente destinati, devono essere siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali e dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale e concordato di cui al precedente comma 8 e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento.
    - il Proponente provveda, nelle forme stabilite dalle presenti norme, alla cessione delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove richiesto o necessario.
  - b - è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi anche diretti (P.C.c. C.) a condizione che:

- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
  - sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
    - 1) l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della SLP esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
    - 2) l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art.16 delle NTA-PR e di cui agli allegati all'AR n.2 dell'Allegato D alle NTA-DP; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
    - 3) il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con ST inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.
    - 4) il progetto riguardi la realizzazione di un'opera pubblica e/o di interesse pubblico.
10. Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana non conformati da attuare nell'arco temporale di validità del DP, sono definiti sia in base alle proposte di Soggetti aventi titolo, che dall'Amministrazione Comunale, con riferimento agli obiettivi di sviluppo di cui all'Art. 1 c.4 entro i limiti massimi definiti dallo stesso DP.
11. Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un Ambito di Trasformazione e di rigenerazione Urbana non previsto nelle tavole grafiche del P.G.T. ma rispondente ai requisiti di cui alle N.T.A. per ogni ambito, è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato con le modalità di cui ai precedenti commi.

#### **Art. 10 - Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) ed Ambiti di Riquilificazione (AR)**

##### **a - Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR)**

1. Caratteri generali: le porzioni di territorio identificate con la sigla ATR (Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana), allo stato costituiscono ambiti di rilevanza urbana, utili ai fini della riorganizzazione e riquilificazione del tessuto urbano consolidato, individuati numericamente nella cartografia del PGT e disciplinati singolarmente, che allo stato:
  - necessitano di interventi di riquilificazione urbanistica ed edilizia, funzionali alla riorganizzazione dell'accessibilità veicolare e pedonale, alla dotazione di parcheggi, pubblici e privati, al miglioramento della qualità paesistico - ambientale e all'inserimento nel contesto urbano in cui sono collocate;
  - hanno destinazioni o utilizzi in contrasto con quello dell'ambito di riferimento e con quelle ammesse dal DP e dal PR;
2. Si tratta di aree non conformate secondo quanto previsto all'articolo 2, c3.  
Gli indici di seguito definiti non attribuiscono e configurano dei diritti edificatori, ma successive possibilità che saranno consolidate con l'espletamento della procedura di definizione progettuale degli interventi tra Amministrazione Comunale e il Proponente l'intervento.
3. Per tali aree, vengono dettate norme specifiche prescrittive in relazione a destinazioni e parametri urbanistici, norme direttive in relazione all'assetto urbanistico ed altre direttive particolari, di cui all'Allegato C, che prevalgono sulla disciplina generale del presente articolo.
4. Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A delle Norme del PR, sono di seguito esemplificate le destinazioni ammesse e non ammissibili all'interno degli ATR in riferimento alla destinazione principale prevalente, fermo restando che altre se ne potranno proporre purché complementari della destinazione d'uso principale:
  - A - Destinazioni ammissibili alla destinazione d'uso principale:
    - a – residenziale di cui all'art. 9.2.a e di cui all'Allegato A – a) – NTA – PR:

- U 1, U 2, U 3.2, U 4, U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 12, U 13, U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 26, U 40, U 41, U 49, U 51 ed altre eventuali destinazioni ritenute complementari e quindi ammesse.
- b – attività terziario - direzionale, commerciale (medie strutture di vendita), di servizio ed assimilabili, integrabili nel contesto urbano di cui all'art. 9.2.b e di cui all'Allegato A – b) – NTA – PR:
  - U 1, U 2, U 3.1, U 3.2, U 4, U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 12, U 13, U 13.1, U 14, U 15, U 16, U 17, U 18, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 25, U 26, U 40, U 41, U 49, U 51 ed altre eventuali destinazioni ritenute complementari e quindi ammesse.
- c – altre attività economiche integrabili nel contesto urbano di cui all'art. 9.2.b e di cui all'Allegato A – 2 b) – NTA – PR:
  - U 1, U 2, U 3.1, U 3.2, U 4, U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 13, U 13.1, U 14, U 15, U 16, U 17, U 18, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 25, U 26, U 40, U 41, U 49, U 51 ed altre eventuali destinazioni ritenute compatibili e quindi ammesse.
- B - Destinazioni non ammissibili per tutte le destinazioni d'uso principali di cui al precedente comma A – a, b, c.
  - le destinazioni d'uso principali non ammesse sono quelle di cui all'art. 9.c.2 lettera c e d – NTA – PR
  - sono inoltre non ammissibili le seguenti destinazioni d'uso complementari:
    - U 7 - Centri di telefonia in sede fissa
    - U 9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi
    - U 10 - Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

5. Modalità di intervento:

- P.C. per interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione
- P.I.I. (Programma Integrato di Intervento) o P.A., con le prescrizioni di cui al precedente Art. 9 commi 9 e 10, per interventi di ampliamento, ristrutturazione edilizia con o senza demolizione, ristrutturazione urbanistica e cambio di destinazione d'uso.

6. La SLP degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT e compresi negli ambiti ATR, nelle more di formazione degli strumenti attuativi ad essi relativi, può essere trasferita in altri ambiti ATR ovvero negli ambiti consolidati AC generando perequazione per compensazione di cui all'art. 5c7.1b).

In alternativa la SLP degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT e compresi negli ambiti ATR concorre integralmente alla determinazione della capacità edificatoria dell'ambito di riferimento, ma non concorre a definire il ~~50~~ 40% di residenza da perequare.

La SLP degli insediamenti produttivi attivi alla data di adozione del PGT localizzate negli ambiti ATR e negli ambiti consolidati AC, può essere trasferita in uno degli ATR con presenza di attività produttive ancora in atto, se ed in quanto compatibili con il loro contesto, generando perequazione per compensazione di cui all'art. 5c.7.1b).

La compatibilità di tali attività produttive con il loro contesto residenziale, potrà essere acquisita con la formazione della fascia di filtro ambientale di cui all'art.8.12.5 delle NTA - PR.

7. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, per le diverse destinazioni d'ambito ammesse, sono definiti i seguenti parametri edificatori, riferiti alle schede di indirizzo di cui all'allegato C:

ITP = esistente per tutti gli ATR

IT =  $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per gli ATR02,04,06,08,09 e ATR10 con  $ITP > 0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per gli ATR01,05 e ATR07 con  $ITP < 0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$  o con attività in atto

IT = esistente per l'ATR 03

SC = 30% per sola residenza; 40% per residenza e terziario; 60% per terziario-commerciale

sf = 40 % per sola residenza; 30 % per residenza e terziario; 20% per terziario-commerciale

Per tutti gli ambiti ATR, il parametro dell'altezza deve essere verificato e definito in relazione ai caratteri morfologici e ambientali del progetto e del contesto insediativo di riferimento e nel rispetto dei parametri di

cui agli artt. 8.12, 8.13 e 8.14 delle NTA - PR.

8. L'Allegato C alle presenti norme, propone per ogni ATR la sua Scheda di indirizzo progettuale con l'individuazione dell'ingombro degli edifici all'interno di una o più vasta area di galleggiamento utilizzabile per la definitiva progettazione degli edifici medesimi.
9. L'ITP è applicato per gli interventi tipo a), b) e c) di cui all'art.10 c.1-NTA-PR.  
L'IT è applicato per gli altri tipi di intervento di cui all'art.10 c.1-NTA-PR, a tutte le aree indifferentemente dalla destinazione funzionale dei suoli.  
La SLP di cui agli indici  $IT = 0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$  o  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e IT = esistente può essere incrementata della SLP di cui all'art.8 c.6-NTA-PR-Volume e SLP degli edifici edificati, a condizione che tale maggiore SLP sia edificata per una destinazione complementare alla destinazione principale dell'ATR e/o ammissibile se superiore al 30% della SLP di progetto.
10. Standard e perequazione  
Negli ATR le aree P2 da attrezzare a parcheggi pubblici di cui all'art.9 – NTA – PS verranno cedute nella quantità massima prevista dallo stesso articolo per ciascuna destinazione principale e/o ammissibile se quest'ultima supera il 30% della SLP di progetto e saranno ubicate in soprasuolo per la quantità di cui alle schede degli ATR e per la rimanente parte in sottosuolo.  
Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di cui sempre all'art.9 NTA – PS saranno calcolate nelle quantità previste per ciascuna destinazione principale e/o ammissibile se quest'ultima supera il 30% della SLP di progetto. Tali aree se individuate quali AFA di filtro ambientale e corridoi ecologici di cui all'art. 25.3 delle NTA – PR, saranno cedute o convenzionate nella quantità richiesta dall'Amministrazione Comunale in attuazione di un progetto organico del verde di attuazione degli indirizzi di cui all'A.R. n°1B – Rete Ecologica Comunale e di cui all'A.R. n°1B1 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopeditoni di cui all'All.D alle presenti norme.  
Le aree che non verranno cedute e/o convenzionate, saranno monetizzate in funzione dell'IT di progetto assunto come ICE.  
La perequazione alle condizioni di cui al precedente art.5.7.1 sarà calcolata sul **50 40%** della SLP destinata a residenza, deducendo dalla SLP di progetto la SLP residenziale esistente e sulla SLP d'integrazione dell'IT di progetto di cui al precedente c.9.
11. Indirizzi attuativi  
Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale o per riqualificazione dell'area verde.  
Le recinzioni verso spazi verdi o agricoli dovranno essere aperte, ovvero realizzate con siepi di essenze autoctone.
12. Prescrizioni attuative  
Gli ambiti ATR sono esclusi dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 per la trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi.
13. Varianti alle schede ATR  
Le varianti che
  - non modificano i contenuti urbanistici (ST, SLP, IT, P2 e U) di cui alle schede degli ATR (All.C – NTA DP) e che interessano solo la sistemazione planivolumetrica dell'insediamento
  - precisano la ST senza variare il perimetro dell'ATR
  - definiscano l'IT di progetto comprendendolo tra l'ITP e l'IT dell'ATR
  - fissano le percentuali di destinazione d'uso anche elevando al 100% la SLP delle "Altre destinazioni" a condizione che sia verificato il nuovo fabbisogno di aree U e di aree P2
  - modifichino lo schema insediativo proposto dalla scheda degli ATR, mantenendo l'ingombro degli edifici all'interno della SF intesa quest'ultima come area di galleggiamento,saranno sottoposte alla procedura di esclusione della VAS.  
Viceversa le varianti che configurano una ristrutturazione urbanistica dell'ATR diversa da quella proposta dalla relativa scheda, saranno sottoposte alla procedura di VAS.  
Le varianti che riducono gli indici urbanistico - edilizi di cui alle schede degli ATR, di cui al successivo art.12.4, saranno sottoposte alla procedura di esclusione dalla VAS.

#### **b - Ambiti di Riqualificazione (A.R.)**

Gli Ambiti di Riqualificazione riguardano ambiti territoriali individuati dall'Allegato D alle presenti norme, per i quali vengono proposti degli indirizzi di progetto d'ambito per la loro riqualificazione e/o ricomposizione paesaggistica.

Tali ambiti territoriali ed i relativi indirizzi potranno essere rettificati/individuati dal Consiglio Comunale anche successivamente in corrispondenza di ciascun intervento, per rispondere all'esigenza di coordinamento degli

interventi e/o di riqualificazione dei singoli ambiti senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T., se ed in quanto non variano i contenuti urbanistici del P.G.T.

Gli Indirizzi d'Ambito possono anche proporre una diversa perimetrazione dei Piani Attuativi compresi nel proprio ambito, secondo le procedure di cui all'art.9 c.8, 9 - NTA-DP per gli ATR.

Il progetto di ogni intervento interno ad un A.R., dovrà essere accompagnato da una Relazione di Progetto sull'attuazione e/o integrazione degli indirizzi illustrati per l'A.R. di appartenenza, dall'Allegato D – NTA - DP.

Per gli interventi interni agli Ambiti di Riqualificazione che dimostrino di perseguire in modo coerente gli obiettivi di riqualificazione di ciascun A.R., si applicano gli incentivi di cui al precedente art.5c.9.o – NTA - DP ed alle modalità dello stesso articolo.

#### **Art. 11 – Indici di qualità**

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché per i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazioni, all'interno degli Ambiti di Riqualificazione, un'apposita relazione accompagnatoria deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo che interessa l'intervento, al fine di migliorare la sua sostenibilità dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesaggistica.

Per gli interventi che dimostrano di attuare gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica e della salute dei Cittadini, si applicano gli incentivi di cui al precedente art. 5 c.9.o – NTA – DP.

#### **A - QUALITA' DEL SUOLO**

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica di appartenenza. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (interessato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della SIp e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui al c. A.1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
  - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
  - b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ed in generale tutti gli per tutti gli interventi ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico – sanitario - la necessità.

Gli interventi in generale ed in particolare quelli all'interno degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

- 4) Il P.G.T. ed in particolare il D.P. in coerenza con il R.E., recepisce il principio di invarianza idraulica e idrogeologica per le trasformazioni di uso suolo, secondo quanto previsto dalla L.R. n°. 4/2016 e dalle relative modalità attuative stabilite dal regolamento di attuazione regionale una volta emanato. In ogni caso a titolo preventivo il nuovo DP recupera allo stato naturale il 40% della ST degli ATR da destinare a superficie filtrante sf.

#### B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi devono proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

In particolare la relazione/realizzazione deve proporre adeguati sistemi, di raccolta e di accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili e l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti.

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata oltre che all'esame paesistico di cui all'art. 52.c5 delle NTA – PR, anche alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003 che per i Comuni di Pianura sono:

- rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
- versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.

Tali parametri valgono anche per l'attuazione dei Boschi Urbani di cui al all'AR n°1 B1 dell'Allegato D alle presenti norme e di cui all'art.52.c5 delle NTA – PR.

- 2) Il P.G.T. promuove la “conservazione e valorizzazione” degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui allo Studio Geologico.

In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

- 3) Il P.G.T. promuove

- l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n°. 7/6501 del 19 ottobre 2001;
- il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

- 4) Per quanto concerne la tematica relativa al contenimento energetico, il P.G.T. assume come obiettivo tendenziale il raggiungimento della classe energetica B per tutti i nuovi edifici.

- 5) Gli impianti interni ed esterni agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana dovranno essere conformi al Piano di illuminazione comunale.

#### C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana e degli Ambiti di Riqualficazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n°. 2 - Viabilità al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sugli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

#### D - QUALITA' PAESAGGISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesaggistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale.

Gli interventi all'interno ed all'esterno degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui all'art.54 delle NTA – PR e/o all'autorizzazione paesaggistica per gli interventi che ricadono nelle aree di vincolo di cui al D.Lgs. n°42/2004.

#### **E - SALUTE DEI CITTADINI**

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Cabiato.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

#### **Art. 12 - Criteri di negoziazione in ambiti ATR**

1. Negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR, con esclusione dei PII approvati, sono ammesse modificazioni degli indici edificatori in applicazione dei criteri di negoziazione di seguito elencati:
  - I. Per destinazioni residenziali, è ammesso l'incremento fino a 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> dell'IT assegnato, qualora l'ITP di riferimento sia saturo in applicazione dell'ICE e/o dell'IPE definito dalle norme del DP all'Art. 5.
  - II. Per destinazioni produttive, è ammesso l'incremento fino a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> dell'IT assegnato, qualora l'ITP di riferimento sia saturo in applicazione dell'ICE e/o dell'IPE definito dalle norme del DP all'Art. 5.
  - III. Gli incrementi di cui ai punti I. e II. sono ammessi anche nel caso vengano realizzati:
    - a) interventi contemplati dal Piano dei Servizi.
    - b) interventi di manutenzione urbana.
    - c) interventi di riqualificazione delle infrastrutture a rete del sottosuolo.
    - d) dismissioni di attività disturbanti esistenti in Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR
2. In alternativa alla realizzazione degli interventi di cui al c. 1, punto III, l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione degli stessi, la cui entità deve essere commisurata al valore di cui all'Art. 5, c.11 delle presenti Norme.

Gli introiti relativi devono essere utilizzati esclusivamente per la realizzazione degli interventi contemplati dal Piano dei Servizi.
3. Il riconoscimento dell'incremento dell'IT di cui al c. 1, è riferito alla capacità insediativa massima a disposizione del Comune per il quinquennio di validità del DP, indicata nel 10% della capacità insediativa per tipo di funzione indicata nella Relazione del PS.

Tale incremento non rientra tra i requisiti di cui al 2. dell'allegato 1m della DGR. n. 8/10971 del 10/12/2009 e s.m.i. e non comporta l'assoggettamento alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ma rientra nel campo di applicazione del monitoraggio di cui al precedente Art. 7.
4. Per meglio aderire alle esigenze del progetto dell'intervento se compatibile con le esigenze del PS, è ammissibile la riduzione della SLP di progetto, a fronte di un'esplicita rinuncia da parte degli aventi titolo della corrispondente quota di SLP ed a fronte della sua attribuzione nel Registro dei diritti edificatori al Comune che ne potrà disporre per le integrazioni di SLP previste dalle presenti norme.

#### **Art. 13 - Prescrizioni**

##### **- per il Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi articola gli interventi su tre categorie:
  - servizi pubblici
  - reti collegamento (strade, percorsi ciclabili, ecc.)
  - servizi privati di interesse pubblico
2. Il Piano dei Servizi:
  - a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri contemplati dall'art. 5;
  - b) conferma le aree per servizi definite dal Documento di Piano all'interno degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana di cui all'Art. 10.a e definisce le altre aree per il completamento della

dotazione complessiva di servizi;

- c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità, che non concorrono alla verifica dell'indice di dotazione complessivo;
  - d) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto b) atte a verificare l'indice di dotazione comunale di aree per standard urbanistici riferito a 30,00 m<sup>2</sup>/abitante;
  - e) definisce analiticamente i servizi, operando anche variazioni, sia di localizzazione, sia di estensione, rispetto alla previsione del presente DP al fine di una rapida attuazione;
  - f) definisce per le aree destinate a servizi e viabilità l'indice di perequazione di cui all'art. 5, c. 7;
  - g) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole di interesse ambientale e localizza quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo sono in grado di svolgere funzioni ecologiche.
  - h) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del **PGUSS PUGSS**, di cui all'art. 9, comma 5, le finalità e modalità di attuazione degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il PS verifica inoltre l'adeguatezza della previsione dei servizi, tra quelli già previsti ma non ancora attuati e propone una eventuale diversa collocazione degli stessi. Analogamente il PS verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
  4. Il PS, nella localizzazione di aree per nuovi servizi di progetto applica, per quanto possibile nella situazione locale, il criterio del minore consumo possibile di nuovi suoli, evitando interventi su aree agricole, che svolgono una funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale dei luoghi.
  5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il PS si avvarrà, nella misura massima possibile dei meccanismi di perequazione e compensazione previsti dall'art. 5 delle presenti norme, ricorrendo ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione, all'acquisizione delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

#### **- per il Piano delle Regole**

- 1) Il Piano delle Regole definisce il Tessuto Urbano Consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione, **e** compensazione ed incentivazione di cui all'art.5 delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione e di rigenerazione urbana da promuovere a Piano Attuativo all'interno degli ambiti A, B e C (Tessuto Urbano Consolidato) di cui al Piano delle Regole si attuano secondo le procedure e gli indici di fabbricabilità di cui agli articoli dei rispettivi ambiti.

Le aree corrispondenti vengono definite Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana soggette alla normativa di cui alle presenti norme per quanto riguarda perequazione, compensazione e incentivazione.

- 2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all'Allegato D delle presenti norme relativamente agli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

- 1) la Rete Ecologica Comunale
  - 2) le modalità di intervento negli ambiti A e A1 (Borgo di Cabiato)
  - 3) il quartiere residenziale di cui all'A.R. n°3A - All.D – NTA – DP e il quartiere giardino di cui all'A.R. n°3B
  - 4) il Polo del Legno-Arredo di cui all'A.R. n°4
- 3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore
  - 4) Il Piano delle Regole individua le zone agricole esterne agli ambiti agricoli e non soggette a trasformazione urbanistica e gli ambiti agricoli di cui alla L.R.n°. 12/2005.

#### **- per il Piano Regolamento Edilizio**

Il Regolamento Edilizio dovrà:

- precisare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità di cui all'art. 35 oltre i livelli minimi di cui alla normativa vigente ed in particolare di cui alla L. 10/1991, D. Lgs 192/2005 e s.m.i., L.R. 26/2003, L.R. 39/2004, L.R. 24/2006 per l'utilizzo di impianti e di combustibili meno inquinanti, D.G.R. n°. 8/3951, DGR 8/5018 e s.m.i.;
- prevedere misure tecniche di sicurezza in grado di mitigare e ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon;
- attuare quanto previsto dal Regolamento Regionale n°. 2 del 24 marzo 2006 specialmente per le nuove edificazioni, e cioè il risparmio ed il recupero della risorsa idrica (previsioni di sistemi di raccolta ed accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili per i nuovi fabbricati);
- garantire il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente (art. 24 – Legge 104/1992) con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione;
- promuovere il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto **esistete esistenti** sul territorio comunale, coerentemente con quanto previsto dal Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.).
- incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti ed in generale la riduzione della produzione complessiva dei rifiuti e di quella pro-capite dei rifiuti urbani.
- recepire la normativa nazionale relativa alle caratteristiche del materiale da scavo definite all'art. 1 bis, c.1 L.98/2003.

#### **Art. 14 - Piani di settore**

1. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai Piani di Settore di cui al precedente art. 8 c.3.7.
2. In particolare, il PUGSS individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con la programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche. Il Piano dei Servizi indica, anche con specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del PUGSS, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di Settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

#### **Art. 15 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori**

1. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano all'interno degli ambiti ATR sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'Art. 11 della LR. 12/05.
2. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente Ufficio Comunale che provvede ad aggiornarlo con effetto immediato ed è pubblico e consultabile.
3. Il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 32 della LR. 12/05 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni intervento che comporti l'utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al c. 3.
4. Il Registro delle Cessioni dei Diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.

#### **Art. 16 - Norma transitoria e finale**

1. Gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata (PII).
2. Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ad avvenuto completamento degli interventi contemplati nei Piani Attuativi ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.
3. Le disposizioni del Documento di Piano non si applicano ai Piani Attuativi, ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento (PII), già adottati, approvati o in corso di realizzazione alla data di adozione PGT e della Variante 1/2012, per i quali continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali ed attuative vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione, salvo quanto specificamente disposto dalle norme d'ambito.

***ALLEGATI***

*ALLEGATO A: Documentazione proposta iniziale per  
intervento sulle aree di trasformazione*

*ALLEGATO B: Documentazione proposta definitiva per  
intervento sulle aree di trasformazione*

*ALLEGATO C: Schede di indirizzo progettuale*

*ALLEGATO D: Ambiti di Riqualificazione (A.R.)*

## **ALLEGATO A)**

### **DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA INIZIALE**

#### **1. Inquadramento territoriale scala 1:10.000**

- *Usa del suolo (in particolare sistema del verde)*
- *Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto per funzione.*

#### **2. Inquadramento urbanistico scala 1:5.000**

- *Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro dell'ambito di intervento)*
- *Eventuali piani attuativi precedenti*
- *Individuazione dei vincoli*

#### **3. Stato di fatto scala 1:2.000/1:1.000/1:500**

- *Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti*
- *Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo*
- *Infrastrutture per la mobilità*
- *Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali*
- *Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree*
- *Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie*
- *Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà*
- *Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree*

#### **4. Progetto planivolumetrico scala 1:500/1:200**

- *Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente*
- *Planimetria generale con indicazione di:*
  - *perimetro ambito di intervento (da riportare sempre su tutte le tavole)*
  - *aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;*
  - *destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto;*
  - *rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;*
  - *accessi pedonali e carrabili;*
- *Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto*
- *Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico*

#### **5. Documentazione fotografica**

- *Stato di fatto dell'area e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, degrado, ecc.)*
- *Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento*

#### **6. Relazione tecnica del programma**

- *Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi)*
- *Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP*
- *Descrizione del contesto e dell'area (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti)*
- *Descrizione della soluzione planivolumetrica*
- *Dimostrazione dotazione standard suddivisi per funzioni e modalità di reperimento*
- *Verifica dei parcheggi residenziali (riportati anche in una tavola)*

### **7. Relazione economica di massima**

- *Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)*
- *Realizzazione degli interventi privati*
- *Realizzazione degli interventi di interesse pubblico*
- *Gestione degli interventi di interesse pubblico*

### **8. Procedura di verifica e procedura di valutazione di impatto ambientale**

*(ex D.P.R. 12.4.1996 e LR. 20/99)\**

- *Decreto Regione Lombardia di esclusione dalla procedura di V.I.A.*
  - *Decreto Regione Lombardia con giudizio di compatibilità ambientale*
    - \* *La Regione Lombardia ha definito le modalità di coordinamento fra le procedure relative ai PII e quelle relative alla verifica/valutazione di impatto ambientale*
- 1 *Valutazione Ambientale Strategica per i casi contemplati dalla DGR. n. VIII/6420 del 27/12/2007 e dalla DGR. 9/761 del 10/11/2010 ovvero la relativa verifica di esclusione.*

## **ALLEGATO B)**

### **DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA PROPOSTA DEFINITIVA**

#### **1. Inquadramento territoriale** scala 1:5.000

- 1 *Uso del suolo (in particolare del sistema del verde)*
- 2 *Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)*
- 3 *Inquadramento riportante i sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, i punti di criticità del traffico e della sosta, il sistema del trasporto pubblico.*  
*(L'inquadramento territoriale deve riguardare sia lo stato di fatto, sia i progetti e le previsioni).*

#### **2. Inquadramento urbanistico** scala 1:5.000

- 1 *Stralcio del PGT vigente con la relativa legenda (riportare sempre il perimetro dell'ambito di trasformazione)*
- 2 *Eventuali piani attuativi precedenti*
- 3 *Individuazione dei vincoli*

#### **3. Stato di fatto** scala 1:2.000/1:200

- 1 *Caratteristiche morfologiche dell'intorno dell'area*
- 2 *Caratteristiche funzionali dell'intorno dell'area*
- 3 *Planimetrie con le indicazioni delle SLP esistenti, riguardanti un intorno significativo*
- 4 *Profili altimetrici estesi ad un intorno significativo*
- 5 *Infrastrutture per la mobilità*
- 6 *Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali*
- 7 *Tavole storiche che documentino la trasformazione delle aree*
- 8 *Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie*
- 9 *Stato di fatto dei sottoservizi tecnologici*
- 10 *Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento suddivisa tra le diverse proprietà (con relativa visura)*
- 11 *Rilievo delle aree di intervento o calcolo grafico delle aree*

#### **4. Progetto planivolumetrico** scala 1:500/1:200

- 1 *Planivolumetrico inserito nel tessuto urbano esistente.*
- 2 *Planimetria generale (una o più tavole) con indicazione di:*
  - 3 *perimetro dell'ambito di intervento (da riportare su tutte le tavole)*
  - 4 *aree di concentrazione fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo) e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;*
  - 5 *destinazioni funzionali con tabella delle quantità di SLP di progetto (con eventuale articolazione per piani terra e tipo);*
  - 6 *rapporto morfologico del progetto con il tessuto urbano esistente con indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettivi, percorsi e connessioni;*
  - 7 *accessi pedonali e carrabili;*
- 8 *Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto (solo nel caso di proposte dove il progetto edilizio acquisisce una particolare rilevanza) Indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittivo per la progettazione degli edifici (ritmi e partiture verticali od orizzontali, zoccolature, linee di gronda, ecc.).*
- 9 *Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione).*

#### **5. Opere di urbanizzazione** scala 1:500/1:200

### **1 Progetto definitivo**

- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria: rete viaria con sezioni strade e schema della circolazione, parcheggi pubblici.
- Parcheggi (pertinenziali): localizzazione, dimensione e accessi.
- Progetto definitivo di adeguamento dei servizi tecnologici.
- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria.

### **2 Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico**

(correlati ad ogni singola opera di urbanizzazione primarie e secondaria, sulla base del Prezziario della C.C.I.A.A. di Como ovvero della Regione Lombardia per le opere pubbliche).

### **1 Relazione di progetto**

(con riferimento a ciascuna opera di urbanizzazione)

### **1 Aree e attrezzatura aree per servizi**

- Progetto definitivo
- Computo metrico estimativo
- Relazione
- Piano di gestione e piano finanziario
- Bozza di convenzione per la gestione

## **6. Documentazione fotografica**

- Stato di fatto dell'area di intervento e sue caratteristiche (storiche, monumentali, ambientali, di degrado, ecc.)
- Stato di fatto del contesto con punti di vista dall'area di intervento

## **7. Relazione tecnica dell'intervento**

- Obiettivi dell'intervento, elementi qualitativi e risultati attesi (vantaggi e svantaggi per pubblico e privato).
- Rapporto con gli obiettivi e i criteri fissati dal DP.
- Descrizione del contesto e dell'area di intervento (localizzazione, inquadramento urbanistico e storico, stato di fatto, criticità esistenti).
- Descrizione della soluzione planivolumetrica.
- Dimostrazione degli standard dovuti suddivisi tra le diverse funzioni previste e loro modalità di reperimento.
- Verifica dei parcheggi residenziali (eventualmente riportati anche in una tavola).
- Analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria e indicazione degli interventi necessari al rispetto delle prescrizioni di legge.
- Valutazione della compatibilità geologica dell'intervento.
- Descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici.
- Normativa tecnica di attuazione.
- Stato di avanzamento delle attività di bonifica/messa in sicurezza dell'area (eventuale).

## **8. Studio geologico (o dichiarazione del geologo)**

- 1 Perizia geologica nei casi previsti dalla LR. 12/05 (casi in cui è richiesto lo studio geologico e quelli in cui è sufficiente la dichiarazione firmata dal geologo)

## **9. Studio di impatto su mobilità**

- 1 . Descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema della mobilità e dell'accessibilità trasportistica

*(rilievo dei flussi di traffico, stima della domanda generata dall'intervento, effetti sulla situazione esistente)*

**10. Clima acustico**

- 1 *Analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico e indicazione delle eventuali misure di Mitigazione (riferimenti normativi: L. 447/1995 e LR. 13/2001 e relativa circolare esplicativa approvata con DGR 8/3/2002 n. 7/8313 e s.m.i.)*

**11. Relazione economica di fattibilità**

- 1 *Dimensione degli investimenti necessari (pubblici e privati)*
- 2 *Realizzazione degli interventi privati*
- 3 *Realizzazione degli interventi di interesse pubblico*
- 4 *Gestione degli interventi di interesse pubblico*
- 5 *Bilancio finale dell'operazione in termini di costi e ricavi.*
- 6 *Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali (in termini assoluti – 1° anno, 2° anno ... o 1° trim., 2° ...)*

**12. Atti di proprietà e atti relativi ad altri diritti reali insistenti sulle aree oggetto del PII**

*(servitù, diritti di superficie, ecc.).*

**13. Schema di convenzione urbanistica**

*(schema predisposto dal Comune di Cabiato).*

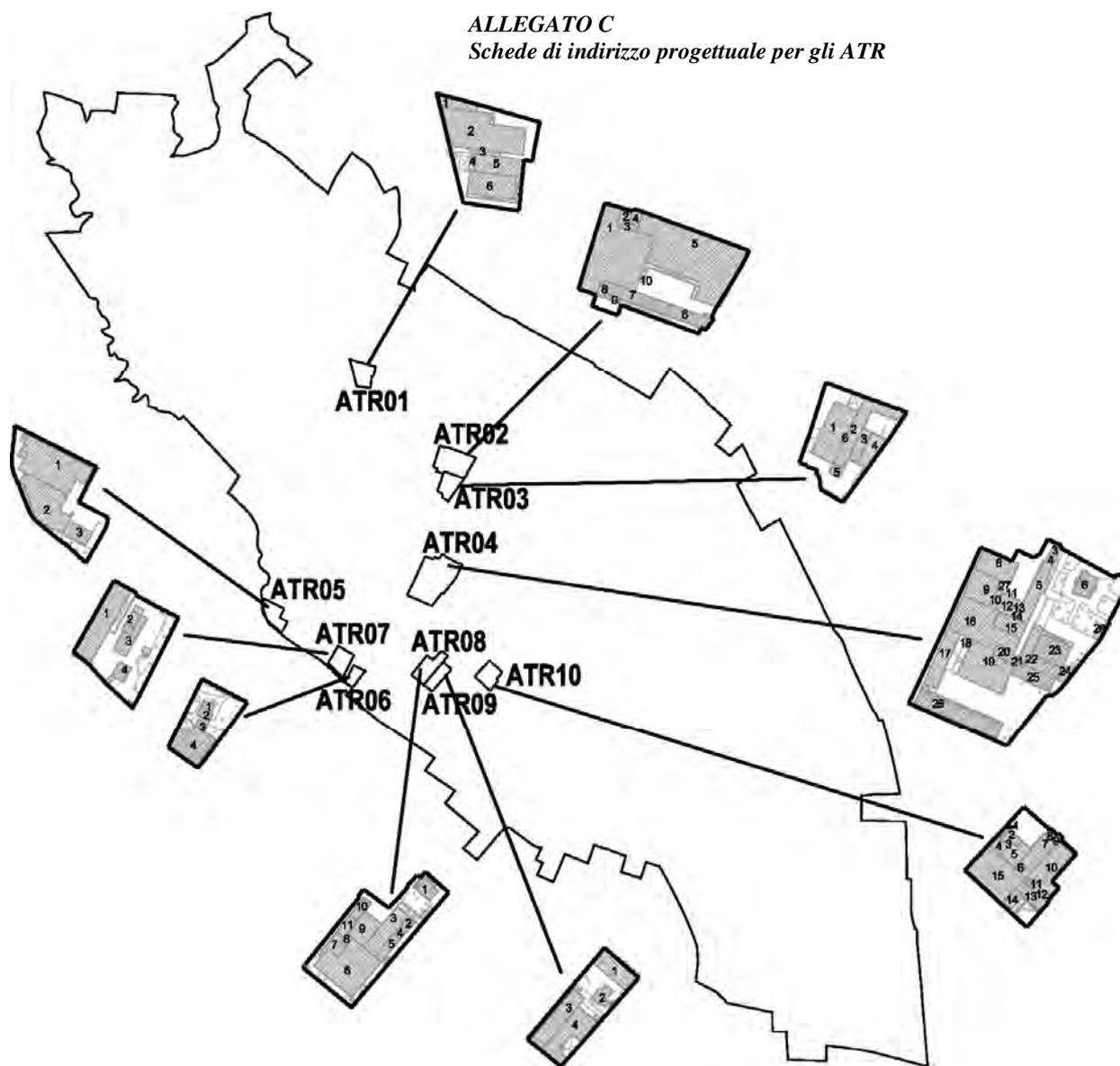
*Nel caso la proposta di preveda edilizia residenziale convenzionata deve essere predisposta la valutazione del valore Euro/m<sup>2</sup> sulla base di apposita scheda metodologica predisposta dall' U.T. del Comune di Cabiato.*

**14. Dichiarazione irrevocabile di assenso**

*(schema predisposto dal Comune di Cabiato).*

**ALLEGATO C**

*Schede di indirizzo progettuale per gli ATR*



**N.B.:** LE SCHEDE ESEMPLIFICANO L'ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO IN RIFERIMENTO AI SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA (ATR).

LE SUPERFICI, GLI INDICI ED IN GENERALE I RIFERIMENTI NORMATIVI SONO SOLO INDICATIVI E DOVRANNO ESSERE PUNTUALMENTE VERIFICATI IN ATTUAZIONE DEL P.G.T. (N.T.A. ED ELABORATI GRAFICI).

**LE PERCENTUALI DI DESTINAZIONI AMMESSE NEI VARI ATR, SI DEVONO INTENDERE COME VALORI MASSIMI E MINIMI UTILIZZATI PER IL CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DI P.G.T. E DEL FABBISOGNO DELLO STANDARD.**

**IN PARTICOLARE LA PERCENTUALE DEL 30% PER ALTRE DESTINAZIONI POTRÀ ESSERE ELEVATA FINO AL 100% DELLA SLP DI PROGETTO, VERIFICANDO IL NUOVO FABBISOGNO DI STANDARD.**

LO SCHEMA PLANIMETRICO DELL'INTERVENTO È PROPOSTO A TITOLO ESEMPLIFICATIVO. L'EVENTUALE SUA MODIFICA COMPORTA UNA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. DEL NUOVO SCHEMA **QUALORA SOLO SE** L'INGOMBRO DEGLI EDIFICI RISULTASSE ESTERNO, IN PARTE O IN TUTTO, ALLA SUPERFICIE FONDIARIA **INTESA QUEST'ULTIMA COME AREA DI GALLEGGIAMENTO.**

**LE PERCENTUALI DI DESTINAZIONI AMMESSE, SI DEVONO INTENDERE COME VALORI MASSIMI E MINIMI UTILIZZATI PER IL CALCOLO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA DI P.G.T. E DEL FABBISOGNO DELLO STANDARD.**

### **ATR01**

*L'insediamento proposto interessa un'area industriale situata all'interno dell'AR N.3B denominato "Quartiere Giardino" di cui all'Allegato D-NTA-DP.*

*L'attuazione dell'ATR è subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art.9-NTA-DP ed alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.*

*L'insediamento si organizzerà in attuazione degli indirizzi di progetto illustrati dall'AR N.3B ed in particolare:*

- *il RC risulterà pari al 40% massimo con edifici di 2/3 piani fuori terra ed una superficie filtrante (sf) del 40% minimo;*
- *le aree di urbanizzazione primaria saranno pari al fabbisogno di parcheggi P2 di cui al Piano dei Servizi mentre la parte libera della ST sarà destinata a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico-ambientale, da organizzare a "parco,orto e giardino urbano" di cui alla tipologia di verde "c" dell'AR N. 1B1. Tali aree saranno di supporto al percorso ciclopedonale passante l'insediamento;*
- *lungo il perimetro dell'insediamento verrà realizzata una fascia di verde di connessione ecologica dell'insediamento con le aree verdi circostanti mentre verrà salvaguardata la connessione visiva verso l'esterno dell'insediamento (Cono ottico di cui all'AR n.1B);*
- *il traffico veicolare sarà escluso dall'insediamento, che sarà a questo scopo, dotato di adeguati parcheggi di corona (P2) da cui accedere ai parcheggi privati interrati.*

*Complessivamente l'insediamento si caratterizzerà per la sua bassa densità insediativa e per i suoi alti contenuti ambientali.*

### **ATR02**

*Il nuovo insediamento interessa un'area industriale la cui attuazione è subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art.9-NTA-DP ed alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.*

*L'insediamento si coordinerà con l'insediamento di cui all'ATR03 in attuazione degli indirizzi di cui all'AR N.3A-II Borgo residenziale, per risultare:*

- *di tipo polifunzionale anche per la promozione di attività private di interesse generale e/o pubblico;*
- *dotato delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria nel limite complessivo del 30% della ST e comunque delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di parcheggi (P2) di cui al Piano dei Servizi ed a organizzare il percorso ciclopedonale passante l'insediamento ed a formare la piazza di disimpegno delle attività di servizio insediate;*
- *caratterizzato da un RC massimo del 50% e da una sf minima del 30% corrispondente all'area a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico-ambientale dell'Ambito;*
- *non interessato da traffico veicolare che sarà disimpegnato da adeguati parcheggi di corona (P2) da cui accedere ai parcheggi privati interrati.*

*Con la residenza (U1) sono ammesse tutte le attività complementari alla residenza di cui all'elenco esemplificativo dell'art.10 a c.4.*

*Complessivamente l'insediamento risulterà parte integrante del Borgo (delle arti e dei mestieri) di Cabiato.*

### **ATR03**

*Il nuovo insediamento interessa un'area industriale la cui attuazione è subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art.9-NTA-DP ed alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.*

*L'insediamento si coordinerà con l'insediamento di cui all'ATR02.*

*L'insediamento esistente è caratterizzato da un raro esempio di archeologia industriale (Edificio di interesse testimoniale-Classe 6 dell'art.16-NTA-PR) che si propone di conservare dotandolo di un edificio di supporto funzionale posto all'esterno e di altezza pari a quella dell'edificio esistente.*

*Le destinazioni principale e complementari saranno di servizio ed assimilabili e/o di attività economiche integrabili nel contesto urbano di cui all'elenco esemplificativo dell'art.10 a c.4 (U4 e U12).*

L'insediamento sarà disimpegnato da una piazza aperta su via Roma, dotata dei necessari parcheggi a piano terra, di accesso ai parcheggi interrati pubblici e privati di pertinenza dell'insediamento.

Un percorso ciclopedonale collegherà questo insediamento con quello di cui all'ATR02 ed in particolare alle aree di verde di connessione passante l'insediamento.

#### **ATR04**

L'insediamento di cui all'ATR04 è relativo ad un'area dismessa interna al Borgo di Cabiato per la quale occorrerà predisporre il piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 – NTA – PR.

Quest'area svolge da sempre la funzione di area di raccordo urbano tra gli insediamenti A (NS) e gli insediamenti AI (TIST) del Borgo di Cabiato.

L'insediamento risulta accessibile dalla vicina stazione della linea ferroviaria Milano-Asso e dall'interno del Tessuto Urbano Consolidato, dalla zona a traffico limitato coincidente con il Borgo, a sua volta disimpegnata dalla rete stradale comunale.

Grazie a questa sua accessibilità integrata ferro-gomma, l'insediamento può risultare un polo di attrazione sovracomunale nella misura in cui privilegerà l'insediamento di attività di interesse generale di tipo privato o pubblico.

L'edificazione si sviluppa nello schema a "L" a formare un Tipo edilizio a corte di cui al c.6 dell'AR N.2-NTA-DP, con un lato parallelo ma arretrato dalla linea ferroviaria e con un lato a dividere il giardino storico esistente (tipologia a dell'AR N.1B1) e la nuova piazza prevista a conferma dell'originario cortile di disimpegno delle attività produttive dismesse. Mentre il piano terreno si sviluppa nello schema ad "L", gli altri due piani fuori terra potranno essere edificati in blocchi autonomi e perpendicolari all'andamento del piano terra e/o nello schema migliore per l'abbattimento dei rumori da ferrovia.

E' previsto anche per questo ATR un percorso ciclopedonale passante l'insediamento di disimpegno della piazza ed in connessione con via Vittorio Veneto per il disimpegno delle attività di servizio (terziarie ed altro) poste al piano terreno dell'edificio. Per la realizzazione dell'ultimo tratto di questo percorso, l'ATR04 rende disponibile un'area di superficie almeno doppia dell'area della proprietà confinante, necessaria per realizzare il raccordo con via Vittorio Veneto..

Il lato sud-ovest dell'insediamento viene riqualficato demolendo l'edificio esistente lungo il confine di proprietà, per realizzare in questo modo un fascia di filtro ambientale di cui all'art. 8.12.5 – NTA – PR, interposta tra la piazza e gli edifici confinanti. La stessa piazza sarà arredata a verde in modo prevalente, in connessione con il verde privato di connessione ecologica posto a nord-est dell'edificio.

#### **ATR05**

L'ATR05 interessa un'area industriale e la sua effettiva attuazione è subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art.9 – NTA – DP ed alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.

L'insediamento proposto interessa un'area caratterizzata dal corso d'acqua che lo delimita a sud-ovest e dall'essere un'area interposta tra il paesaggio naturale del PLIS della Brughiera che lo delimita a nord-est ed il paesaggio antropico del Borgo di Cabiato che lo delimita a sud.

Per questa sua precisa caratterizzazione paesaggistica, l'insediamento viene proposto in attuazione degli indirizzi di cui all'ARN.3B-Quartiere giardino, quale punto di equilibrio tra i due paesaggi .

In particolare:

- il RC risulterà pari al 50% massimo con edifici di 2/3 piani fuori terra ed una superficie filtrante (sf) del 50% minimo;
- le aree di urbanizzazione primaria saranno pari al fabbisogno di parcheggi P2 di cui al Piano dei Servizi mentre la parte libera della ST, sarà destinata a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico-ambientale, da organizzare a "quinta di separazione" verde di cui alla tipologia "h" dell'AR N. 1B1, di supporto al percorso ciclopedonale parallelo al corso d'acqua. Tali aree saranno in parte recintate ed in parte libere, queste ultime nella misura minima delle aree U di cui all'art.9 – NTA – PS;
- tale quinta di separazione svolge il compito di fascia di verde di interesse ecologico-ambientale, di connessione ecologica dell'insediamento con le aree circostanti;

- il traffico veicolare sarà escluso dall'insediamento che sarà dotato di un'adeguato parcheggio di corona da cui accedere ai parcheggi privati interrati.

Complessivamente l'insediamento si caratterizzerà come insediamento a bassa densità insediativa ed a alti contenuti ambientali.

#### **ATR06**

L'insediamento è sostitutivo di un insediamento preesistente dismesso, ubicato sulla confluenza dei due torrenti Terrò e Valle di Cabiato che caratterizzano l'area quale snodo di due corridoi fluviali.

Pur essendo quindi edificata, quest'area è compresa nell'AR N.1-Paesaggio e Rete Ecologica di cui all'All.D-NTA-DP ed in particolare nell'area di influenza della Rete Ecologica Comunale di cui all'AR N.1B.c al fine della sua riqualificazione.

Dovendo quindi procedere ad un intervento sostitutivo di rigenerazione urbana, nell'impossibilità di attuare l'indirizzo principale che cioè "le aree ancora libere lungo questi tre torrenti, ed in particolare lungo il Terrò, vanno rigorosamente salvaguardate", occorrerà in alternativa recuperare quanta più area libera per il ripristino della continuità della vegetazione ripariale in coordinamento anche con l'intervento di cui all'ATR07.

Tali aree libere saranno destinate a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico-ambientale, da organizzare a "quinta di separazione" verde di cui alla tipologia "h" dell'AR N. 1B1, di supporto al tratto di percorso ciclopedonale parallelo al corso d'acqua. Tali aree saranno in parte recintate ed in parte libere queste ultime nella misura minima delle aree U di cui all'art.9-NTA-PS.

Occorrerà anche garantire una continuità del campo visivo dei due corridoi fluviali, tutelando i due coni ottici di cui all'AR N.1B.c, sui torrenti in ingresso ed in uscita da Cabiato.

Queste due esigenze di continuità ambientale e visiva, definiscono la superficie fondiaria dell'intervento e la collocazione dell'edificio di Tipo a torre di cui al c.6 dell'AR N.2-NTA-DP, la cui esatta ubicazione sarà poi definita in sede di progetto edilizio in attuazione degli indici di intervento di cui alla scheda dell'ATR06.

Complessivamente l'intervento in coordinamento con l'insediamento di cui all'ATR07 si caratterizza come insediamento d'ingresso a Cabiato, da attrezzare a verde.

La SLP di differenza tra quella esistente e quella di progetto potrà essere utilizzata per destinazioni diverse dalla residenza con corrispondente aumento del numero piani dell'edificio da definirsi in sede di autorizzazione paesaggistica ed a salvaguardia delle distanze di cui all'art.8 NTA-PR.

L'intervento è subordinato alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.

#### **ATR07**

L'insediamento è sostitutivo di un insediamento preesistente dismesso per il quale occorrerà predisporre il piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12-NTA-PR.

Esso è ubicato lungo il torrente Valle di Cabiato e quindi coinvolto nell'area di influenza del suo corridoio fluviale a sua volta parte integrante della Rete Ecologica Comunale di cui all'AR N.1B.c-All.D delle NTA-DP

Dovendo quindi procedere ad un intervento sostitutivo di ristrutturazione urbanistica, nell'impossibilità di attuare l'indirizzo principale e cioè che "le aree ancora libere lungo questi tre torrenti, ed in particolare lungo il Terrò, vanno rigorosamente salvaguardati", occorrerà in alternativa recuperare quanta più area libera per il ripristino della continuità della vegetazione ripariale in coordinamento con l'intervento di cui all'ATR07.

Tali aree libere saranno destinate a verde privato di pertinenza ed a verde di interesse ecologico-ambientale, da organizzare a "quinta di separazione" verde di cui alla tipologia "h" dell'AR N. 1B1, di supporto al tratto di percorso ciclopedonale parallelo al corso d'acqua. Tali aree saranno in parte recintate ed in parte libere queste ultime nella misura minima delle aree U di cui all'art.9-NTA-PS;

Occorrerà garantire anche una continuità del campo visivo dei due corridoi fluviali, tutelando i coni ottici (all'AR N.1B.c) sui due torrenti in ingresso ed in uscita da Cabiato.

Queste due esigenze di continuità ambientale e visiva, definiscono la superficie fondiaria dell'intervento e la collocazione dell'edificio Tipo a corte di cui al c.6 dell'AR N.2-NTA-DP, la cui esatta ubicazione sarà poi definita in sede di progetto edilizio in attuazione degli indici di intervento di cui alla scheda dell'ATR07.

*In quanto insediamento d'ingresso al Comune ed in forza della sua tipologia a corte, l'intervento dell'ATR07 dovrà anche favorire l'insediamento di attività di eccellenza comunale, da attività di servizio ad attività di comunicazione, disimpegnandole con un adeguato spazio urbano d'ingresso al Comune da realizzare nello schema di una piazza attrezzata per la sosta e con prevalente arredo verde.*

*L'intervento è subordinato alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.*

#### **ATR08**

*L'insediamento è relativo ad una parte di un'area dismessa più vasta che interessa anche l'ATR09 per la quale occorrerà predisporre il piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12-NTA-PR, alle cui risultanze l'intervento è subordinato.*

*Lo schema insediativo proposto per i due ATR corrisponde alla tipologia a corte in attuazione degli indirizzi di progetto di cui al c.6 dell'AR N.2-NTA-DP.*

*La corte realizza in questo caso tutte le possibili connessioni con il tessuto urbano circostante non solo a livello tipologico ma anche a livello di percorribilità ciclopedonale verso l'esterno dell'insediamento ed al suo interno ed attraverso le numerose aree a verde, piantumate e non, attuate in forza di un RC massimo del 40% e di un superficie filtrante del 30%. Lo stesso cortile interno all'insediamento si caratterizzerà nello schema di una vecchia aia pavimentata in parte ed in parte sistemata ad orto o a giardino.*

*Complessivamente l'intervento si caratterizzerà oltre che per la sua tipologia a corte, anche per il suo ricco impianto verde, utile anche e soprattutto nell'economia generale del Borgo di Cabiato.*

#### **ATR09**

*L'insediamento è relativo ad insediamento produttivo in atto e la sua effettiva attuazione è subordinata all'essere l'attività produttiva già dismessa al momento dell'avvio della procedura così come previsto dall'art. 9-NTA – DP.*

*L'insediamento fa parte di un'area dismessa più vasta che interessa anche l'ATR08 e per la quale occorrerà predisporre il piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12-NTA-PR, alle cui risultanze l'intervento è subordinato.*

*Lo schema insediativo proposto per i due ATR corrisponde alla tipologia a corte che risulta prevalente all'interno del Borgo di Cabiato e dovrà essere realizzata in attuazione degli indirizzi di progetto di cui al c.6 delle NdR dell'AR N.2-All.D-NTA-DP.*

*La corte realizza tutte le possibili connessioni con il tessuto urbano circostante non solo a livello tipologico ma anche a livello di percorribilità ciclopedonale verso l'esterno dell'insediamento ed al suo interno attraverso le numerose aree a verde, piantumate e non, liberate da un RC pari al 50% e da una superficie filtrante (sf) del 30%. Lo stesso cortile interno all'insediamento si caratterizzerà nello schema di una vecchia aia pavimentata in parte ed in parte sistemata ad orto o a giardino*

*Complessivamente l'intervento si caratterizzerà oltre che per la sua tipologia a corte, anche per il suo ricco impianto di verde, utile anche e soprattutto nell'economia generale del Borgo di Cabiato.*

#### **ATR10**

*L'insediamento sostituisce un insediamento esistente e prospettante su via Ariosto.*

*Il nuovo insediamento si arretra dal ciglio strada e forma uno spazio a corte delimitato su due lati da un'edificio a schiera di cui al c.6 delle NdR dell'AR N.2-All.D-NTA-DP e sugli altri due da un portico di disimpegno delle attività insediate al piano terra.*

*L'insediamento verifica una disponibilità del 30% di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, a comprendere le aree necessarie per la formazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria da cui accedere ai parcheggi privati. Parte di queste aree pubbliche o di interesse pubblico, saranno sistemate a verde in connessione con altre aree privato a formare una fascia di connessione ecologica intorno all'edificio, liberate da un RC pari al 50% e da una superficie filtrante (sf) del 30%.*

*L'intervento è subordinato alle risultanze del piano di indagine ambientale di cui all'art. 9.12 delle NTA – PR.*

ATR 01 (ex AR01) - Via della Resistenza																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
4.054,00	2.735,00	0,67	1.575,00	606,00	40%	0,45	1.820,00	2+3	455,00	364,00	2.024,00	50%			100%	

ATR 02 (ex AR31) - Via Roma																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
7.226,00	6.830,00	0,95	3.190,00	1.616,00	50%	0,67	4.841,00	1+3	1.268,00	968,20	2.143,00	30%	625,00		70%	30%

ATR 03 (ex AR06) - Via Roma																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
3.649,00	3.245,00	0,89	1.300,00	1.044,00	80%	0,89	3.245,00	4	865,00	649,00	1.484,00	30%			30%	70%

(di cui 710 esistente) (di cui 2.130 esistente)

N.B.: L'indice IT è uguale a ITP per il recupero integrale dell'edificio esistente di archeologia industriale

ATR 04 (ex AR22) - Via Matteotti																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
13.513,00	9.890,00	0,73	6.400,00	3.208,00	50%	0,67	9.053,00	2+3	1.608,00	1.810,60	2.723,00	30%	625,00	2.157,00	70%	30%

(di cui 208,00 mq esistente - villa) (di cui 416 mq esistente - villa)

ATR 05 (ex AR11) - Via Sofferino																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
3.670,00	2.235,00	0,61	1.423,00	711,00	50%	0,45	1.651,00	2+3	412,00	330,20	1.835,00	50%			100%	

ATR 06 (ex AR12.1) - Via A. Grandi - Torrente Terrò																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
1.840,00	2.450,00	1,33	723,00	361,50	50%	0,67	1.240,00	4	310,00	248,00	807,00	40%			70%	30%

ATR 07 (ex AR12.2) - Via A. Grandi - Valle di Cabiato																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
3.998,00	1.510,00	0,38	1.550,00	784,00	50%	0,45	1.800,00	1+3	449,00	360,00	1.599,00	40%	440,00		70%	30%

ATR 08 (ex AR25) - Via G. Marconi - E. Torchio U. Retta																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
4.323,00	2.880,00	0,67	2.178,00	880,00	40%	0,67	2.880,00	3	580,00	576,00	1.055,00	30%		510,00	70%	30%

(di cui 150,00 mq esistente - villa) (di cui 300,00 mq esistente - villa)

ATR 09 (ex AR26) - Via G. Marconi																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
2.781,00	1.850,00	0,67	1.339,00	645,00	50%	0,67	1.850,00	3	465,00	370,00	977,00	30%			70%	30%

ATR 10 (ex AR27) - Via L. Ariosto																
ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione	
															U1	Altre
3.600,00	3.160,00	0,88	1.610,00	800,00	50%	0,67	2.412,00	3	603,00	482,40	1.387,00	30%			70%	30%

#### RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

Tot. ST  
48.654,00 mq

Tot. AFA  
16.034,00 mq = 32,95 % >22,01 %  
percentuale di riduzione del consumo di suolo per la residenza fissata per la Provincia di Como

# ATR 01 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 01)

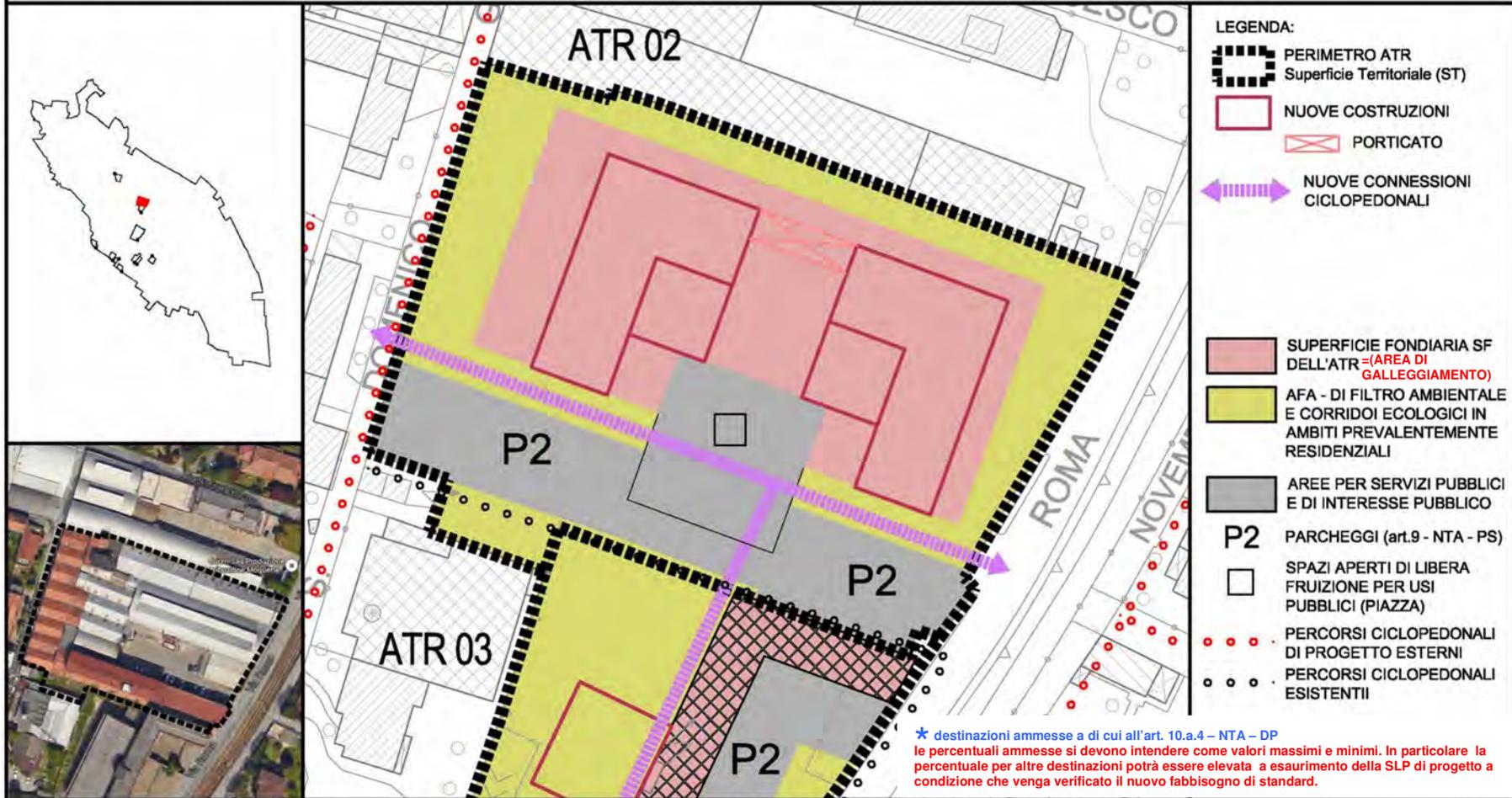


ATR 01 (ex AR01) - Via della Resistenza

ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione *	
															U1	Altre
4.054,00	2.735,00	0,67	1.575,00	606,00	40%	0,45	1.820,00	2÷3	455,00	364,00	2.024,00	50%			100%	-

**NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.**

# ATR02 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 31)

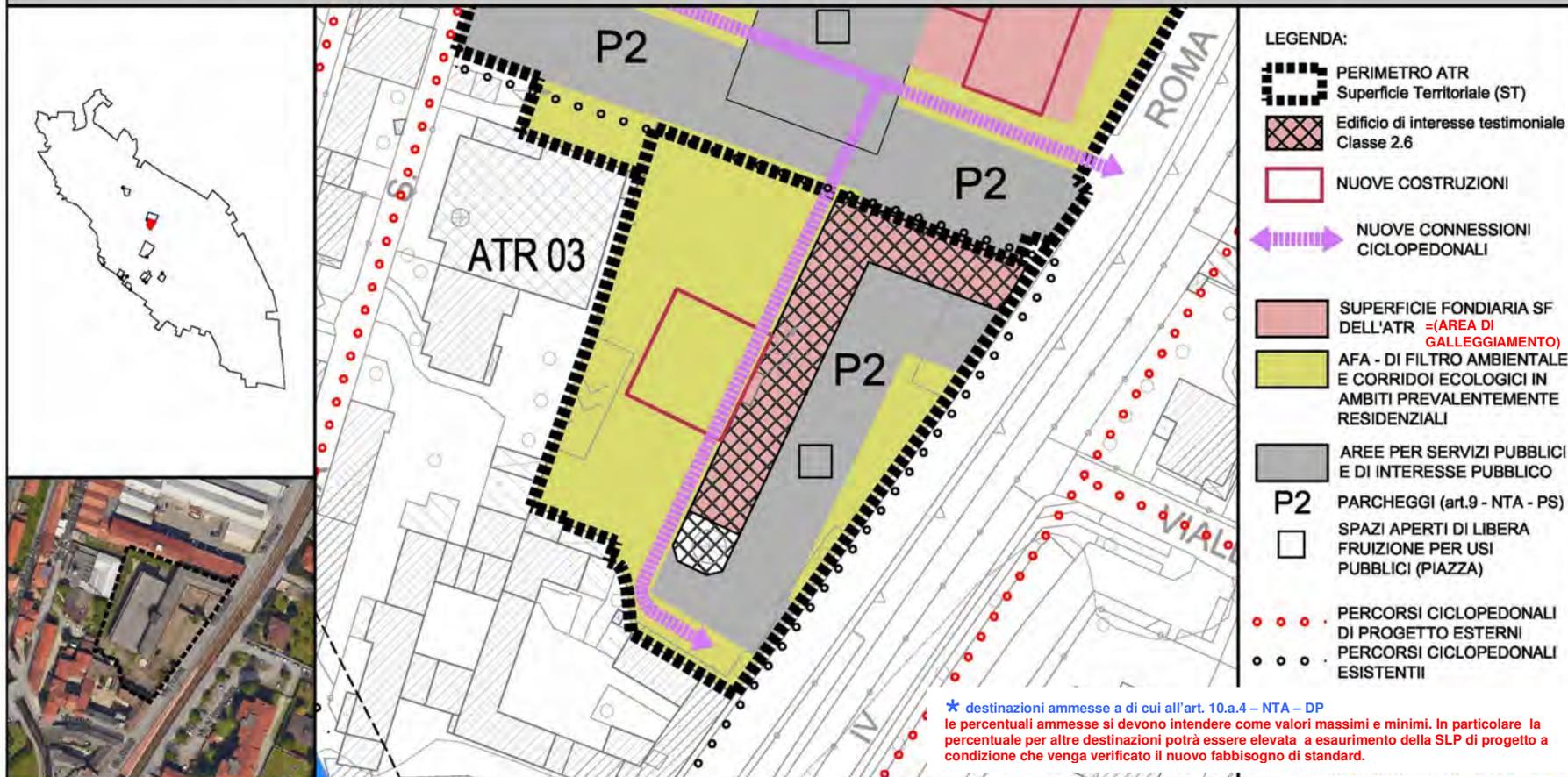


ATR 02 (ex AR31) - Via Roma

ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione *	
															U1	Altre
7.226,00	6.830,00	0,95	3.190,00	1.616,00	50%	0,67	4.841,00	1+3	1.268,00	968,20	2.143,00	30%	625,00		70%	30%

**NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.**

# ATR03 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 06)



ATR 03 (ex AR06) - Via Roma

ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione *	
															U1	Altre
3.649,00	3.245,00	0,89	1.300,00	1.044,00	80%	0,89	3.245,00	4	865,00	649,00	1.484,00	30%			30%	70%

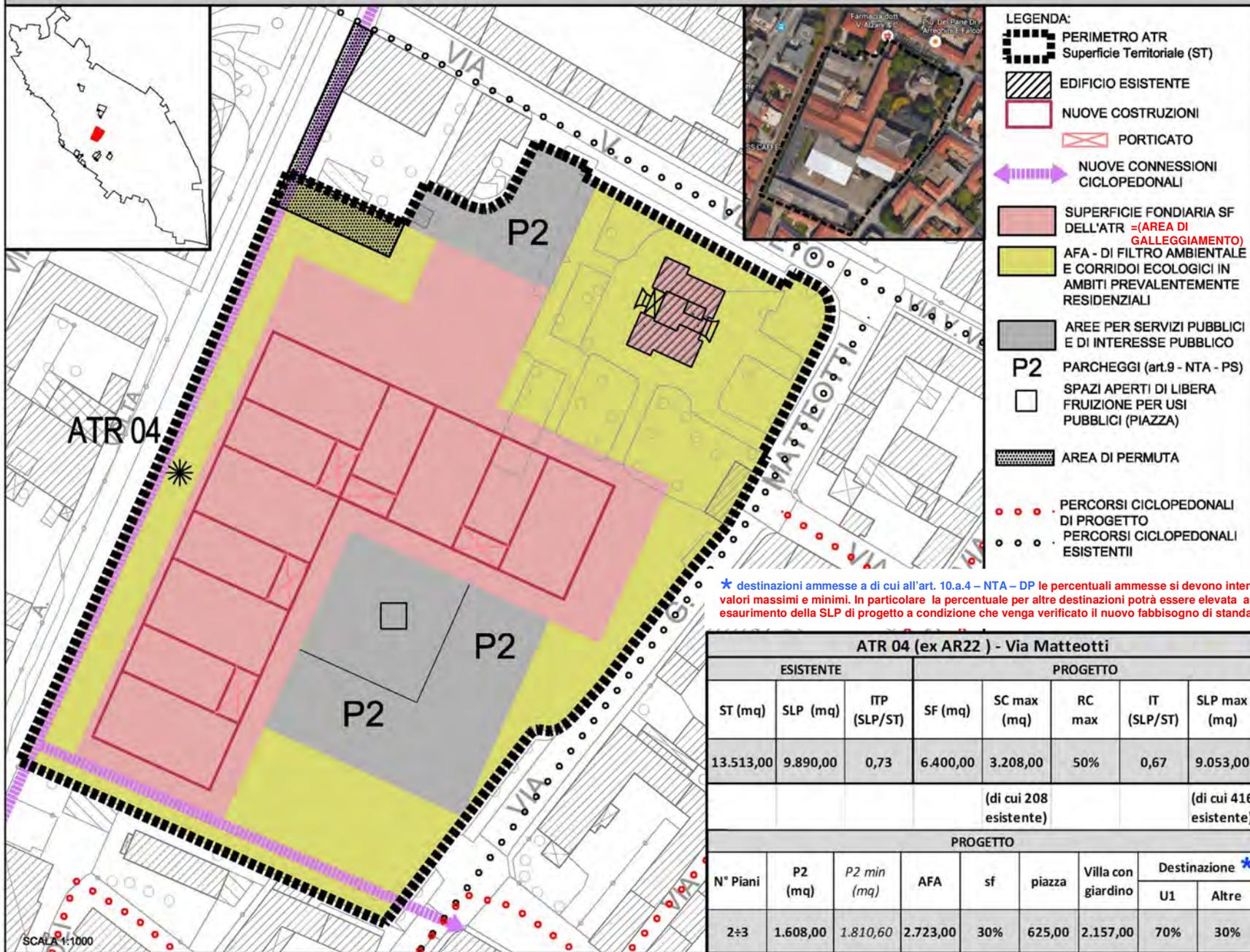
(di cui 710 esistente)

(di cui 2.130 esistente)

N.B.: L'indice IT è uguale a ITP per il recupero integrale dell'edificio esistente di archeologia industriale

**NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.**

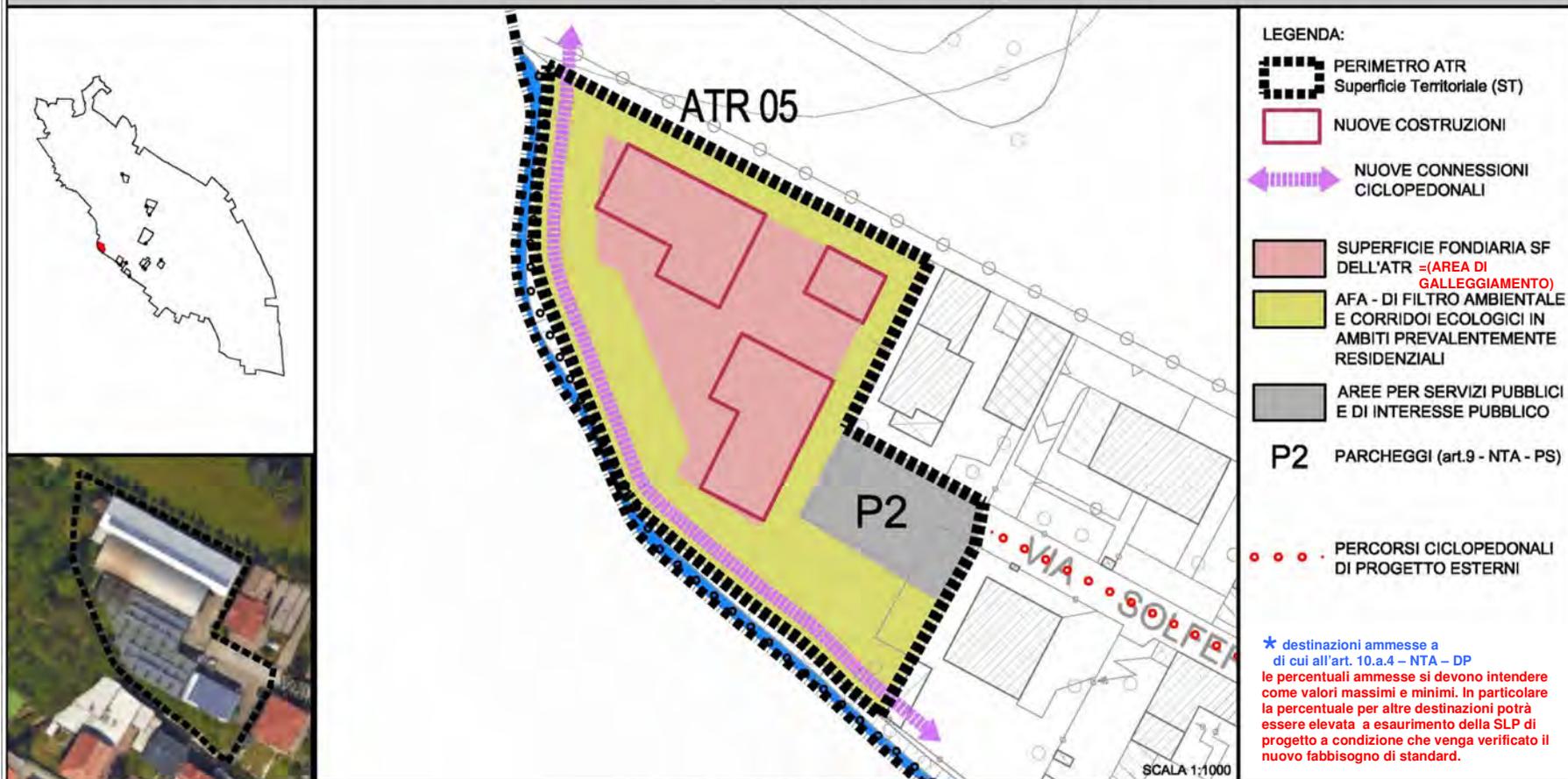
# ATR04 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 22)



\* destinazioni ammesse a di cui all'art. 10.a.4 - NTA - DP le percentuali ammesse si devono intendere come valori massimi e minimi. In particolare la percentuale per altre destinazioni potrà essere elevata a esaurimento della SLP di progetto a condizione che venga verificato il nuovo fabbisogno di standard.

**NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.**

# ATR05 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 11)

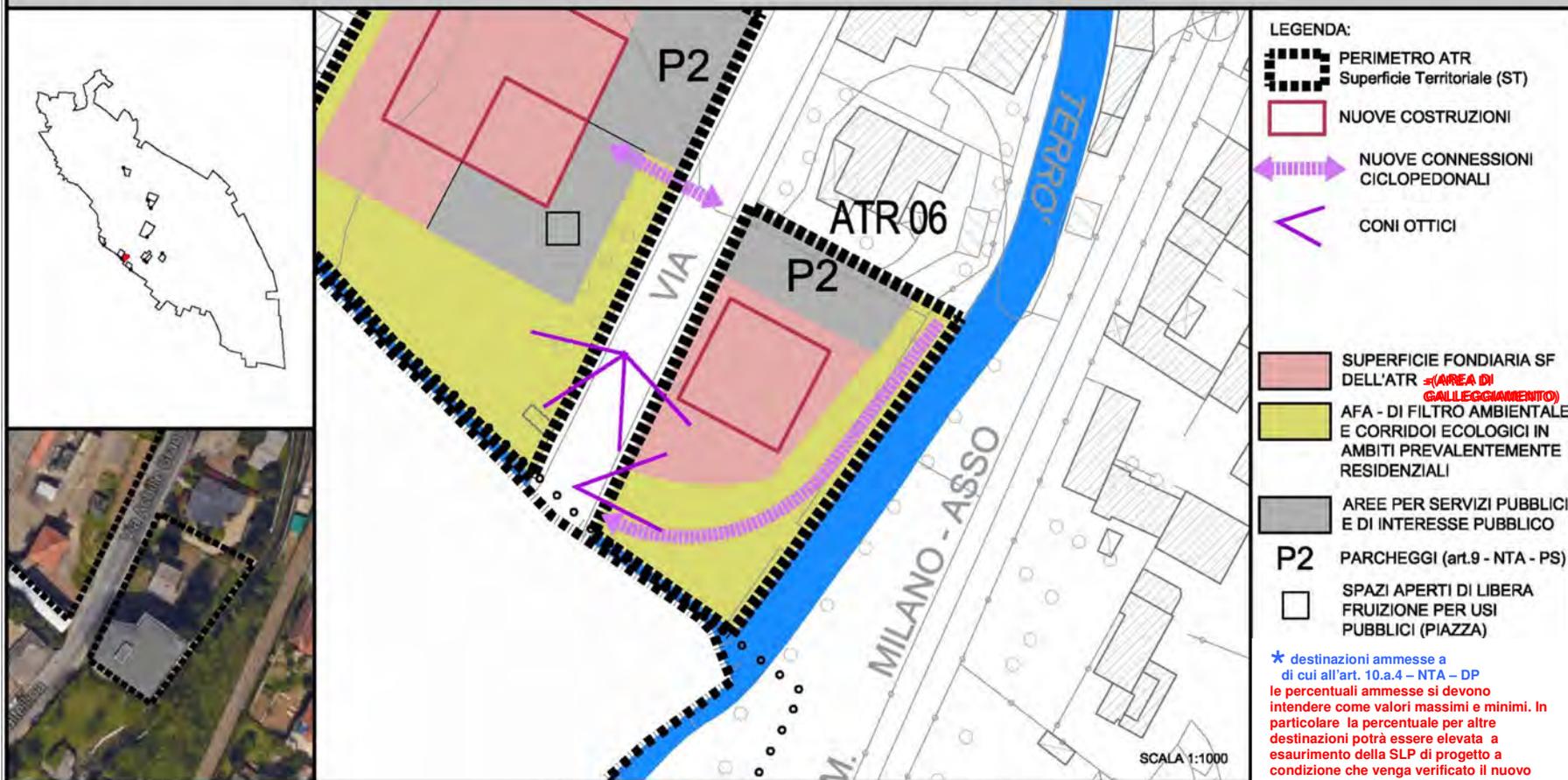


ATR 05 (ex AR11) - Via Solferino

ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione *	
															U1	Altre
3.670,00	2.235,00	0,61	1.423,00	711,00	50%	0,45	1.651,00	2+3	412,00	330,20	1.835,00	50%			100%	

**NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.**

# ATR 06 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 12.1)



ATR 06 (ex AR12.1) - Via A. Grandi - Torrente Terrò

ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione *	
															U1	Altre
1.840,00	2.450,00	1,33	723,00	361,50	50%	0,67	1.240,00	4	310,00	248,00	807,00	40%			70%	30%

**NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.**

# ATR 07 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 12.2)

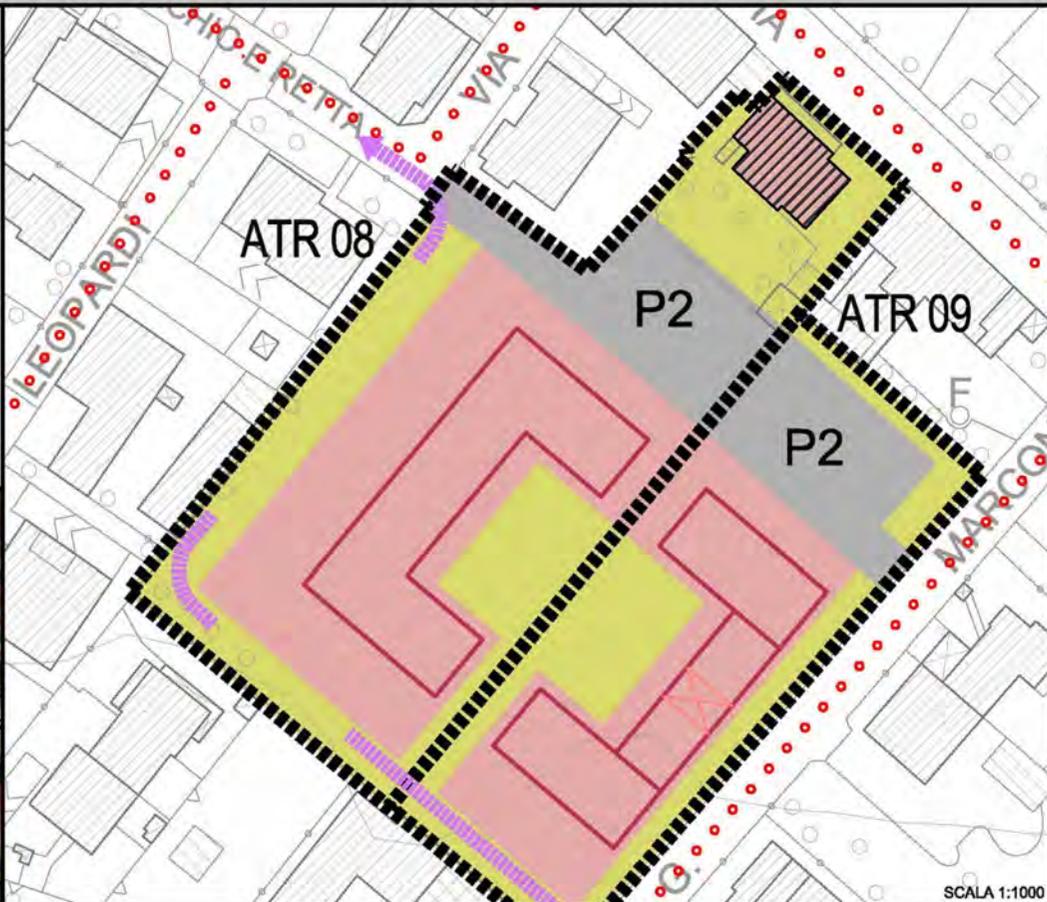
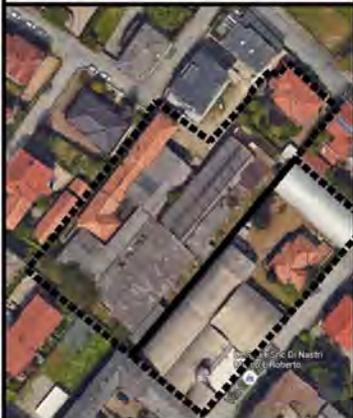


ATR 07 (ex AR12.2) - Via A. Grandi - Valle di Cabiata

ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione *	
															U1	Altre
3.998,00	1.510,00	0,38	1.550,00	784,00	50%	0,45	1.800,00	1+3	449,00	360,00	1.599,00	40%	440,00		70%	30%

**NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.**

# ATR 08 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 25)



**LEGENDA:**

- PERIMETRO ATR Superficie Territoriale (ST)
- NUOVE COSTRUZIONI
- PORTICATO
- EDIFICIO ESISTENTE
- NUOVE CONNESSIONI CICLOPEDONALI
- SUPERFICIE FONDIARIA SF DELL'ATR = (AREA DI GALLEGGIAMENTO)
- AFA - DI FILTRO AMBIENTALE E CORRIDOI ECOLOGICI IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
- AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO
- P2** PARCHEGGI (art.9 - NTA - PS)
- PERCORSI CICLOPEDONALI DI PROGETTO ESTERNI

\* destinazioni ammesse a di cui all'art. 10.a.4 - NTA - DP  
le percentuali ammesse si devono intendere come valori massimi e minimi. In particolare la percentuale per altre destinazioni potrà essere elevata a esaurimento della SLP di progetto a condizione che venga verificato il nuovo fabbisogno di standard.

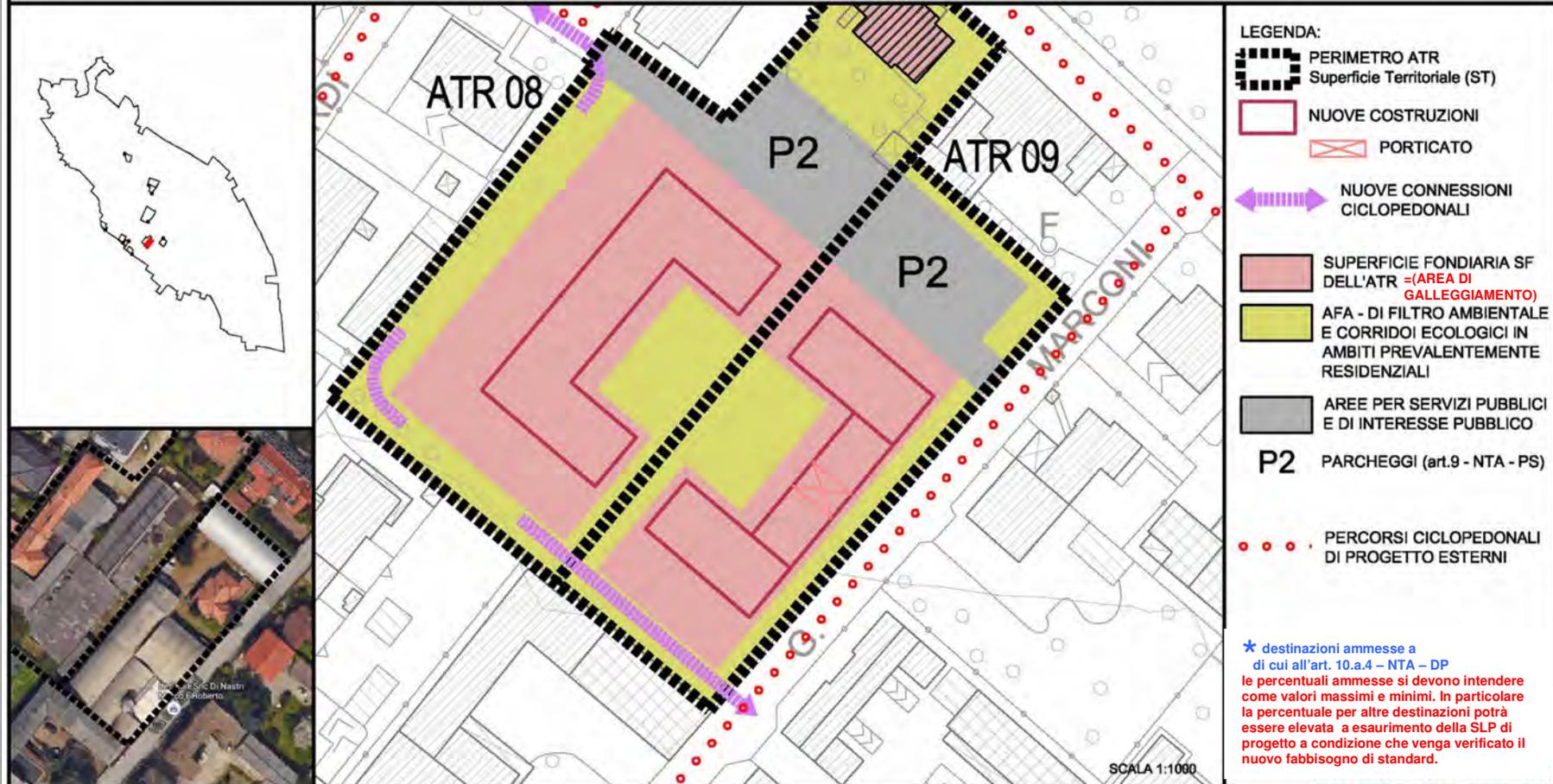
ATR 08 (ex AR25) - Via G. Marconi - E. Torchio U. Retta

SCALA 1:1000

ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione *	
															U1	Altre
4.323,00	2.880,00	0,67	2.178,00	880,00	40%	0,67	2.880,00	3	580,00	576,00	1.055,00	30%		510,00	70%	30%
			(di cui 150,00 mq esistente - villa)				(di cui 300,00 mq esistente - villa)									

**NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.**

# ATR 09 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 26)

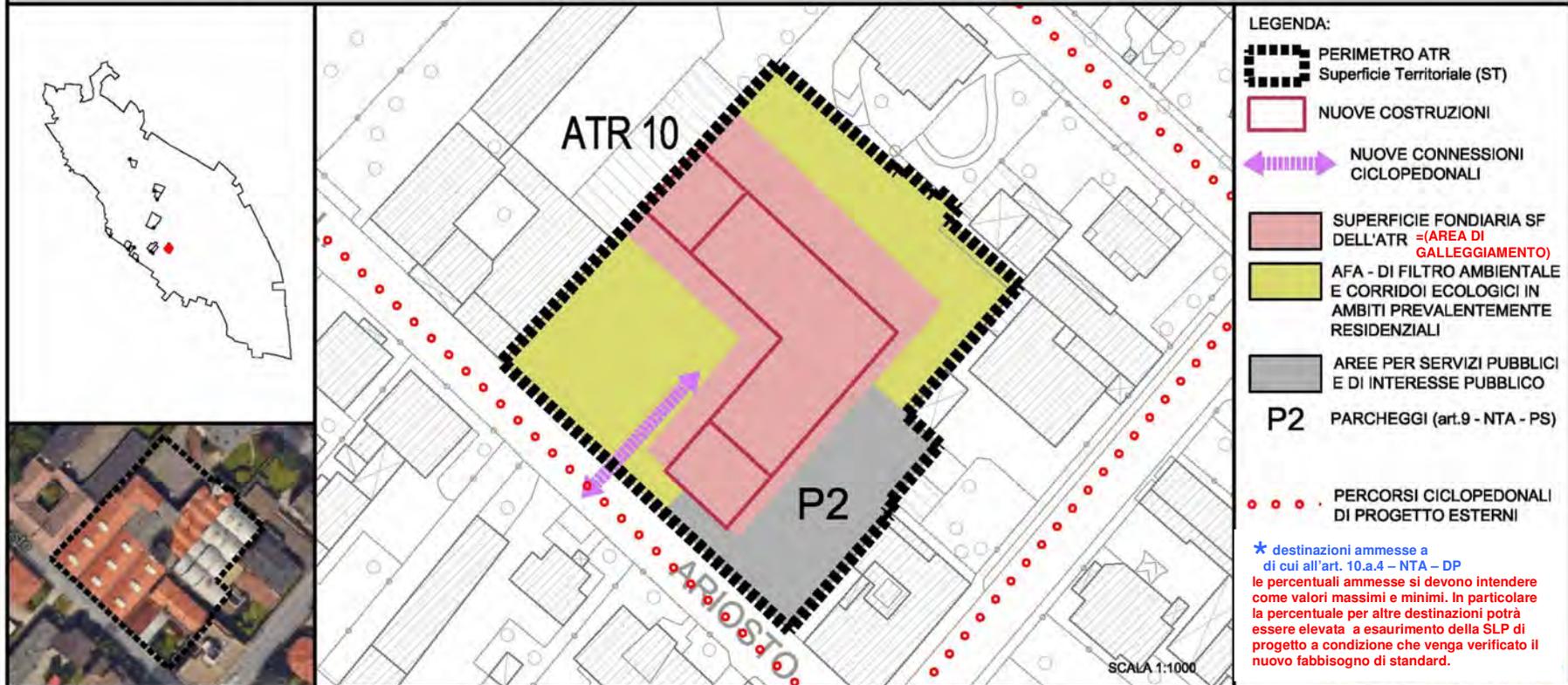


ATR 09 (ex AR26) - Via G. Marconi

ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione *	
															U1	Altre
2.781,00	1.850,00	0,67	1.339,00	645,00	50%	0,67	1.850,00	3	465,00	370,00	977,00	30%			70%	30%

**NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.**

# ATR 10 - Ipotesi di sistemazione Planivolumetrica di Progetto (ex AR 27)



ATR 10 (ex AR27) - Via L. Ariosto

ESISTENTE			PROGETTO													
ST (mq)	SLP (mq)	ITP (SLP/ST)	SF (mq)	SC max (mq)	RC max	IT (SLP/ST)	SLP max (mq)	N° Piani	P2 (mq)	P2 min (mq)	AFA	sf	piazza	Villa con giardino	Destinazione *	
															U1	Altre
3.600,00	3.160,00	0,88	1.610,00	800,00	50%	0,67	2.412,00	3	603,00	482,40	1.387,00	30%			70%	30%

**NB: l'ITP è l'indice territoriale minimo (di pertinenza) mentre l'IT è l'indice territoriale di progetto massimo assegnato all'intervento.**

**ALLEGATO D**  
**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE**

- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.1 - PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA**  
**N.1A - UNITA' DI PAESAGGIO COMUNALE**  
**N.1B - RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**  
**N.1B1 - SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E  
DEI PERCORSI CICLOPEDONALI**  
**N.1B2 - SISTEMA DEI PARCHI**
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.2 - IL BORGO DI CABIATE**
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.3 - SISTEMI INSEDIATIVI RESIDENZIALI**  
**N.3A - IL BORGO RESIDENZIALE**  
**N.3B - IL QUARTIERE GIARDINO**
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.4 - POLO DEL LEGNO-ARREDO**  
**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.5 - SISTEMA INTEGRATO DEI SERVIZI**

*Gli Ambiti di Riqualificazione di cui ai precedenti artt. 8 e 11 vengono di seguito individuati e per ciascuno di essi vengono proposti degli Indirizzi di progetto (Indirizzi d'Ambito) che integrano le prescrizioni di cui agli articoli delle NTA – PGT. Questi indirizzi potranno essere precisati ed integrati così come previsto dall'art. 10b delle NTA – DP.*

- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE N.1 - PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA**
- N.1A - UNITA' DI PAESAGGIO COMUNALE-P.P.R.**
  - N.1B - RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC)**
  - N.1B1 - SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI**
  - N.1B2 - SISTEMA DEI PARCHI**
    - a – PLIS della Brughiera Briantea**
    - b – Parchi Urbani**
      - 1 - Parco del Castello**
      - 2 - Parco del Terrò**
      - 3 - i Giardini di Montelungo**
      - 4 - Parco della Roggia**
      - 5 - Parco del Borgo di Cabiato e del Quartiere giardino**

#### Premessa

*L'Ambito di Riqualificazione N.1 attua i criteri dello sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatica, degli habitat e dei paesaggi” e “Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche” attraverso la salvaguardia e la valorizzazione del Paesaggio e della Rete Ecologica, così come rappresentata dall'All. 3 del Doc. 1G – Azioni per la sostenibilità.*

*Gli AR N.1B1 e 1B2 attuano in particolare i criteri di Sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale” e “Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale” attraverso la salvaguardia dei “luoghi significativi per l'impatto visivo e per la qualità estetica”.*

*Gli Ambiti di Riqualificazione denominati Parco Locale di Interesse Provinciale (PLIS) della Brughiera Briantea (N.1B2a) e Parco Urbano della Roggia (N.1B2b4) sono relativi rispettivamente alla parte collinare in parte boscata ed in parte agricola, che delimita a nord il territorio comunale e all'area a verde attrezzato per attività didattiche e per lo sport ed il tempo libero, che si colloca all'interno del TUC in prossimità del Parco della Porada di cui si propone come ampliamento naturale in Cabiato.*

*Questi indirizzi di tutela e progetto integrano, se non in contrasto, le prescrizioni di cui al Sistema rurale, paesistico, ambientale (artt. 28, 29 e 30 NTA – PR) e di cui al Piano Paesaggistico Comunale (artt. 51, 52, 53, 54, 55 e 56 – NTA – PR)*

#### **A.R. N.1A – Unità di Paesaggio Comunale – P.P.R. e P.T.C.P.**

*Il comune di Cabiato (CO) si colloca sul confine della fascia dell'Alta Pianura asciutta – Paesaggi dei ripiani diluviali e della Pianura Comasca di cui al Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) ed appartiene all'unità tipologica di paesaggio n°26 – Collina canturina e media Valle del Lambro del P.T.C.P. di Como, ed è così descritta dalla Relazione del P.T.C.P.:*

##### **“Sintesi dei caratteri tipizzanti**

*L'amplissimo settore della provincia di Como posto a sud delle direttrici Como - Varese e Como – Lecco, genericamente denominato con il termine “Brianza”, (...)*

*Nella realtà odierna dei fatti, l'intera unità di paesaggio presenta un forte carico insediativo, (...)*

*Piuttosto comune è l'esperienza di non riconoscere i confini di un paese rispetto all'altro perché tutto è omogeneizzato in una crescente uniformità del paesaggio costruito. La vegetazione stessa risulta significativamente distante dall'assetto potenziale, essendo in gran parte dominata da boschi di robinia (...)*

*Sino a qualche decennio fa il paesaggio era caratterizzato anche dalla presenza di edifici rurali, cascine e casolari, talvolta soluzioni a metà tra la casa di villeggiatura e l'azienda agricola. Oggi tali elementi sono presenti in numero ridotto o vertono in condizioni precarie, ma permettono ancora di osservarne i caratteri originali, quali ad esempio la tipologia a corte, la presenza di logge, l'uso del mattone come materiale predominante. (...)*

##### **Principali elementi di criticità**

*Perdita di valore del paesaggio per la progressiva e non controllata espansione dell'edificato residenziale e produttivo*

*Interruzione dei corridoi ecologici*

*Presenza di specie estranee al contesto ecologico”*

### **A – Indirizzi di tutela del P.P.R.**

a – Il P.P.R. propone i seguenti indirizzi di tutela di questa unità di paesaggio:

“... Vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti...”.

“Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea...”.

Il nuovo DP e la variante di adeguamento del PGT attua questi indirizzi attraverso gli A.R. n°1B, n°1B1 e n°1B2.

b - L' Art. n°25 della normativa del PTR “Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici” recita:

1. “La Regione assume come riferimento base per l'individuazione e la perimetrazione dei centri nuclei e insediamenti storici, la prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000”.

2. “I comuni, in base alle specifiche connotazioni paesaggistiche locali, valutano l'opportunità di utilizzare per l'individuazione di centri, nuclei e insediamenti storici anche altre rappresentazioni cartografiche relative allo stato di fatto del territorio comunale precedenti al 1950...”.

Il nuovo DP e la variante di adeguamento del PGT di Cabiato individua i centri e nuclei storici di cui alla prima levata delle tavolette IGM 1/25:000 (anno 1888) e gli insediamenti al 1970, anno del Programma di Fabbricazione di Cabiato di prima attuazione del DM 1968 1 e 2 aprile, comprendendo entrambi gli insediamenti (al 1888 ed al 1970) nell'AR n°2 – Il Borgo di Cabiato.

c – la DGR IX/2727/2011 (Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative di beni paesaggistici in attuazione della L.R. n°12/2005) definisce degli indirizzi di tutela per i singoli elementi costitutivi dell'Unità di Paesaggio comunale.

Il Nuovo DP e la Variante di adeguamento del PGT individuano gli elementi costitutivi del Paesaggio sulla Carta dei beni paesaggistici (DGR IX/2727/2011) e della rete Ecologica Comunale di cui all'All. n°3 – Doc.1B - DP e, ad integrazione delle prescrizioni di cui agli articoli delle NTA – PR di cui in premessa, ne recepisce i relativi indirizzi di tutela che vengono di seguito sintetizzati, rinviando per il resto al testo integrale della DGR.

#### **1.1 Settore geomorfologico e naturalistico**

##### **EMERGENZE GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE: DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Comprendono le località dove sono ben visibili le serie stratigrafiche caratteristiche, gli orli di terrazzo fluviale, i ripiani elevati o sommitali determinati da scarpate morfologiche, ...

Per le forme si tratta di identificare gli elementi caratterizzanti la forma stessa ed il processo geomorfico che l'ha creata (rilevamento geomorfologico). ...

Le singole emergenze naturalistiche sono, in rapporto alla loro evidenza percettiva, una componente di notevole interesse paesistico. ...

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Diverso grado di vulnerabilità in relazione alle fasce geografiche di appartenenza, in cui intervengono fattori di rischio diversi collegati ... all'alterazione morfologica diretta e indotta (erosione) dall'edificazione (orli di terrazzo fluviale), ecc. In generale: rischio di alterazione dello stato di naturalità dei luoghi.

##### **Categorie compatibili di trasformazione**

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

■ In queste situazioni deve essere promossa la conservazione delle emergenze segnalate; devono essere escluse tutte le trasformazioni che ne alterino la morfologia e la consistenza, compresa l'eventuale alterazione dell'ambito territoriale di pertinenza; ...

#### **1.8 Settore geomorfologico e naturalistico**

##### **CORSI D'ACQUA: DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Comprendono i corsi d'acqua naturali e artificiali, comprese le aree relative agli alvei ed ai paleoalvei ...

Il reticolo idrografico, con forme diverse e peculiari all'interno delle singole fasce geografiche, costituisce un elemento di costante connotazione del paesaggio lombardo.

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

La vulnerabilità è da porre in relazione alla particolare sensibilità del sistema alle modificazioni dei singoli elementi di piccola scala, non sempre adeguatamente rilevati e valorizzati, oltretutto alle possibili e frequenti immissioni inquinanti.

I rischi sono connessi principalmente alle trasformazioni dirette (regimazione) e indirette indotte dall'edificazione (copertura, deviazione, arginature), trasformazione e rimodellazione del suolo ai margini e interferenza delle reti tecnologiche (captazione di corpi d'acqua minori a regime variabile in fase di realizzazione delle strutture sotterranee).

### **Categorie compatibili di trasformazione**

La tutela si esplica nel quadro di un adeguato ambito, ...

- evitare le alterazioni morfologiche, quali nuove attività estrattive e discariche, e movimenti di terra ai fini agricoli;
- promuovere la libera divagazione del corso d'acqua;
- promuovere la conservazione degli eventuali meandri, lanche, zone umide;
- promuovere il controllo e, nelle aree extraurbane, l'esclusione di nuove edificazioni anche ad uso agricolo e zootecnico con prescrizioni che precisino la compatibilità al contesto dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni eventualmente ammesse;
- evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale;
- promuovere interventi di manutenzione e di recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione ripariale anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree;
- determinare la compatibilità degli interventi di regimazione idraulica, che devono essere programmati nell'ambito di comprensori di bacino ed essere improntati a tecniche di ingegneria naturalistica. In caso di interventi di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria possono essere ammesse riorganizzazioni della rete irrigua e della connessa vegetazione riparia ed arborea, purchè nel quadro di un generale controllo paesistico-ambientale.

### **1.9 Settore geomorfologico e naturalistico**

#### **BRUGHIERE: DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Questo termine e la voce corrispondente groana, indicano una speciale consociazione vegetale ...

...

Il carattere paesistico degli ambiti connotati dalla brughiera è particolarmente evocativo del paesaggio originario di questi luoghi.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Perdita dei caratteri peculiari a causa di trasformazioni estranee alla natura dei luoghi (anche sotto il profilo vegetazionale).

Vulnerabilità all'erosione superficiale e al degrado.

Diminuzione dei tempi di corrivazione delle acque superficiali con aumento del rischio idraulico nelle zone urbanizzate.

#### **Categorie compatibili di trasformazione**

- Vanno salvaguardate nella loro residuale integrità impedendo aggressioni ai margini, di tipo edilizio o turistico-ricreativo (maneggi, piste, golf, ecc.). Va anche scoraggiato il tracciamento di linee elettriche che impongano diramanti varchi in ambiti già ridotti e frastagliati. Si impone una generale opera di risanamento del sottobosco, seriamente degradato, anche precludendo gli accessi veicolari.

### **1.10 Settore geomorfologico e naturalistico**

#### **BOSCHI E FORESTE (di impianto naturale): DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Insieme di una superficie di terreno e del soprassuolo arboreo che lo ricopre; quando l'estensione è notevole più che di bosco si parla di foresta.

...

Costituiscono ambiti vincolati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 42/2004.

... acquistano quindi grande rilevanza simbolica, anche in relazione alla storica sacralizzazione di questi luoghi, oltre che grandissimo valore naturalistico ed estetico/percettivo.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Nuovi interventi edilizi e di infrastrutturazione salvo le opere connesse all'attività forestale.

Incendio.

Nuove recinzioni.

Traffico motorizzato diverso da quello per le attività agro-silvo-pastorali.

Diminuzione della funzione di protezione idrologica del territorio nel caso di bosco degradato e di forti tagli.

#### **Categorie compatibili di trasformazione**

- Le pratiche silvocolturali devono essere improntate a criteri naturalistici: nelle fustaie si deve favorire il rinnovo naturale della specie ed impedire il taglio a raso del bosco; il ceduo trentennale dovrebbe essere convertito in fustaia.

- Non deve essere ridotta la superficie delle aree, deve essere vietato il dissodamento, la sostituzione dei boschi con altre colture e l'allevamento zootecnico di tipo intensivo.
- E' consigliata la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco.

#### **2.1.1 Settore antropico - Infrastrutture, viabilità e rete idrografica superficiale**

##### **VIABILITA' STORICA (segni territoriali): DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Viabilità storica: si intende per strada storica ogni manufatto viario che per forma, struttura, funzione, titolo, mantenga o abbia mantenuto una sua rilevanza nel corso dei secoli e che, come tale, sia registrabile attraverso documenti storici (cartografici o testuali) e mediante le tracce residuali che ha lasciato sul terreno. ... La soglia temporale per il riconoscimento del sistema o manufatto può essere convenientemente stabilita intorno alla metà del XIX secolo e si fonda sulla situazione registrata nelle mappe del catasto Lombardo-Veneto del 1850-1861.

...

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

###### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicino il disassamento delle direttrici storiche, la formazione di manufatti, attrezzature e arredi nonché la trasformazione di contesti ambientali stabilizzati  
Perdita delle tracce di singoli segni territoriali sia individuali sia costitutivi di sistemi complessi

###### **Categorie compatibili di trasformazione**

Predisposizione di fasce di rispetto e protezione visiva della viabilità di interesse storico paesaggistico calibrate e distinte da quelle di pura inedificabilità. L'utilizzazione di tali aree è condizionata dal mantenimento di un assetto di decoro ambientale, con esclusione di deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari ecc.; con esclusione di ogni indiscriminato uso espositivo e pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

#### **2.2.6 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi**

##### **PASCOLO, MAGGESE, PRATO COLTIVO: DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Porzioni del paesaggio agrario legate all'attività di allevamento ...

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

###### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Abbandono degli spazi prativi con conseguente sviluppo di vegetazione spontanea infestante; ... apertura di nuove strade carrabili. ...

###### **Categorie compatibili di trasformazione**

- La realizzazione di nuove strade o il miglioramento delle esistenti deve conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale con progetti organici finalizzati a questo scopo. ...

#### **2.2.7 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi**

##### **GIARDINI E VERDE URBANO**

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Giardini o parchi privati; giardini e parchi pubblici, viali e passeggiate alberate e in genere tutti luoghi verdi all'aperto e le architetture vegetali (roccoli, viale delle rimembranze ed altre) che caratterizzano il paesaggio urbano.

...

Le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza sono tutelati dalle norme del D.Lgs 42/2004 quando esista vincolo esplicito.

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

###### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Mancata manutenzione, perdita sia del singolo elemento vegetale sia dell'impronta storica dell'area verde.

...

###### **Categorie compatibili di trasformazione**

- Nei casi in cui il valore dell'albero ... richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, compatibilmente con i costi di intervento, si faccia ricorso alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione utilizzando esperti qualificati nel settore botanico.
- La sostituzione degli individui da abbattere preferibilmente con esemplari della stessa specie - se questa è pregiata e coerente con il sistema del giardino - e nel rispetto dei disegni originari (mappe, catasti, documenti storici). ...

## **2.2.8 Settore antropico - Elementi del paesaggio agrario e strutture verdi**

### **FILARI e MONUMENTI NATURALI**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

... La categoria monumentale dei grandi alberi ha come elementi di riconoscimento la rarità della specie, l'età, il portamento e lo stato di conservazione. Il monumento naturale può trovarsi all'interno di un'area di interesse naturalistico accertato, oppure in un ambito antropizzato ...

I filari costituiscono un sistema di vegetazione di impianto antropico organizzati in corrispondenza di particolari strutture ... Possono costituire dei monumenti vegetali commemorativi ("viali delle Rimembranze" o simili) di interesse paesaggistico e storico-culturale.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Mancata manutenzione specialistica ...

Manutenzione scorretta tramite potature improprie. Accostamento di strutture edilizie o danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo. Pavimentazione invasiva dell'immediato intorno.

##### **Categorie compatibili di trasformazione**

- Nel caso di filari (lungo divisioni interpoderali, rive, strade ecc.) l'utilizzazione deve prevedere il mantenimento dei polloni migliori ogni 3-5 metri, ...

- La cura dei monumenti vegetali richiede prioritariamente una attenzione conservativa assoluta, ...

## **2.3.9 Settore antropico - Sistemi insediativi**

### **BORGO, VILLAGGIO**

(Distinzione per: matrice storica)

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Il borgo è un insediamento di medie e piccole dimensioni che ha avuto nel medioevo e nell'età barocca una certa funzione di polarità economica e di difesa nei confronti del territorio circostante.

... in età più recenti alcuni borghi abbiano assunto le dimensioni più consistenti di una vera e propria città ...

Villaggio: insediamento preindustriale con funzioni prevalentemente rurali, ...

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **Elementi di vulnerabilità e di rischio**

Abbandono della popolazione residente.

Degrado del patrimonio edilizio.

Improprie trasformazioni dell'edificato.

Sostituzione sistematica di singole componenti edilizie connotative dell'insieme (coperture, finiture murarie, ecc.)

Recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario.

##### **Categorie compatibili di trasformazione**

- E' decisivo, per una efficace tutela, configurarne il ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale antico, affinché il carattere globale dell'insediamento emerga come peculiarità nella totalità della sua importanza urbana e non come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo architettonico.

- Conservazione del sistema edilizio e delle caratteristiche di uso degli spazi pubblici.

- Le eventuali addizioni edilizie tendano a conservare l'identità dei margini definiti dall'edificato storico.

## **B – Indirizzi di tutela del PTCP**

Gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti negli elaborati dispositivi e di indirizzo del PTCP prevedono ad integrazione degli indirizzi di tutela del PPR:

a) prescrizioni paesaggistiche di dettaglio, che incidono anche sugli interventi edilizi, con specifico riferimento all'attuazione della disciplina di tutela a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004;

b) tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo;

c) valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;

d) risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;

e) continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;

f) coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.

Il nuovo Documento di Piano attua questi indirizzi:

a) attraverso gli AR I e IA;

- b) attraverso gli AR 1, 1A e 2;
- c) attraverso gli AR 1, 1A, 2 e 3;
- d) attraverso gli ATR di cui all'Allegato C alle NTA – DP;
- e) attraverso l'AR 1B1;
- f) attraverso gli AR 1B2 e 4.

### **AR N. 1B – Rete Ecologica comunale (REC)**

L'Ambito attua i criteri di Sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale” e “Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale” attraverso la salvaguardia dei “luoghi significativi per l'impatto visivo e per la qualità estetica”.

La REC è di conseguenza costituita dalla:

#### a – RER = Rete Ecologica Regionale

La RER è costituita da Elementi di primo livello e da aree prioritarie per la biodiversità ubicate in zona collinare, tra il confine nord-ovest del territorio comunale ed il centro storico di Cabiata (PLIS della Brughiera Briantea)

#### b – REP = Rete Ecologica Provinciale

L'art. 11 delle NdA del PTCP così descrive gli elementi costitutivi della REP in Cabiata e detta gli indirizzi di tutela per ciascuno di essi.

“Art. 11) La rete ecologica provinciale

(...)

7. La rete ecologica provinciale è articolata in:

a) **elementi costitutivi fondamentali**, che comprendono le seguenti unità ecologiche diffuse sul territorio:

(...)

(2) sorgenti di biodiversità di secondo livello (CAS), comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette;

(...)

(4) elementi areali di appoggio alla rete ecologica (“stepping stones” - STS), comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio

(...)

b) **zone tampone (BZS)**, con funzioni di preservazione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, nonché di cerniera ecologica e paesaggistica con i contesti insediativi, a loro volta suddivise in:

(...)

(2) zone tampone di secondo livello, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di eco mosaici aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

8. Nelle aree corrispondenti alla rete ecologica provinciale sono escluse le seguenti attività:

a) l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso di suolo

(...)

b) la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), (...)

c) l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale

d) la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;

e) l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale (...)

f) l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

(...)

Nello specifico valgono gli indirizzi di tutela per gli stessi elementi costitutivi dell'unità di paesaggio comunale (regionale-provinciale)

#### c – REC = Rete Ecologica Comunale

La REC conferma gli elementi costitutivi della RER così come precisati dalla REP e recepisce gli specifici indirizzi di tutela.

A sua volta il PGT connette le aree STS della REP con le aree ancora libere, di proprietà comunale e non, gravitanti attorno al Cimitero a definire il Parco della Roggia di cui al successivo AR 1B2b

Tali aree si propongono come anello di giunzione tra la STS al confine est ed il CAS al confine nord-ovest attraverso elementi di raccordo minori quale il viale alberato di via Dante Alighieri e di viale Brianza, le due zone ZTL a traffico limitato e le aree ancora libere de "Il Borgo di Cabiato" per le quali l'AR 1B1 prevede particolari misure di salvaguardia per la realizzazione della REC all'interno del TUC.

Così strutturata la REC risulta connettere il Parco 2 giugno alla Porada posto a sud-est in territorio di Seregno con il PLIS della Brughiera Briantea posto a nord-ovest attraverso l'area di appoggio alla rete ecologica (STS) in territorio di Mariano Comense e le proprie aree a verde interne al TUC.

La Rete Ecologica Comunale si avvale anche dei potenziali corridoi ecologici fluviali lungo i tre tracciati del Torrente Terrò (AR 1B2 b2), del Torrente Valle di Cabiato e del Torrente Valletta e delle aree AFA e IA individuate all'interno degli A.T.R. e del PR. In particolare il corridoio ecologico del Terrò svolge una funzione di corridoio ecologico di grande estensione ricollegandosi a sud al corridoio fluviale del Seveso. Le aree ancora libere lungo questi tre torrenti, ed in particolare lungo il Terrò, vanno rigorosamente salvaguardati secondo le modalità di cui alle presenti norme.

L'art. 5 – NTA – DP, l'art. 14 – NTA – PS e l'art. 11 – NTA – PR prevedono degli specifici meccanismi di compensazione di queste aree di interesse ambientale, per garantire la sostenibilità anche economica degli indirizzi della loro tutela.

L'art. 51 del Titolo 4 delle NTA – PR individua gli elementi della REC e detta le relative prescrizioni mentre i relativi AR dettano gli indirizzi di tutela.

All'interno della REC sono individuati dei Coni ottici che sono ambiti di rilevanza paesaggistica e visiva all'interno dei quali occorre evitare qualsiasi tipo di edificazione o, quando consentito dalle norme, occorre che l'edificazione non alteri il campo visivo e gli elementi paesistico – ambientali e storici del campo ottico.

## **AR N.1B1 - SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI**

### **Sistema delle aree verdi**

Questi Indirizzi interessano le diverse tipologie di verde distribuite all'interno e all'esterno del T.U.C..

Essi si propongono la valorizzazione del "Parco diffuso" in grado di superare la concezione del verde per "isole", al fine del riequilibrio ecologico e della mitigazione dello sviluppo urbanistico.

Le aree a verde vengono pertanto comprese in un unico ambito per l'esigenza di valorizzare la loro specificità ambientale e paesaggistica e nel contempo per l'esigenza di far emergere l'immagine verde di Cabiato.

La loro connessione attraverso il sistema dei percorsi ciclopedonali ed attraverso gli attraversamenti protetti ed i passaggi ecologici di cui all'art.57 delle NTA-PR favorirà la connessione ecologica interna al TUC, quale componente essenziale della REC.

### Indirizzi d'ambito

- Parchi monumentali o giardini storici (pubblici/privati) (a)  
la cui composizione architettonico-vegetazionale presenta, da un punto di vista storico ed artistico, un interesse pubblico e come tali sono considerati monumenti (Carta dei Giardini Storici - Carta di Firenze del 15 dicembre 1982 ICOMOS - IFLA). Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro paesistico - ambientale con riqualificazione funzionale nella ricostruzione dell'unità di paesaggio.
- Architetture vegetali (b)  
Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.
- Parco / Orto e Giardino urbano (c)  
(Parco attrezzato / Parco di Quartiere / giardino d'isolato).  
Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo. Spazi verdi collettivo - ricreativi a servizio di impianti sportivi e delle residenze afferenti.
- Alberature stradali (d)  
(filari e quinte ornamentali e siepi arborate).  
Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.
- Aiuole, rotatorie, verde decorativo (e)  
Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.
- Aree d'igiene urbana (f)  
Rientrano in questo contesto le fasce laterali della strada provinciale. La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).
- Aree verdi residuali (g)

Aree per manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, ecc.

Si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale - formale d'area.

La realizzazione di questo genere di aree dovrà eseguire i criteri classici adottati nella "forestazione urbana" (es. perimetrazione fittamente arborata).

- Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali (h)

Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e dei singoli insediamenti ed edifici e svolgono un'importante funzione di ricucitura del tessuto vegetazionale fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate / macchie di campo.

A queste tipologie di verde si aggiungono i boschi presenti in particolare all'interno del PLIS della Brughiera Briantea. Si tratta di boschi di tipo misto (querce, betulle, pino silvestre ed in parte farnia e carpino, aceri e ciliegi). In questi ambienti il sottobosco è spesso dominato dalla felce aquilina, e fra gli arbusti, il nocciolo, il corniolo ed il biancospino.

- Alberature

Le specie arboree ed arbustive sono quelle dell'elenco allegato alla Relazione del PTCP. Quando non in contrasto, nella messa a dimora delle piante devono essere preferite le specie tipiche locali quali: *Quercus robur* (Farnia), *Quercus sessiflora* (rovere), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Betula alba* (Betulla), *Pinus sylvestris* (Pino silvestre), *Acer pseudoplatanus* (Acer di monte), *Acer campestre* (Acer campestre).

E' ammesso l'utilizzo di *Robinia pseudoacacia*; è in ogni caso sconsigliata l'introduzione di *Chamaecypanis*, *Thuja*, *Araucaria*, *Cupressus* e tutte le Palme.

L'introduzione di specie tipiche locali è obbligatoria ed inderogabile nelle aree a contatto con le aree boscate.

**Percorsi ciclopeditoni**

I percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto si propongono di connettere le aree verdi oltre che con gli edifici pubblici e di interesse pubblico per migliorarne la fruibilità, anche con i vari insediamenti del tessuto urbano consolidato, dando motivazioni specifiche punto per punto agli stessi percorsi e dando significato alla REC all'interno del TUC anche attraverso gli attraversamenti protetti ed i passaggi ecologici di cui all'art.57 delle NTA-PR individuati lungo tali percorsi.

**AR N.1B2 - SISTEMA DEI PARCHI**

**a - PLIS della Brughiera Briantea**

L'Ambito di Riqualificazione denominato Parco Locale di Interesse **Provinciale Sovracomunale** (PLIS) della Brughiera Briantea è relativo alla parte collinare, in parte boscata ed in parte agricola, del territorio comunale: essa si estende verso nord nella dimensione attuale del PLIS ed in futuro nella dimensione del Parco Regionale della Brughiera.

Per questo AR valgono **con** le prescrizioni di cui all'art.29 delle NTA-PR e le indicazioni e le direttive di livello regionale e provinciale per la sua caratterizzazione e per la salvaguardia dei suoi contenuti paesaggistici ed ecologici, di cui all'A.R.N.1A.

Fatti salvi gli indirizzi di cui al Programma Pluriennale di gestione del Parco, vengono di seguito riportate alcune indicazioni generali e gli indirizzi specifici per il PLIS della Brughiera Briantea **vengono di seguito riportati**.

Indicazioni generali

(...) Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività (...)

(...) Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana;

(...) Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con aree sorgente (...)"

Indirizzi specifici

(...)

05 Groane - PLIS della Brughiera Briantea – Brughiere: mantenimento della brughiera; interventi di conservazione delle brughiere tramite taglio di rinnovazioni forestali; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato; contrastare l'immissione di specie alloctone; (...)

Varchi: Necessario intervenire attraverso opere sia di deframmentazione ecologica che di mantenimento dei varchi presenti al fine di incrementare la connettività ecologica: (...)

(...) sorgenti di biodiversità di secondo livello (CAS), comprendenti aree generalmente di ampia estensione caratterizzate da medi livelli di biodiversità, le quali fungono da nuclei secondari di diffusione delle popolazioni di organismi viventi, destinate ad essere tutelate con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio e l'eventuale istituzione od ampliamento di aree protette; (...)

(...) elementi areali di appoggio alla rete ecologica ("stepping stones"- STS), comprendenti aree di modesta estensione, le quali fungono da supporto funzionale alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici continui, meritevoli di tutela con attenzione, attraverso corrette strategie di conservazione degli ecosistemi e del paesaggio (...)

(...) zone tampone di secondo livello, comprendenti aree con funzione cuscinetto caratterizzate dalla presenza di eco mosaici aperti e poco diversificati, da gestire con attenzione prioritaria nei confronti delle problematiche legate all'economia agricola e al consumo di suolo, in aderenza ai principi dello sviluppo sostenibile.

In generale, nelle aree del PLIS della Brughiera Briantea, corrispondenti alla Rete Ecologica Provinciale sono escluse le seguenti attività:

a) l'edificazione e il mutamento di destinazione d'uso del suolo

(...)

b) la chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi (greenways), (...)

c) l'alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale

d) la distruzione o l'alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri;

e) l'introduzione nell'ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale (...)

f) l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

## **b - Parchi urbani**

### **1 - Parco del Castello**

### **2 - Parco del Terrò**

### **3 - i Giardini di Montelungo**

### **4 - Parco della Roggia**

### **5 - Parco del Borgo di Cabiata e del Quartiere giardino**

Gli Ambiti di Riqualificazione denominati Parchi Urbani sono relativi rispettivamente ai parchi del Castello, del Terrò, della Roggia, e del Borgo e del Quartiere Giardino ed ai Giardini di Montelungo e rispondono all'obiettivo di identificazione e valorizzazione degli ambienti e paesaggi naturali presenti nel T.U.C. ricomponendoli in un Ambito di Riqualificazione riconoscibile.

#### **1 - Parco del Castello**

Le aree interessate sono quelle appartenenti alla collina del "Castello", oggi Villa Padulli ed a quelle appartenenti a Villa Anderloni ed alle aree esterne al PLIS della Brughiera Briantea, comprese dal PTCP nelle Zone Tampone di Secondo Livello-BZS.

Si tratta di aree a giardino storico di cui alla tipologia dell'A.R. 1B1 già comprese tra i Beni Culturali dal SIRBEC della Lombardia e di aree boscate ed agricole poste a confine del Centro Storico ed in connessione con il PLIS della Brughiera Briantea.

L'individuazione del Parco urbano del Castello in attuazione degli indirizzi di tutela di cui allo stesso AR 1B1 costituisce un'occasione per la definizione di un regime di tutela equilibrato ed omogeneo in attesa che si attui l'ampliamento del P.L.I.S. stesso a comprenderlo.

Il Parco comprende:

- aree di centro storico (A del PGT)
- aree di boschi ed agricole (APA e ARA del PGT);
- percorsi di interesse paesistico, ciclabili e/o rurali;

per le quali aree e/o percorsi valgono gli indirizzi di tutela degli A.R. e le prescrizioni di cui ai rispettivi articoli.

#### **2 - Parco del Terrò**

L'ambito territoriale comprende:

- il giardino di Piazza della Libertà e le altre aree di proprietà comunale e non, di interesse ecologico – ambientale (IA di cui all'art.37 – NTA – PR) comprese all'interno della fascia dei 10 metri di salvaguardia del torrente da entrambe le sponde;
- le aree libere degli insediamenti esistenti lungo il torrente all'interno ed all'esterno dei NS da sistemare possibilmente a verde (orti e giardini);
- le zone (F) destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;
- le aree libere comprese tra la linea ferroviaria ed il torrente

I singoli ambiti sono compresi in un unico Ambito per la loro salvaguardia idrogeologica, ambientale e paesaggistica. Le aree del "Parco del Terrò" sono in particolare ricollocabili nella tipologia delle aree verdi residuali (6g dell'AR 1B1) da ricomporre nella tipologia del Parco Fluviale.

#### **Descrizione**

L'ambito del "Parco del Terrò" si sviluppa da nord a sud, attraversando il centro abitato lungo il torrente a ricollegarsi al Parco del Castello ed al Parco del Borgo.

#### Obiettivo

La formazione del Parco del Terrò si propone:

- 1) la salvaguardia idrogeologica dell'ambito attraverso una pianificazione orientata:
  - al ripristino degli equilibri idrogeologici e ambientali, anche attraverso la prevenzione del rischio idraulico con il miglioramento delle qualità dell'acqua e della fruibilità dei luoghi nella forma di Parco fluviale;
  - al recupero dell'alveo torrentizio originario.
- 2) la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni promuovendo interventi che utilizzino tecniche di ingegneria naturalistica.
- 3) il riequilibrio ecologico attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali.

#### Indirizzi d'ambito

Nell'ambito del Parco sono vietate tutte le alterazioni e mutazioni del suolo e lo smaltimento dei rifiuti di qualsiasi genere. Va favorita la fruibilità del Parco garantendo la percorribilità delle aree comprese nell'ambito.

#### Prescrizioni particolari

Per gli insediamenti ricompresi in parte o in tutto nella fascia di rispetto dei dieci metri dalle sponde del torrente e quindi ricadenti nell'ambito territoriale del Parco del Terrò, la nuova edificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti nelle aree esterne alla fascia di rispetto, è subordinata, attraverso un atto unilaterale d'obbligo o convenzione, all'attuazione di quanto previsto dall'AR del Parco del Terrò, attraverso uno specifico progetto esecutivo di riassetto idrogeologico ed ambientale dell'area dell'intervento da sottoporre ad esame paesaggistico.

Le opere individuate verranno realizzate e mantenute dal Proprietario a scomputo parziale del contributo dovuto per opere di urbanizzazione primaria.

In alternativa all'esecuzione delle opere, il Proprietario dovrà cedere l'area interessata dall'AR all'Amministrazione Comunale che provvederà direttamente alla realizzazione delle opere di riassetto idrogeologico ed ambientale.

All'interno del Parco del Terrò gli indirizzi di cui al presente articolo integrano le prescrizioni del PR.

#### **3 - Giardini di Montelungo**

Comprende le aree reperite nell'ambito dell'omonimo piano attuativo e quelle adiacenti, quale pausa nel tessuto urbanizzato consolidato. Ai Giardini, è attribuibile la funzione di giardino e/o orto urbano (Tipo 6c dell'AR IBI).

#### **4 - Parco della Roggia**

Comprende le aree del Parco della Pace, del complesso scolastico di Via Paolo VI e la vasta area adiacente prospettante su Via Buozzi lungo la quale correva il tracciato del "roggia borromea", che dalla "fontana del guercio" in Carugo raggiungeva il parco di Palazzo Borromeo a Cesano Maderno, cui è attribuibile la funzione di giardino e/o orto urbano (Tipo 6c dell'AR IBI).

#### **5 - Parco del Borgo e del Quartiere Giardino**

Comprende le aree libere all'interno del Borgo di Cabiato e del Quartiere Giardino.

Ad esse è attribuita la funzione di qualificazione ambientale del Borgo, unitamente agli altri interventi di riqualificazione ambientale previsti, dal sistema di mobilità dolce agli attraversamenti protetti, alla piantumazione delle aree libere all'interno degli insediamenti. A queste aree, è attribuibile la funzione di giardino e/o orto urbano (Tipo 6c dell'AR IBI).

#### Obiettivo

La formazione dei Parchi Urbani si propone l'attuazione dei seguenti indirizzi:

- a. la conservazione e lo sviluppo dei valori naturalistici, paesistici e culturali legati al bosco (filari, ciglioni, ecc);
- b. la conservazione della biodiversità attraverso la tutela delle essenze arboree di rilevanza ambientale;
- c. la salvaguardia delle aree boscate esistenti nonché delle aree con destinazione agricolo-boschiva;
- d. la salvaguardia delle attività agroproduttive;
- e. la salvaguardia delle caratteristiche geomorfologiche (ciglioni) del terreno intese come fattori connotativi del paesaggio, con tutela specifica dell'assetto idrogeologico;
- f. la sensibilizzazione ai temi ed alle opzioni dello sviluppo sostenibile attraverso l'informazione, le attività didattiche e di sperimentazione in materia di gestione ambientale

La formazione del Parco dovrà inoltre:

- potenziare la fruibilità degli spazi boschivi per fini di tempo libero e sportive, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di ambiti compresi nell'ambito del Parco;
- garantire alcuni corridoi ecologici e direttrici di permeabilità tra ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva;
- impedire le recinzioni dei fondi agricoli ed arretrare di almeno 5 metri dal ciglio dei sentieri esistenti e/o di progetto, le recinzioni eventualmente necessarie e previste dalla specifica normativa di ambito per delimitare attività florovivaistiche od ortofrutticole;
- migliorare la sentieristica esistente sia come collegamento che come sedime, per favorire la fruibilità del Parco

## **AR N.2 “IL BORGO DI CABIATE”**

In attuazione dell'art. 25 della normativa del PTR e degli indirizzi di tutela di cui al precedente AR 1A, l'Ambito di Riqualificazione “il Borgo di Cabiato” attua il criterio di Sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali”, dettando gli indirizzi di progetto di cui alle presenti Norme di Riqualificazione (N.d.R.) relativamente agli insediamenti A di interesse storico – artistico ed a quelli A1 di interesse storico-tipologico, ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole (artt. dal n° 14 al 23) per il recupero e la valorizzazione sia dei caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia del loro contesto paesaggistico.

### **DEFINIZIONE**

Il “Borgo di Cabiato” è l'insediamento storico di Cabiato contraddistinto in passato ma anche in epoca recente da una spiccata polarità economica e compattezza urbana.

Il Borgo è infatti caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di lavoro oltre che di attività di servizio e di eccellenze funzionali, sia pubbliche (Municipio, Biblioteca, Scuola, ecc.) che private (Chiesa, ecc.), che hanno formato nel tempo tipologie insediative molto complesse, fra loro strettamente correlate da una rete autonoma di mobilità.

La dimensione e l'immagine del Comune di Cabiato (=comune del mobile) è coincisa anche in tempi recenti, con la dimensione e l'immagine del “Borgo di Cabiato” e come tali sono state percepite.

### **INDIRIZZI d'AMBITO**

#### Elementi di vulnerabilità e di rischio

Abbandono della popolazione residente e delle attività svolte.

Degrado del patrimonio edilizio.

Improprie trasformazioni dell'edificato.

Sostituzione sistematica di singole tipologie insediative connotative dell'insieme (edifici a corte, edifici a schiera e/o in linea, ecc.)

Recinzione e privatizzazione dello spazio comune.

#### Categorie compatibili di trasformazione

Per un'efficace tutela del “Borgo di Cabiato” occorre

- polarizzare il ruolo del Borgo, affinché emerga la sua peculiarità nel sistema urbano di Cabiato e nel suo contesto territoriale e non appaia invece come semplice aggregazione di edifici più o meno interessanti sotto il profilo tipomorfologico.
- conservare il suo sistema edilizio e le caratteristiche di uso degli spazi pubblici.
- conservare l'identità dei margini definiti dall'edificato originario anche in occasione di eventuali addizioni edilizie.

### **NORME DI RIQUALIFICAZIONE ( N.d.R.)**

#### comma 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme di Riqualificazione attuano gli Indirizzi d'Ambito del “Borgo di Cabiato ed interessano le zone di recupero ai sensi dell'art.27-L.457/78 corrispondenti agli ambiti A, di cui ai Nuclei Storici (NS) ed agli Edifici e complessi storici (ES) (art. 14 e seguenti delle NTA-PR) esistenti al 1888 ed agli ambiti A1, di cui agli insediamenti esistenti al 1970 (art. 19 e seguenti delle NTA - PR). Il “Borgo di Cabiato” comprende al suo interno anche gli edifici e/o insediamenti F di valore storico/ambientale, appositamente individuati sulla tavola dell'Azzonamento del PR del P.G.T. come eccellenze funzionali.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio, edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt. 14 – 23 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le Varianti alle presenti Norme di Riqualificazione ed agli allegati di cui al successivo comma 2, se e quando inducono inducano ristrutturazione urbanistica e quindi se qualora modificano modificano gli indici urbanistico - edilizi e/o la dotazione di standard, saranno deliberati dal Consiglio Comunale secondo procedure di cui all'art.2c.3 - N.T.A. - P.R. (variante urbanistica).

Non costituiscono variante urbanistica, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree da proporre secondo le procedure di cui ai successivi commi 3 e 12, sempre a condizione che tali nuove modalità di recupero non inducano ristrutturazione urbanistica dello stato di fatto.

#### comma 2- ALLEGATI

All.n°1 – Assetto di Piano - Classi di intervento

All. n°2 – Stato di fatto - Altezza degli edifici – n° piani

All. n°3 – Stato di fatto - Tipologie edilizie e grado di obsolescenza

All. n°4 – Stato di fatto - Valore storico

All. n°5 – Stato di fatto - Tipologie edilizie ambito A1

All. n°6 – Catasti storici

All. n°7 – Stato di fatto - Documentazione fotografica ambiti A - A1

Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico di cui agli allegati al presente comma e mappe catastali devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati prescrittivi del P.G.T..Analogamente qualora per uno o più edifici esistenti non fossero definite le classi di intervento di cui all.n°1 PRO.2 e/o la tipologia edilizia di cui all. n°6 AT06 al presente comma, si procederà a definirle in sede di progetto edilizio di cui al successivo comma 12 ed in attuazione delle presenti norme, senza che tale definizione costituisca variante urbanistica del PGT a condizione che tali nuove modalità di recupero non inducano ristrutturazione urbanistica dello stato di fatto.

comma 3 -

LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione negli ambiti A ed A1 appositamente individuati sulla tavola dell'Azzonamento, avviene in attuazione delle prescrizioni dettate per i singoli ambiti dalle N.T.A. del Piano delle Regole ed in attuazione degli indirizzi di cui alle presenti Norme di Riqualificazione.

Gli allegati di cui al precedente comma 2 individuano per ogni edificio le modalità di intervento (disposizioni ed indirizzi) ed i comparti per i quali è possibile proporre la ristrutturazione urbanistica, fermo restando che tale facoltà è comunque riconosciuta per gli interventi proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati. In entrambi i casi, si procederà alla stesura di apposito Piano Attuativo di cui agli artt. 15 e 20 delle N.T.A. – P.R..

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo comma 13 delle presenti norme.

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti di pianificazione, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio comunale se costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti di pianificazione, previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.A. vigenti valgono le disposizioni di cui all'art.4 delle N.T.A. – P.R..

I tipi edilizi di cui al successivo comma 6 e le classi degli edifici di cui all'art.16 delle NTA-PR di cui agli elaborati del precedente comma 2, saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo comma 12.

comma 4 -

SLP E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dagli artt.14 - 23 delle N.T.A. – P.R. la densità edilizia negli ambiti A ed A1 è pari a quella degli edifici esistenti, così come calcolata all'art.8.6 delle N.T.A. del P.R., eventualmente integrata come previsto dagli stessi articoli.

Sui lotti ancora liberi in ambito A1 è ammessa la costruzione di nuovi edifici attraverso Piani Attuativi, in attuazione degli indici di cui all'art. 20 e per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale o da trasferire all'interno degli ambiti A1.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di ambito.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine e/o dal trasferimento, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume eventualmente dichiarato negli allegati di cui al comma 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità con l'art.8.6 delle N.T.A. del P.R..

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici per gli interventi di integrazione edilizia di cui agli artt.15.6 e 20.6.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo - morfologico di ciascun tipo edilizio di cui al successivo comma 6, compresi gli allineamenti degli insediamenti previsti da

*mantenere oltre che gli altri indici di ambito.*

**comma 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

*Gli allegati di cui al precedente comma 2 definiscono per ogni edificio in ambito A la categoria d'intervento di cui all'art.16 delle NTA - P.R. in funzione della sua classe di appartenenza, attribuendo la classe:*

- 1 agli edifici di cui agli artt. 10 e 146 del D.Lgs. n°42/2004 ed alle loro aree di pertinenza*
- 2.1 agli edifici di cui al Catasto Teresiano così come evidenziati dal Cessato Catasto dal 1850*
- 2.2 agli edifici evidenziati dall'aggiornamento al 1898 del Cessato Catasto*
- 2.3 agli edifici evidenziati dai catasti successivi e risultanti da manomissioni formali di edifici al 1898*
- 2.4 agli edifici evidenziati dai catasti successivi e risultanti da **manomissione tipologica** manomissioni tipologiche – strutturali di edifici al 1898*
- 2.6 agli edifici al 1850 di cui alla classe 2.1 non evidenziati dal Catasto Teresiano*
- 2.7 agli edifici recenti così come evidenziati dai catasti successivi al 1898 di 2 o più piani*
- 2.8 agli edifici recenti così come evidenziati dai catasti successivi al 1898, di un solo piano fuori terra.*

**comma 6 - TIPI EDILIZI DEL BORGO DI CABIATE: INDIRIZZI DI PROGETTO**

*Gli elaborati grafici di cui al precedente comma 2, attribuiscono ad ogni edificio degli ambiti A ed A1 la sua categoria d'intervento di cui all'art. 16 delle NTA-PR ed individuano i tipi edilizi che compongono il Borgo di Civate in attuazione della DGR IX/2727/2011 di cui le presenti norme recepiscono integralmente gli indirizzi di progetto.*

**a - TIPI A SCHIERA**

**DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

*Tipi edificativi contigui con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore.*

*Il passo o lato su strada del tipo a schiera è di circa m 4,50 - 5,50 e la profondità, più variabile, può giungere in alcuni casi a raddoppiare la parte di sedime occupata dall'edificio.*

*Il primitivo assetto prevedeva la bottega e l'eventuale porticato al piano terreno, uno o due piani di abitazione con scala interna.*

*Trasformazioni successive hanno spesso cancellato il primitivo assetto, con riorganizzazioni e rifusioni in due, tre o più elementi di schiera, destinati in età recente, a costituire case multipiano per appartamenti, con alloggi disposti secondo piani orizzontali. In caso di rifusione e riorganizzazione successive il sedime del fabbricato originario è dai setti murari ortogonali alla strada.*

*Il tipo edilizio a schiera, con i suoi connotati essenziali permette di percepire, se non alterato, l'impronta più profonda della struttura dello spazio urbano.*

**MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

**ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

*Riorganizzazioni spaziali tendenti a cancellare le tracce delle costanti dimensionali caratteristiche, definite dalle murature, dalla distribuzione verticale e conseguente modificazione della cortina edilizia.*

**CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

*Differenti valutazioni in rapporto all'intervento sull'esistente o di nuova edificazione. Il valore di trasformazioni conservative della testimonianza di tipologie storicamente definite, può non costituire un fenomeno positivo per la nuova edificazione. In particolare per le recenti declinazioni banalizzate del tipo a schiera come impianto diffuso per insediamenti di tipo speculativo, occorre valutare con particolari cautele il grado di compatibilità di questi insediamenti come modelli insediativi omologanti e disattenti alle particolarità dei luoghi, spesso inseriti in piani esecutivi di notevole impatto.*

**b - TIPI A CORTE**

**DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

*Unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario all'abitazione stessa ed alle operazioni di lavoro.*

*Gli elementi che si dispongono intorno alla corte sono sia residenziali sia legati all'attività. Il tipo ed il suo sviluppo è chiaramente sempre legato all'attività, da ciò consegue l'adattamento del tipo edilizio al mutare delle condizioni dell'attività stessa.*

*L'edificazione sulle strade si presenta continua e scandita dai grandi ingressi carrai.*

**MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

*Elementi di vulnerabilità e di rischio*

*Perdita del valore unitario della corte, suo frazionamento ed inserimento di percorsi, volumi recinzioni improprie per ampliamenti, ristrutturazioni parziali ecc.*

*Categorie compatibili di trasformazione*

- *Rispetto dei percorsi esistenti e delle corti.*
- *Riuso dei rustici ad altri fini non alterando i rapporti volumetrici.*
- *Sostituzione di singole componenti scegliendo tecnologie adeguate.*
- *Scelte compositive accorte in caso di aggiunta di corpi.*

**c - TIPI IN LINEA**

**DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

*Fatti edilizi che comportano un'aggregazione delle dimore secondo piani orizzontali aggregati su elementi di distribuzione verticale e senza immediato e diretto rapporto con gli eventuali spazi di pertinenza (corti, giardini, ecc.).*

*Tipologia edilizia di origine urbana caratteristica dell'età industriale.*

*In Lombardia si trovano numerosissimi esempi nei centri di pianura. Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni con disimpegno degli alloggi anche attraverso ballatoi. Spesso le prime realizzazioni di edilizia economico-popolare hanno svolto queste soluzioni affidando al cortile interno una funzione aggregativa.*

**MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

**ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

*Ampliamenti che nascondono, mutano o alterano radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi, e delle loro relazioni.*

**CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

- *Conservazione degli elementi caratterizzanti la tipologia negli edifici di accertata storicità*
- *Particolare attenzione nei nuovi insediamenti connotati da questi tipi particolarmente interferenti sui coni percettivi degli ambiti vincolati. Valutare l'impatto visuale dei piani esecutivi che propongono questo tipo edilizio.*

**d - TIPI A TORRE**

**DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

*La casa a torre è caratterizzata dalla disposizione verticale dei locali, la sua pianta è generalmente quadrata o rettangolare, con lato di circa 5,5 - 6,5 m., ed elevazione a due o tre piani, con aperture su tutti i lati. Il piano terreno, destinato a laboratorio, è nettamente separato dal piano superiore a cui si accede tramite una scala esterna; il collegamento tra i restanti piani superiori avveniva tramite una scala interna. Caratteristiche della casa a torre sono dunque l'isolamento rispetto ad altre case e la compattezza costruttiva.*

*Sono presenti con diverse forme e modalità ma spesso sono difficili da decifrare nello sviluppo edilizio successivo in quanto inglobati entro accrescimenti ed aggiunte di corpi di fabbrica complementari o addirittura resi irriconoscibili da rifusioni, con trasferimento della successione dei vani da verticale ad orizzontale.*

**MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

**ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

*Inglobamenti e ampliamenti.*

**CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

- *Opere che mantengano la tradizionale tecnologia costruttiva e le caratteristiche principali di questo tipo edilizio: volume compatto, forma e volume della pianta, disposizione dei locali, posizione e forma delle aperture.*

**e - EDIFICI MONOFAMILIARI ISOLATI**

**DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

*Tipo caratterizzato dalla sua collocazione isolata nell'ambito del singolo lotto di proprietà. Tutti i fronti costituiscono degli affacci interni suddivisi secondo modalità consolidate influenzati dalla presenza o meno di un raccordo verticale fra i piani.*

*Rappresentano una concezione dell'abitare che si sviluppa ampiamente in età industriale a partire dai primi decenni dell'ottocento, sia nella forma aulica della villa borghese, con più o meno parco romantico, sia nel villino piccolo borghese poi esteso ad ogni ceto sociale nei tessuti di sviluppo della città e dei centri minori. Nei primi decenni del XX secolo si registrarono formazioni di sistemi insediativi di villini monofamiliari, a volte contigui in sistemi a coppie.*

*Gli elementi, isolati o in sistemi coerenti, sono spesso impostati su maglie indifferenziate e non hanno significativi punti di riferimento percettivo.*

**MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

*Ampliamenti notevoli e ristrutturazioni complete, spesso accompagnate da una cancellazione dell'impianto originale o di singoli elementi decorativi.*

*Maggiore sensibilità per gli edifici compresi in un sistema coerente anche stilisticamente.*

*Categorie compatibili di trasformazione*

- *Valutazione della qualità e origine dell'edificio: a) opere significative rispetto alle semplici reiterazioni di modelli definiti dalla manualistica professionale b) progetti significativi di autori minori con forte radicamento locale.*
- *Quando l'ampliamento è preponderante valutare la possibilità di costituire una nuova coerenza architettonica.*
- *Nei limiti previsti dalla normativa urbanistica ed edilizia, gli ampliamenti e i sopralzi non si devono porre come semplici aggiunte volumetriche, ma esprimere soluzioni formali congruenti alle caratteristiche compositive ed architettoniche dell'edificio esistente.*

#### **f - TIPI SPECIALISTICI e DI USO PUBBLICO**

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

*Tutte quelle strutture edilizie isolate con funzioni in origine di servizio al lavoro*

*Edifici per il terziario amministrativo pubblico e privato (banche), chiese, scuole, palestre, caserme, ecc.*

##### **MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

*Per gli edifici esistenti: manomissioni o restauri approssimativi e inconsapevoli delle tecniche idonee.*

*Per i nuovi impianti: notevole impatto delle strutture edilizie.*

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

- *Per quanto concerne i tipi di questo genere, relativamente all'età preindustriale, nella quasi totalità dei casi vige, esplicitamente o implicitamente, il regime di vincolo espresso dalla legge 1089/1939 e pertanto la tutela è svolta dalle Soprintendenze ai Beni Ambientali e Architettonici, sia per quanto concerne le trasformazioni edilizie inerenti al corpo dell'edificio, sia per l'approvazione di piani esecutivi entro i quali essi sono inseriti. E' **necessario** **necessaria** però **una** **un'**attenta analisi che permetta di ricostituirne la memoria ed **una** **un'**attenta valutazione per decidere i termini della tutela, con ricostituzioni eventuali di funzioni specialistiche e di un'immagine emergente entro un processo di riqualificazione dell'intera porzione del tessuto edilizio pertinente.*
- *Gli edifici pubblici di nuova costruzione in ambiti vincolati dovranno essere concepiti – dato il loro particolare contenuto simbolico espressivo dei valori civili delle comunità locali – con criteri progettuali e costruttivi altamente qualificanti, in modo che si pongano come oggetti significativi e dimostrativi delle possibilità applicative di tutti quei principi di tutela ambientale, di interpretazione (attraverso il progetto) delle specificità dei luoghi, di assonanza ai caratteri strutturali del paesaggio, espressive dei contenuti culturali emersi dal dibattito architettonico in corso da tempo su questi temi.*

#### **g - EDIFICI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE**

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

*Edifici a carattere industriale spesso di grande consistenza volumetrica, più o meno oggi in funzione.*

##### **MODALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

*Completo abbandono delle strutture, riuso improprio*

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

*Un'efficace tutela attiva può essere esercitata solamente entro un quadro di conoscenza e attenzione locale che sola può rendere conto delle ragioni dell'eventuale riutilizzazione e delle modalità delle ristrutturazioni inerenti.*

*I tipi edilizi e la natura degli spazi liberi di cui alle categorie d'intervento, come pure i loro perimetri, i loro schemi compositivi e le loro connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate, valorizzate ed eventualmente rettifiche in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio, senza che tali rettifiche costituiscano variante urbanistica.*

comma 7 -

##### **STANDARDS**

*In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, o di stipula della convenzione, le destinazioni degli ambiti per servizi pubblici e di interesse pubblico (standards comunali) di*

cui all'art. 37 delle N.T.A. - P.R., individuate o non dagli allegati di cui al precedente comma 2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dagli artt. 14 e 19 e seguenti. La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti. Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati obbligatoriamente dall'Amministrazione Comunale, per la formazione di parcheggi pubblici al servizio degli insediamenti NS, ES e TIST.

#### PARCHEGGI PRIVATI

Negli ambiti A e A1, solo nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, così come previsto dall'art. 8 delle N.T.A. – P.S.

comma 8 -

#### MATERIALI ED ELEMENTI COSTRUTTIVI

Negli ambiti A e A1, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni tipo edilizio e luogo, quali risultano dallo stato di fatto, se ed in quanto coerenti con la tradizione locale. In questi ambiti, valgono inoltre i seguenti indirizzi generali di progetto così come definiti dalla DGR IX/2727/2011.

#### PIETRA

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

... I muri in pietrame sono realizzati con blocchi irregolari, lasciati grezzi così come si estraggono dalle cave sommariamente sbazzati durante la messa in opera.

... Le dimore rurali spesso sono costruite con sassi, legati con calce, disposti di costa, leggermente inclinati, alternando la direzione dell'inclinazione in modo da ottenere un disegno a spina di pesce; queste murature erano concepite per essere intonacate. Le murature in pietrame "a secco" erano raramente usate se non in edifici a carattere temporaneo o di servizio (fienili, stalle, depositi) o per i muretti che sostengono i campi a terrazza, costruiti "a secco" per facilitare il drenaggio del terreno. Trattandosi, in molte aree, di un materiale usato in termini simbolici, la percezione storica è affidata alla percezione del materiale.

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Demolizioni, intonacature. Perdita della tradizione tecnologica.

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

E' da scoraggiare l'intonacatura e la stitatura delle murature con pietra a vista ed al contrario la messa a nudo di quei paramenti concepiti per essere intonacati, anche se in pietrame.

#### LEGNAME

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Il legno è anche impiegato nella realizzazione degli ultimi piani di case di abitazione in pietra; in questi casi la parete è costituita da pilastri portanti in legno e tamponamenti con tavoloni inchiodati o incastrati. Il legno è sempre impiegato per le strutture dei tetti a capriate o in forme più semplici (puntoni appoggiati etc.). Il tipo misto - pietra e legno - è maggiormente diffuso nella zona prealpina. Nelle costruzioni a struttura lignea, la percezione è fortemente influenzata dal materiale adottato e dall'integrazione con l'ambiente circostante.

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Perdita dell'impronta caratteristica per interventi impropri che mascherano la tecnica costruttiva originaria: in particolare nelle trasformazioni sull'esistente, il reimpiego del materiale non più con funzione strutturale ma come semplice rivestimento con conseguente alterazione del rapporto fra percezione delle qualità materiali dell'edificio e tecnica costruttiva tipica, intesa come patrimonio culturale da conservare e tramandare.

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

Restauro rigoroso degli edifici esistenti che adottano il legname come tecnica muraria. Attenzione nella valutazione di compatibilità dell'uso del legno come materiale da costruzione associato a tecniche costruttive, per i nuovi edifici, estranee alla tradizione culturale lombarda.

#### COTTO

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Materiale costitutivo delle murature. I laterizi sono il materiale da costruzione maggiormente diffuso nella tecnica costruttiva tradizionale degli insediamenti lombardi soprattutto della pianura. La muratura laterizia è costituita da mattoni variamente disposti in corsi legati con malta (di testa, di taglio o a tramezza). Il mattone è anche elemento costitutivo delle murature "miste": nella muratura mista "imbottita" i paramenti

sono in pietra da taglio o a spacco e l'interno di laterizio (in tal caso i conci dei paramenti sono collegati con l'interno mediante morse); in quella "reticolata" si forma una specie di intelaiatura in pietra riempiendola con laterizi; in quella listata si fanno fasce alternate di pietra e di laterizi. Spesso coperta da intonaco, la muratura acquista una rilevanza paesistico-percettiva quando è stata concepita in cotto a vista. I mattoni variano per dimensioni dai tipi più grandi (fino a 30 x 15 x 8) medioevali, realizzati con basse temperature di cottura, a quelli a volte assai piccoli e ad alta temperatura di cottura dell'età barocca, fino a stabilizzarsi nelle dimensioni attuali (25x12x5,5) alla fine del XVIII secolo. I corsi di mattoni sono sempre legati con letti di malta di calce aerea. Il mattone cotto è utilizzato sia per l'edilizia cittadina che per quella rurale. Venne spesso utilizzato per decorazioni in contorni o cornici con pezzi speciali. Elemento notevole nella percezione delle facciate murarie - quando sono state concepite in mattoni a vista - di cui caratterizza sia il colore che la tessitura.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Intonacature o stonacature improprie, sabbiate aggressive sia per il cotto che per i corsi di malta.

#### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

Valutare caso per caso la possibilità di introdurre il mattone 'faccia a vista' come materiale di finitura esterna, anche in relazione alla fascia geografica di riferimento, per definire il rapporto con la tradizione costruttiva del contesto.

#### **INTONACI**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Modalità di rivestimento delle murature. Raramente la muratura in mattoni, soprattutto negli edifici di civile abitazione, era destinata a rimanere a 'faccia a vista' poiché l'impiego di mattoni poco cotti per ragioni di economia negli edifici tardo-medioevali ne rendeva precaria la conservazione sotto l'effetto dell'umidità e del gelo e ancor più in età barocca quando l'uso dell'intonaco diviene un elemento di decoro dell'edificio. L'intonaco utilizzato era costituito da malte a base di calce aerea, molto porose, adatte a permettere la traspirazione del muro e con alta caratteristica di plasticità, quindi adatte a seguire i movimenti di dilatazione e assestamento delle murature. Inoltre, anche le soluzioni cromatiche risultano condizionate dall'uso di questo tipo di intonaco; anche se non si trattava di una vera e propria tecnica di affresco, la tinteggiatura antica era fatta con colori a tempera assai diluiti che venivano stesi quando l'intonaco non era ancora asciutto: il pigmento così 'faceva corpo' con l'intonaco e in luogo di formare una crosta opaca permetteva una riflessione per trasparenze tale da dare una sensazione di brillantezza pur con l'uso di scarso pigmento. La situazione muta a partire dalla metà del XIX secolo quando l'uso di malta a base di calce idrauliche e cementizie iniziano a modificare il trattamento superficiale delle pareti esterne; soprattutto l'uso del cemento come legante introduce su larga scala i rivestimenti in graniglia.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Rischio nelle manutenzioni e ristrutturazioni di scrostamenti di intonaci dotati di storicità accertata. Intonaci nelle nuove costruzioni di tipo non convenzionale e/o fortemente vistoso (strollature eccessive, graffiature, ecc.).

#### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

Poiché la scelta del tipo di intonaco o di un colore condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici si deve dedicare molta cura nella valutazione della scelta di materiali e colori adatti, escludendo il più possibile l'uso di malte cementizie, di rivestimenti plastici e di colorazioni improprie.

Per gli interventi su edifici storici si dovrà ripetere il colore esistente se filologicamente accertato.

#### **MATERIALI DA RIVESTIMENTO**

#### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Applicazione di un materiale di caratteristiche pregiate su un altro materiale privo o povero di tali caratteristiche, sfruttata per lo più a scopo decorativo, isolante, impermeabilizzante o protettivo. Rivestimento in legno: si rivestono in legno costruzioni in muratura sia a scopo decorativo sia per **isolante** **isolamento** termico. Rivestimento ceramico: le murature possono essere rivestite con materiale ceramico o vetroso a forma di tessere musive, di sezione regolare quadrata, di qualche **cm** **centimetro** di lato e di pure regolare spessore (3-4 mm.). Rivestimento in laterizi: costruzioni in laterizio ordinario od in altro materiale sono rivestite a scopo essenzialmente decorativo con mattoni scelti, di colore uniforme, a spigoli vivi, detti mattoni da paramento. Rivestimento in pietre naturali: si impiegano pietre naturali, facilmente tagliabili a

lastre, e lucidabili. Sono impiegate a scopo decorativo.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Per gli interventi sull'esistente l'introduzione di materiali non congruenti con **la** l'immagine storica dell'edificio. L'introduzione sistematica in singoli interventi e in tempi diversi di materiali di rivestimento incompatibili può produrre un effetto complessivo di modificazione dello stato dei luoghi molto rilevante.

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

Poiché la scelta del materiale di rivestimento condiziona in modo assai consistente la percezione dell'involucro edilizio e quindi modifica assai lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, valutare attentamente le proposte di rivestimento in quanto fattore determinante per la compatibilità. Valutare l'opportunità di proporre l'asportazione di rivestimenti più o meno recenti evidentemente incoerenti con il tipo di fabbricato.

#### **APERTURE E SERRAMENTI**

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre obbedito, anche in età industriale, a proporzioni e ritmi assai precisi, dettati dalle esigenze di illuminazione e di difesa dalle intemperie, da necessità strutturali e da criteri compositivi che sono propri anche di sistemi edilizi minori. La tradizionale finestra a due ante con montante centrale è indubbiamente la soluzione più costante e caratteristica della regione lombarda in qualsiasi fascia paesistica in cui si collochi e ad essa si accompagna sempre l'uso di legnami di scarso pregio e pertanto da proteggere con vernici coprenti, ad eccezione dell'impiego del larice naturale - con sezioni molto sottili. Riguardo alle modalità di percezione delle aperture, in relazione alla valutazione di compatibilità delle trasformazioni, è da verificare, oltre alla percezione lontana, relativa soprattutto agli aspetti di forma delle aperture e composizione dei fronti, anche una percezione ravvicinata in cui si rilevino gli elementi di finitura dei serramenti e la qualità dei materiali. Nella percezione di scorcio è di notevole importanza il filo di impostazione del serramento rispetto allo spessore murario.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Per gli edifici esistenti la modificazione indiscriminata dei rapporti proporzionali delle aperture (anche per ragioni di aeroilluminazione) e la loro composizione nelle facciate, costituisce una forte perdita dell'identità figurativa del sistema edilizio. In particolare quando esistono connessioni rilevabili fra gli elementi di apertura con la tecnica muraria e il tipo edilizio. In alcuni contesti, l'apertura generalizzata di vetrine con dimensioni inusuali costituisce un elemento di forte alterazione del rapporto strada-edificio in termini d'uso e di percezione. L'introduzione e la sostituzione di componenti con materiali e tecniche improprie determina un fattore di rischio non tanto nella sua singolarità quanto nella sistematicità della trasformazione. Negativo nelle ristrutturazioni l'uso di serramenti metallici, con legnami esotici e con vetri altamente riflettenti.

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

Per gli interventi su fabbricati esistenti: • Si tratta anzitutto di capire **qual'è quale sia** il sistema proporzionale (sia nel rapporto pieni/vuoti, sia nel rapporto dimensionale base/altezza dell'apertura) usato e di valutare i limiti entro i quali si può avviare o recuperare **una un'**eventuale situazione di degrado, che si traduce anche in un riordino strutturale delle murature portanti. Per le nuove costruzioni: • Valutare la coerenza e il grado di ordine nella composizione e forma delle aperture, in rapporto sia all'immagine complessiva del fabbricato che al sistema linguistico e strutturale del progetto proposto. Porre attenzione inoltre al rapporto fra la specchiatura delle vetrate e la dimensione dei telai, in relazione alla suddivisione spesso eccessiva dei serramenti.

#### **BALLATOI, PORTICI e LOGGIATI**

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Ballatoi, portici e loggiati sono fra gli elementi costruttivi più diffusi e ricchi di variazioni formali dell'architettura rurale. Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali cui sono costituiti. In generale il ballatoio, non molto profondo, è sempre stato usato sia come disimpegno dei vari locali che come spazio per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Il tipo più antico è costituito da una o più serie di mensole, in pietra o in legno, che sorreggono un piano di tavole, anch'esso in legno o in pietra, e da montanti verticali che formano il parapetto e salgono fino alla linea di gronda del tetto. Il ballatoio, collocato sul lato delle facciate meglio esposte al sole si sviluppa sulla parete più lunga dell'edificio e poteva girare anche sul lato del timpano. In generale gli elementi in legno, che lo compongono sono appena sbazzati senza decorazioni e abbastanza sottili. Anche in edifici a portici e loggiati si trovano

ballatoi, collocati nelle parti alte delle costruzioni e prospettanti sui loggiati. Spesso ringhiere e telai di sostegno in ferro sono state sostituite al legno in tempi recenti. Il portico aveva anch'essa funzione promiscua, poichè era utilizzato per il disimpegno dei locali al piano terreno e di accesso alle scale, come spazio coperto per i materiali, come zona per l'essiccazione e il deposito dei prodotti agricoli, come area di sosta all'aperto per le persone. Solitamente presenta una pavimentazione in acciottolato, raramente in lastroni di pietra o di cotto, in qualche caso rialzata rispetto al piano della corte. Il ritmo delle suddivisioni delle campate dei portici e dei loggiati divenne molto regolare nell'Ottocento. I loggiati, con le stesse funzioni dei ballatoi, consentivano però lo sfruttamento di uno spazio coperto ben più ampio ed erano quindi particolarmente adatti per l'essiccazione dei prodotti agricoli. Si sviluppano anche su più piani e qualche volta hanno doppia altezza. Sono per lo più realizzati completamente in legno con pavimentazione in assiti e solai solo con orditura principale. Nei fienili i loggiati sono costituiti dal prolungamento delle falde del tetto, e spesso sono chiusi da un tamponamento con assito di legno.

#### **MODALITÀ' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Rischio di sostituzione impropria o eliminazione di queste componenti significative nella trasformazione degli edifici rurali esistenti.

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

Conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati negli edifici esistenti.

#### **GRONDE**

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Parti della copertura aggettanti oltre il filo della muratura perimetrale dei fabbricati. Possono essere di diverse misure in rapporto alla tecnica costruttiva della copertura e al tipo di finitura di sottogronda (in pietra, in legno, con manto di copertura in vista, ecc.). In alcuni casi (architettura in pietra) sono ridotte al minimo o pressochè assenti. Importante elemento di definizione della qualità architettonica degli insiemi di fabbricati, sia nella percezione complessiva che nelle visioni selezionate dei sottogronda in ragione della differente matericità dei materiali utilizzati (legno, pietra).

#### **MODALITÀ' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Misure e materiali non appropriati al fabbricato e al contesto, soprattutto negli elementi di lattoneria a protezione del legname: scossaline, mantovane metalliche sovradimensionate e con materiali riflettenti.

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

Valutare attentamente la misura dell'oggetto di gronda e il materiale di sottogronda in rapporto al tipo di fabbricato e, per l'intervento sull'esistente, la dimensione e i materiali rilevati. ■ Evitare l'introduzione generalizzata di gronde in contesti che ne sono privi.

#### **TETTI**

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Struttura edilizia complessa costituita da singole componenti diverse come il manto di copertura, l'orditura strutturale, le gronde, i camini, ecc. Assolve la funzione di conclusione e protezione dagli agenti atmosferici delle strutture e degli spazi sottostanti. Il tetto tradizionale è generalmente a falde. ■ Molti tetti sono costituiti da due falde o spioventi che si appoggiano ai lati più lunghi delle murature perimetrali della costruzione, così da formare una linea di displuvio in sommità della stessa lunghezza dell'edificio cui corrispondono, alla base del tetto, le linee di gronda. Sono molto rari i casi in cui le falde presentano linee di gronda e di colmo parallele ai lati più corti, che comportano un maggior sviluppo in altezza e una pendenza molto pronunciata delle falde stesse. Molto diffusi sono anche i tetti a padiglione, i cui frontoni hanno anch'essi gli spioventi; essi risalgono al sette-ottocento. Sono rari invece i tetti con una sola falda, utilizzati soprattutto per coprire costruzioni accessorie. Per le modalità di percezione si vedano le schede della DGR relative agli insediamenti di fondovalle e rivieraschi e le schede successive sui manti di copertura.

#### **MODALITÀ' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Per le trasformazioni di tetti esistenti sono elementi di rischio l'introduzione incontrollata di abbaini, alte scossaline e mantovane, timpani, terrazzi nello sviluppo della falda, modificazione delle pendenze.

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

La struttura del tetto è in stretta relazione con l'andamento delle murature di appoggio sottostanti e l'articolazione della pianta; a volte una semplificazione dell'andamento planimetrico si traduce in una più

ordinata composizione della copertura. • Le coperture piane (a volte con strato vegetale) possono contribuire, in alcuni casi particolari, a risolvere problemi di percezione di elementi del paesaggio a causa del minor sviluppo dell'altezza complessiva del fabbricato. • Per i nuovi fabbricati, il tipo di andamento della copertura adottato è da valutare in stretta verifica di coerenza con il sistema linguistico e costruttivo dell'intervento in sé e con il contesto di riferimento.

#### MANTI DI COPERTURA IN COTTO

##### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Tipo di manto di copertura costituito da elementi semplici (tegole) provenienti dalla lavorazione in fornace, con forme e posa atti a consentire il deflusso delle acque meteoriche. E' il materiale più in uso nella pianura. Il tetto lombardo è tipicamente quello realizzato con i cosiddetti "coppi" a canale: con l'uso di accorgimenti di recente introduzione è diventato affidabile allo stesso livello di altre soluzioni. D'uso più recente è il manto di copertura in tegole marsigliesi, adottato per edifici di costruzione tardo ottocentesca e del XX secolo, assai impiegato nelle coperture di capannoni industriali e dei quali costituisce un elemento caratterizzante. I manti sono in stretta relazione con il tipo di costruzione della struttura sottostante (vedi scheda relativa ai tetti) e con la pendenza delle falde. La copertura costituisce, con il tipo di finitura esterna delle murature, uno dei principali elementi di connotazione materica dell'edificio. Il cotto, attraverso la sua qualità cromatica e la tessitura differente in relazione al tipo di tegola, è un materiale di rilevante attenzione ambientale. Particolare evidenza assume in quei sistemi aggregati la cui percezione dall'alto è possibile con relativa frequenza.

##### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

In relazione alla sostituzione dei manti in edifici esistenti, costituisce un elemento di rischio la sostituzione di manti con componenti (tegole) apparentemente simili ma determinanti una immagine sostanzialmente differente (introduzione generalizzata della tegola "portoghese" e "olandese" al posto del coppo e della marsigliese).

##### CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

Per gli interventi su fabbricati esistenti: • Rifacimenti anche con sostituzione del tipo di componente (con attenzione ai rischi individuati più sopra), purchè non contrastanti con le caratteristiche locali e con scelta appropriata al tipo di copertura (in rapporto alla pendenza, allo sviluppo di falda, al sistema di posa, alle eventuali sottostrutture isolanti, ecc.) Per le nuove costruzioni: • Valutare la scelta del componente in funzione all'immagine complessiva del fabbricato e soprattutto in coerenza al tipo e geometria strutturale proposta per il tetto.

compatibilità della trasformazione.

#### RECINZIONI

##### DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE

Chiusura perimetrale di spazi aperti, spesso coincidente con il limite di proprietà o a delimitazione delle pertinenze dei singoli edifici (giardini o cortili) in sistemi fondiari più estesi. A volte svolgono funzioni diverse. Scarse sono le recinzioni e le chiusure nell'edilizia dell'età storica: quando vengono realizzate, soprattutto per delimitare le corti, erano costituite da semplici muri. La cancellata che trova le prime applicazioni nelle ville patrizie più importanti del Settecento in corrispondenza del cortile d'onore, si estendono progressivamente all'edilizia borghese e popolare solo nel tardo ottocento. Del tutto ignota è la recinzione nelle strutture insediative di villaggio; soprattutto all'interno del tessuto edilizio dei villaggi la continuità dello spazio non costruito rappresenta una delle condizioni essenziali per la vivibilità degli stessi. In questo caso, tuttavia, le recinzioni ad uso rurale/zootecnico costituiscono spesso un elemento fondamentale di disegno del paesaggio (in particolare nell'area prealpino/alpina). La recinzione è, per sua natura, molto spesso uno degli elementi più direttamente percepibile dagli spazi pubblici e concorre a definire l'immagine complessiva degli insediamenti suburbani a tipi isolati.

##### MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

##### ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO

Introduzione generalizzata di chiusure degli spazi aperti. Oggi, in molte ristrutturazioni di insediamenti di villaggio, si assiste a tentativi di parcellizzazione, con chiusure di vario genere, che rendono del tutto irricognoscibile, oltre che spesso non più percorribile, lo spazio pubblico insediativo.

##### CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE

I manufatti dovranno rispettare le caratteristiche e pertanto definire: materiali, colori, dimensioni, altezza (massima o minima), piantumazione eventualmente da associare con specificazione delle essenze.

•L'Amministrazione Comunale potrà adottare tipologie ritenute paesaggisticamente compatibili con la tutela degli ambiti vincolati e con i contenuti stessi del vincolo, da introdurre come norma di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche; • In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale e costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere, escludendo per quanto possibile i manufatti prefabbricati in cemento o simili.

#### PAVIMENTAZIONI ESTERNE

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Tutte le opere di sistemazione delle superfici del terreno con materiali lapidei, cementizi o bituminosi, posati con tecniche diverse. Ciottolato (o acciottolato): pavimentazione fatta con ciottoli di forma ellissoidica dissimmetrica, disposti a contatto, con la base maggiore in basso su un letto di sabbia e battuti con mazzeranghe in modo da ottenere il conguaglio delle loro facce superiori secondo la sagoma stabilita, ed un sufficiente costipamento. Al ciottolato si associano talvolta guide di pietra lavorata che occupano la zona centrale della strada e rendono meno disagiata il transito dei veicoli. Lastricato: pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipeda o cubica disposti secondo corsi continui normali od obliqui rispetto all'asse stradale. Selciato: è formato da selci di forma parallelepipeda rettangolare ovvero a tronco di piramide con rastremazione assai lieve. Le pavimentazioni costituiscono l'elemento di connotazione materica del piano orizzontale degli spazi pubblici e concorrono fortemente all'immagine complessiva dei luoghi.

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche per il passaggio di condotte e reti tecnologiche di qualsiasi natura.

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

In caso di passaggi di reti che comportino scavi e smontaggi di pavimentazioni storiche è assolutamente necessario che alla fine dei lavori venga ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e possibilmente con il materiale di recupero precedentemente asportato. • Nel caso in cui si intervenga in situazioni già degradate, si avrà cura di rendere contestuali le opere di canalizzazione con il restauro della pavimentazione originaria (es. recenti asfaltature di acciottolati da ripristinare).

#### RETI TECNOLOGICHE

##### **DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE**

Non costituiscono per se stesse degli elementi di qualità paesistica; tuttavia a volte determinano una forte interferenza con la percezione del paesaggio o con la conservazione di singoli elementi costitutivi di esso. In genere si tratta di: A) condotti di fognature; B) condotte idriche e relativi pezzi speciali; C) linee elettriche aeree; D) linee elettriche o linee di telecomunicazione interrato;

##### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Le categorie A, B e D costituiscono potenziali elementi di rischio per le pavimentazioni storiche (vedi scheda relativa n. 2.5.14) e per il patrimonio arboreo urbano (scheda n. 2.2.7). La categoria C inoltre può interferire direttamente e negativamente nella percezione degli ambiti vincolati.

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

Categorie A, B, D: • ripristino integrale delle superfici sovrastanti gli interventi con gli stessi materiali nel rispetto assoluto delle tecniche di messa in opera primitiva (secondo le indicazioni della relativa scheda); • nel caso di taglio di alberi si provveda alla sostituzione con esemplari in ugual numero, e della stessa specie riguardo a quelli asportati, di età adeguatamente adulta. Categoria C: • la successione degli elementi di sostegno sia dislocata in modo da preservare eventuali visuali di: monumenti, chiese, corsi d'acqua (fiumi, canali, navigli); • non siano danneggiati con attraversamenti i fondi interessati ubicando gli appoggi e conduttori dell'elettrodotta in fregio a confini o ad elementi fisici dei medesimi (recinzioni, percorsi veicolari); • siano ripristinati a perfetta regola d'arte le superfici sovrastanti lo scavo per la posa dei sostegni della linea elettrica in progetto; • nel caso di tagli di alberi si provveda a sostituire in egual numero e specie le eventuali essenze arboree abbattute, collocandole a dimora in sedime adatto; • eventuali sostegni metallici dovranno essere tinteggiati in modo da raggiungere l'effetto del massimo mimetismo con l'ambiente circostante

#### CARTELLONISTICA E INSEGNE

**DEFINIZIONE, CARATTERE PAESAGGISTICO E VALUTAZIONI PERCETTIVE** Le insegne e iscrizioni commerciali storiche costituiscono un elemento di connotazione positiva degli edifici che le contengono, oltre che sotto l'aspetto figurativo, anche come memoria delle loro destinazioni originarie: in particolare per

quelle che costituivano un sistema organico lungo i tracciati viari (stazioni, alberghi, locande, ecc.). Oggi la crescente domanda di comunicazione commerciale - sia pubblicitaria generica, sia di indicazione dell'ubicazione degli spazi commerciali - ha configurato il fenomeno della cartellonistica come un elemento di forte connotazione dello spazio pubblico, spesso di segno negativo a causa del disordine complessivo generato dalla presenza di oggetti contrastanti per forme, dimensioni e colorazioni di forte impatto visivo.

#### **MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

##### **ELEMENTI DI VULNERABILITÀ E DI RISCHIO**

Rischio di sostituzione sistematica delle insegne storiche con nuovi manufatti o manomissione tramite scrostamenti e/o pitturazione delle facciate contenenti iscrizioni o graffiti. Eccessivo disordine visivo negli ambiti vincolati causato dalla presenza invasiva di cartelloni pubblicitari e insegne commerciali non coordinate.

##### **CATEGORIE COMPATIBILI DI TRASFORMAZIONE**

Nelle aree soggette a specifico vincolo paesaggistico, norma generale è la limitazione della posa in opera di cartellonistica di ogni tipo pur tenendo presente l'esigenza della cartellonistica informativa che in ogni caso dovrà essere tale da non essere di nocimento al quadro ambientale; • dovranno in particolare essere rispettate la corretta collocazione in ordine alla salvaguardia delle grandi visuali, dei coni ottici, degli intonaci di edifici monumentali, escludendo in ogni caso la collocazione di cartellonistica di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell'ambiente; • ulteriore attenzione dovrà porsi per la posa di segnaletica pubblicitaria, per lo più luminosa, quali insegne di alberghi, supermercati, centri artigianali o commerciali, quando per la loro dimensione interferiscano con la lettura e la percezione dell'ambiente naturale circostante e con i profili edilizi storicamente consolidati.

#### **comma 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI**

Nei Piani Attuativi relativi agli ATR

a - i parcheggi privati si dovranno prevedere di norma interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art.8 delle N.T.A. del P.S..

b - le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per gli ambiti d'intervento (tipi edilizi; ambiti a P.A.) individuati dovranno essere preferibilmente interrati ed in alternativa dovranno essere ricavati all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati. Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

c - gli spazi ineditati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi liberi degli edifici a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie, esclusi gli interventi di cui all'art.15.5 e 20.6 delle N.T.A.- P.R..

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi ed in subordine, in autobloccanti e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù comune dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di P.A..

#### **comma 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE**

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella Classe 1 di cui all'art.16 delle N.T.A.-P.R..

- la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di Classe 1, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento, compatibilmente con gli indirizzi di progetto previsti dal precedente comma 6 per il tipo edilizio di appartenenza.

#### **comma 11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle categorie d'intervento del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai

relativi allegati, non costituiscono variante urbanistica e quindi non dovranno essere approvate dal Consiglio Comunale.

comma 12 -

#### DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto sarà relativo all'unità di intervento e, per la sola illustrazione, al tipo edilizio di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

##### a) Documentazione sullo stato di fatto

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzia: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciotolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiaro lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

##### b) Documentazione di progetto

b.1) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:

relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;

b.2) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;

b.3) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;

b.4) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;

b.5) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;

b.6) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;

b.7) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;

b.8) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;

b.9) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

b.10) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

##### c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

##### d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui al comma 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

comma 13 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni previste dalle norme per gli interventi compresi negli ATR previsti e/o proposti a P.A. e per i Permessi di costruire convenzionati, avranno i seguenti contenuti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui al comma 4 delle presenti norme;
- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dall'art.11 delle N.T.A.- P.S.;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta a scapito degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione e/o di adeguamento previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili gravate dal vincolo di servitù di cui all'art.18.9 delle N.T.A.- P.R.;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art.8 delle N.T.A.-P.S. per i parcheggi privati;
- adeguata garanzia fidejussoria.

comma 14 - ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in ambito A ed AI, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in ambito A e AI, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo (diploma, laurea ed iscrizione alla Camera di commercio,ecc.) e per i quali l'Amministrazione Comunale intende promuovere iniziative di formazione ed informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico in particolare. A questo scopo l'Amministrazione Comunale intende pubblicizzare eventuali interventi significativi realizzati sul territorio comunale.

## **AR N.3 - SISTEMI INSEDIATIVI RESIDENZIALI**

### **N.3A- IL BORGO RESIDENZIALE**

### **N.3B- IL QUARTIERE GIARDINO**

L'Ambito di Riqualificazione "Sistemi Insediativi residenziali" attua il criterio dello Sviluppo sostenibile, dettando gli indirizzi di progetto di cui alle presenti Norme di Riqualificazione (N.d.R.) relativamente agli insediamenti di cui a :

Art. 25.1 - Ambiti B di completamento e ambiti BC individuati con doppio asterisco (\*\*)

Art. 25.2 - Ambiti CV a bassa densità insediativa con verde privato pertinenziale

Art. 25.3 - Ambiti AFA di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani in ambiti prevalentemente residenziali ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole.

### **AR N.3A- IL BORGO RESIDENZIALE**

Gli indirizzi di questo AR sono relativi agli ambiti di cui all'art. 25.1 - Ambiti B di completamento.

Sono ambiti del Tessuto Urbano Consolidato esterni al Borgo di Cabiate ed a prevalente destinazione residenziale che già si caratterizzano per la loro complessità tipo-morfologica e che si potrebbero ancor meglio caratterizzare in attuazione di alcuni principi in grado di riqualificare gli insediamenti esistenti e quelli nuovi, promuovendo l'insediamento di nuove funzioni residenziali, comprese quelle ammesse e compatibili, ad integrazione di quelle principali o in forma autonoma.

#### Indirizzi d'ambito

Tali interventi di riqualificazione e/o i nuovi interventi dovranno promuovere una o più azioni corrispondenti ai seguenti principi:

- 1) l'isolamento attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
- 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
- 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
- 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est - ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
- 6) le tipologie edilizie: a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;
- 7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da

percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;

8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari **che alimentino** **alimentano** il quartiere, integrando le esigenze individuali;

9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere tendenzialmente sempre possibile in quanto contiene più funzioni, comprese quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, servizi);

10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.

### **AR N.3B- IL QUARTIERE GIARDINO**

Gli indirizzi relativi a quest'AR interessano gli insediamenti di cui agli:

**Art. 25.1 – Ambiti BC individuati con asterisco (\*)**

Art. 25.2 - Ambiti CV a bassa densità insediativa con verde privato pertinenziale.

Art. 25.3 - Ambiti AFA di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani.

Sono ambiti del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale che già si caratterizzano come già alcuni insediamenti BC ad impianto unitario di cui all'art.25.1, per la loro bassa densità edilizia e per i loro alti contenuti ambientali e che si potrebbero ancor meglio caratterizzare in attuazione dei principi informatori dei quartieri giardino di cui a quest'AR.

I singoli AR, interni al T.U.C. sono compresi in un unico Ambito di Riqualificazione, per l'esigenza di valorizzare l'immagine prevalentemente verde di queste aree, favorendone l'integrazione nel loro contesto e la fruizione ciclopedonale contribuendo in questo modo anche a far emergere un'immagine verde di Cabiato.

#### Indirizzi d'ambito

Gli interventi di riqualificazione e/o i nuovi interventi dovranno promuovere una o più delle seguenti azioni o tutte quando espressamente previsto dalla normativa d'ambito:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni (strade) ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari;
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi, secondo gli indici specifici, nelle aree opportunamente individuate dal P.G.T. e secondo le procedure delle presenti NTA;
- 3) le eventuali recinzioni saranno arretrate dal confine di proprietà per la formazione di un'area di verde privato di connessione ecologica dell'insediamento con il territorio circostante;
- 4) le aree libere da edificazione saranno preferibilmente piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e giardini;
- 5) all'interno degli insediamenti dovranno essere individuati e salvaguardati i principali Coni ottici di cui all'AR IB lungo le possibili direttrici di permeabilità visiva;
- 6) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate mentre è possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti garantendo comunque alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva (coni ottici);
- 7) va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi ciclopedonali comunali, escludendo per quanto possibile, il traffico veicolare;
- 8) tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno. L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne. Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto;
- 9) nelle alberature, devono essere preferite le specie di cui all'A.R. N.1B1;
- 10) devono essere privilegiati gli interventi di ingegneria naturalistica quali schermatura parasole attraverso un'opportuna copertura e facciate verdi degli edifici esistenti, in particolare lungo il perimetro.

### **AR N.4 - POLO DEL LEGNO-ARREDO**

L'Ambito di Riqualificazione "il Polo del Legno-Arredo" attua il criterio di Sviluppo sostenibile, dettando gli indirizzi di progetto di cui alle presenti Norme di Riqualificazione (N.d.R.) per "Il Borgo di Cabiato" ad integrazione degli indirizzi di cui allo specifico AR n.2 e per gli insediamenti di cui agli:

Art. 26.1 - APC.i - Ambiti per attività produttive industriali – artigianali esistenti

Art. 26.2 - APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali

Art. 26.3 - APC.t - Ambiti per attività terziarie

Art. 26.4 - Integrazione della SLP produttiva

Art. 27 - AFA - Ambiti di filtro ambientale

#### **INDIRIZZI D'AMBITO**

Questo ambito territoriale comprende ambiti con destinazioni in atto e future produttive, di servizio, direzionali, commerciali e di deposito e di ricerca e design oltre che residenziali limitatamente a "Il Borgo di Cabiato".

*I singoli ambiti sono compresi in un unico ambito territoriale di interesse comunale e sovracomunale per l'esigenza di integrazione delle singole attività e delle infrastrutture comunali fra di loro e con quelle dei Comuni limitrofi.*

#### Descrizione

*L'ambito territoriale appartiene al più ampio Distretto del Legno-Arredo della Brianza e risulta di rilevanza sovracomunale. Esso si colloca infatti per la parte produttiva/artigianale più recente, nell'angolo sud - est del territorio a confine con i comuni di Meda, Mariano Comense e Seregno, mentre la parte residenziale/produttiva/artigianale storica si colloca all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (Il Borgo di Cabiato).*

#### Obiettivo

*Questo Ambito di Riqualificazione di livello comunale e sovracomunale si propone la valorizzazione di uno specifico Polo produttivo/commerciale/terziario-direzionale/di ricerca e design, all'interno del più vasto Distretto del mobile e arredo della Brianza.*

*A livello comunale, esso promuove il trasferimento all'interno degli insediamenti produttivi più recenti, delle attività che risultano oramai incompatibili all'interno de "Il Borgo di Cabiato", utilizzando la loro SLP esistente e resa disponibile per l'insediamento delle attività anche produttive/artigianali che risultino compatibili con la residenza e con l'ambiente urbano del centro abitato in cui si collocano in quanto tecnologicamente avanzate, ad integrazione delle attività di servizio alle stesse attività produttive/artigianali, quali le attività direzionali, i servizi generali, la ricerca ed il design, le attività commerciali ed in generale le attività di supporto alla caratterizzazione de "Il Borgo di Cabiato" quale Borgo delle arti e dei mestieri.*

*Il Polo del Legno-Arredo presente all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, si propone l'obiettivo di una maggior compatibilità degli insediamenti produttivi/artigianali con il loro contesto residenziale e paesistico ambientale, promuovendo con le attività compatibili, anche la loro riqualificazione attraverso interventi di ingegneria naturalistica quali la piantumazione delle aree libere, le coperture e le facciate verdi degli edifici esistenti, posti in particolare lungo il perimetro degli insediamenti.*

*Relativamente alla sua parte più propriamente produttiva/artigianale posta lungo il confine comunale, il Polo del Legno-Arredo promuove anche un suo ruolo energetico nell'economia generale del comune, attraverso l'utilizzo delle grandi superfici piane delle coperture per la produzione di energia alternativa, con la messa in opera di impianti solari e/o fotovoltaici ed attraverso la verifica di un possibile sfruttamento dell'energia prodotta o producibile dal ciclo produttivo delle aziende (teleriscaldamento/biomasse/ecc.).*

*In generale, per quanto riguarda la compatibilità di questi insediamenti interni ed esterni al Borgo di Cabiato, ogni intervento previsto nei singoli ambiti dovrà essere realizzato per massimizzare i benefici degli investimenti, abbattere gli inquinamenti, salvaguardare il contesto in cui si collocano, favorire l'insediamento di attività ecologicamente compatibili e tecnologicamente avanzate.*

#### Indirizzi

*Il Documento di Indirizzi relativo a quest'Ambito di Riqualificazione in materia di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia, sarà concordato fra i vari Comuni coinvolti ed i suoi indirizzi e le sue direttive verranno recepite dai singoli PGT. Tale Documento di Indirizzi potrà essere aggiornato e/o modificato per iniziativa dei singoli Comuni.*

#### Prestazioni energetiche

*Per le prestazioni energetiche di edifici destinati ad attività produttiva/artigianale ed alle attività connesse e compatibili, gli elementi fondamentali riguardano l'integrazione tra "edificio e involucro" ed "impianti" e sono per:*

##### *1 - Edificio e involucro*

- l'orientamento*
- la forma geometrica dell'edificio e la limitazione degli sprechi di volumetrie in funzione delle effettive esigenze degli utilizzatori*
- il controllo invernale ed estivo dei guadagni solari*
- l'elevato isolamento delle parti opache dell'involucro*
- la riduzione dei ponti termici;...*

##### *2 - Impianti*

- i controlli dei ricambi d'aria e la creazione di bussole esterne alle porte di accesso*
- il recupero termico (scambiatori di calore a flussi d'aria incrociati)*
- l'adozione del solare termico e/o della biomassa e/o della geotermia*
- la limitazione del condizionamento estivo*
- l'adozione in generale del concetto di modularità (più caldaie di potenze contenute) per il riscaldamento / raffrescamento*
- l'adozione di sistemi di illuminazione con alimentatori con installazione dei sensori di presenza*

- l'integrazione con la luce naturale nella struttura in modo da far riflettere su parte del soffitto la luce solare incidente
- la possibilità di aperture dei lucernari per far defluire in estate l'aria più calda;... Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una relazione che documenti l'applicazione degli elementi fondamentali di cui sopra, ed eventualmente di altri elementi, al fine di realizzare una buona prestazione energetica degli edifici produttivi.

#### **AR N.5: SISTEMA INTEGRATO DEI SERVIZI**

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili" attraverso l'organizzazione a sistema delle attrezzature pubbliche e private, evitando doppioni e sovrapposizioni e quindi in definitiva anche sprechi di risorse energetiche.

L'Ambito comprende le attrezzature pubbliche e di interesse generale esistenti, comprese le attrezzature scolastiche e culturali, le attrezzature sportive e di tempo libero, quelle civiche e quelle parrocchiali. L'intervento risponde all'esigenza di organizzare un ambito in grado di organizzare a sistema queste attrezzature per massimizzarne i benefici e favorirne l'accessibilità ciclopedonale oltre che per individuare all'interno del Tessuto Urbano Consolidato dei veri e propri presidi ecologici, valorizzando a questo scopo le loro aree libere nella forma di giardini ed orti urbani.

##### Indirizzi generali

All'interno del Sistema valgono le norme dei singoli sub-Ambiti ed i seguenti indirizzi generali.

Le aree libere comprese in questo AR sono destinate ad aree verdi nella tipologia "c" di cui al precedente AR 1B1.

Ogni intervento previsto nei singoli sub-Ambiti deve essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente e dei caratteri specifici dell'area in cui si inserisce.

All'interno di questo Ambito di Riqualificazione si distinguono i seguenti sub-AR:

##### Il Campus scolastico culturale

L'ambito comprende la Scuola Media, la Biblioteca e la Scuola d'Arte Cabiato.

I singoli insediamenti sono compresi in un unico ambito territoriale per l'esigenza di integrazione delle singole attività e infrastrutture:

- per meglio adempiere ai compiti istituzionali dei singoli enti;
- per offrire maggiori stimoli al dialogo scuola – società civile;
- per meglio assolvere ai molteplici compiti della scuola (educazione ambientale, educazione degli adulti, ecc.).

##### Il Campus didattico-sportivo

Questo sub-AR si colloca a sua volta all'interno del Parco della Roggia di cui al precedente AR 1B2 ed è relativo alle attività scolastiche ed alle attività sportive e di tempo libero presenti oltre che in territorio di Cabiato anche nel territorio di Mariano Comense e Seregno, per coordinarle ed integrarle nella dimensione di un campus sportivo di livello consortile e per connettere il Parco della Roggia con il Parco della Porada in Seregno

##### Indirizzi

Il sub. AR - Campus didattico-sportivo si propone in particolare di:

- valorizzare le singole attrezzature e favorire la loro integrazione funzionale, architettonica, paesistica ed ambientale.
- promuovere nuove attrezzature sportive e di tempo libero realizzate dall'Operatore privato, convenzionate ed integrative delle attrezzature già esistenti in Cabiato e nei Comuni limitrofi per favorire la costruzione di un sistema sportivo e di tempo libero intercomunale di assoluta eccellenza.
- promuovere la movimentazione interna all'ambito di tipo ciclopedonale, da garantire attraverso percorsi e infrastrutture di raccordo (piazze, spazi di sosta, ecc.), coperte e scoperte, di disimpegno di ciascuna attività e dell'intero Campus.
- Favorire la piantumazione degli spazi liberi e/o la sistemazione a prato nello schema di un grande parco di cui al successivo AR 4c.

COMUNE DI  
**CABIA TE**  
provincia di Como

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 12 / 2005

## **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Doc. n°2B NTA –PIANO DEI SERVIZI**

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
I PROGETTISTI

01 dicembre 2016  
modifiche 18 settembre 2017  
rettifiche

## INDICE

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	pag. 03
Art. 1 - Riferimenti legislativi .....	pag. 04
Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi .....	pag. 04
Art. 3 - Elaborati costitutivi .....	pag. 04
<b>TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI E - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE</b> .....	pag. 05
<b>Sezione I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI</b>	
Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti .....	pag. 06
Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico .....	pag. 07
Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti .....	pag. 09
Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi .....	pag. 10
Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali .....	pag. 11
Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico .....	pag. 13
Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche .....	pag. 14
Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione .....	pag. 15
<b>TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI</b> .....	pag. 18
<b>Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE</b>	
Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi .....	pag. 19
Art. 13 - Norme generali .....	pag. 19
Art. 14 - Compensazione e Perequazione .....	pag. 20
Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico .....	pag. 22
Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive .....	pag. 24
Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale .....	pag. 24
Art. 18 - Aree IA - di interesse ecologico – ambientale .....	pag. 26
Art. 19 - Varianti .....	pag. 26
Art. 20 - Attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale .....	pag. 26
Art. 21 - Villa Padulli .....	pag. 27
<b>ALLEGATI</b>	
Allegato A: Monetizzazione dei diritti edificatori .....	pag. 28

N.B.: Le presenti norme integrano le NTA del Piano dei Servizi vigente in attuazione del nuovo Documento di Piano.

## **TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Riferimenti legislativi

Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi

Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi

### **Art. 1 - Riferimenti legislativi**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della LR 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo **espropriativi** **espropriativo** e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al Proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà, in alternativa, all'intervento da parte del Comune di Cabiato.
3. Le previsioni di aree per servizi interne agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, non configurano vincoli espropriativi.
4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **Art. 2 - Contenuti del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi (di seguito PS):
  - definisce i fabbisogni e il dimensionamento per l'attuazione del PGT, nonché la programmazione temporale indicativa degli interventi;
  - promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione dei Servizi;
  - è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

### **Art. 3 - Elaborati del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi (Doc.2 - P.G.T.) è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

**- Doc. 2A – RELAZIONE DEL PS**

**- Doc. 2B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- PS.01 - Previsioni del Piano dei Servizi e invariants ambientali      scala 1:3000
- PS.02 - Calcolo aree per servizi pubblici e di interesse pubblico  
e dei servizi di livello sovracomunale e generale
- PS.03 – Urbanizzazioni esistenti (PUGSS) e A.T.R. di cui all'All.B del Doc.1A - DP      scala 1:5000

## **TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE**

### **SEZIONE I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI**

Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 6 - Dotazione di spazi parcheggi a servizio degli insediamenti

Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi

Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali

Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche

Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione

## TITOLO 2 - DOTAZIONI TERRITORIALI E - INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE

### SEZIONE I - DOTAZIONI DEGLI INSEDIAMENTI

#### Art. 4 - Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

1. Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:
  - gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
  - la rete fognaria, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
  - gli spazi e gli impianti per il trattamento dei rifiuti solidi urbani, limitatamente a quelli funzionali allo svolgimento del servizio di raccolta ed alla pulizie delle strade e dei luoghi pubblici;
  - la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e di altre fonti di energia;
  - gli impianti e le reti delle comunicazioni e telecomunicazioni;
  - le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti.

2. Condizione necessaria per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia è costituita dalla disponibilità, nell'area di intervento, di una adeguata dotazione di infrastrutture di cui al c. 1, in rapporto agli insediamenti esistenti ed a quelli previsti. Ciascun intervento deve pertanto considerare le infrastrutture di pertinenza dell'insediamento, il loro collegamento con la rete generale e la potenzialità complessiva della stessa.

In particolare il PUGSS di cui all'art.14 delle NTA – DP promuoverà l'attuazione degli interventi di sottosuolo al servizio degli interventi pubblici e privati, secondo le finalità e modalità del P.S. in coordinamento con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

3. Per adeguatezza delle reti tecnologiche si intende la capacità di far fronte al fabbisogno dell'area da servire in termini quantitativi, dimensionali, qualitativi e di efficienza funzionale secondo le specifiche tecnico - prestazionali richieste dai Gestori delle reti.

Gli insediamenti nel territorio urbano devono disporre di :

- allacciamento alla rete di distribuzione idrica;
- allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico aggiuntivo previsto e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante aggiuntivo previsto;
- accessibilità ad una strada pubblica dotata di impianto di illuminazione;
- spazi di parcheggio pubblico entro una distanza massima di 100,00 m;
- allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas;
- allacciamento ad una rete di telecomunicazione.

Qualora tali opere non esistano o esistano in misura non adeguata nella accezione sopra definita, ovvero le stesse non siano già state programmate dal Comune sulla base di un progetto approvato e finanziato, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo unilaterale l'impegno, da parte del Richiedente il Permesso di Costruire ovvero Denuncia di Inizio Attività, all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio e comunque entro i termini stabiliti per la comunicazione della fine dei lavori privati.

4. Nei casi in cui il Richiedente non realizzi direttamente le opere di urbanizzazione, deve corrispondere al Comune gli oneri ad essi relativi per la realizzazione ovvero per la manutenzione di quelle già realizzate:
  - nei limiti fissati dalla delibera comunale sugli oneri di urbanizzazione, nel caso di intervento edilizio diretto;

- in base alla spesa realmente sostenuta, nel caso l'intervento ricada in un'area soggetta a Piano Attuativo ovvero Programma Integrato di Intervento nei quali le opere di urbanizzazione sono attuate direttamente.
5. Nel caso di interventi edilizi nel territorio agricolo, che eccedano la manutenzione straordinaria, le opere di urbanizzazione primaria minime di cui deve essere garantita l'esistenza sono le seguenti:
- strada di accesso (anche non pavimentata);
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, oppure sistemi alternativi che utilizzano fonti energetiche rinnovabili, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato non servito e non servibile dal Gestore del servizio;
  - rete di distribuzione idrica di acqua potabile;
  - allacciamento alla rete fognaria pubblica, oppure sistemi alternativi di smaltimento dei reflui approvati dalla ARPA, qualora l'insediamento ricada in ambito dichiarato con Delibera Comunale non servito e non servibile dalla rete della pubblica fognatura.

#### **Art. 5 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Il Piano dei Servizi (PS) individua:
- a) aree per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale (aree SR);
  - b) aree per servizi funzionali alle attività produttive (aree SP);
  - c) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi (aree MV);
  - d) aree di interesse paesistico e ecologico - ambientale (aree AFA e IA se cedute e/o convenzionate);
2. Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico - SR -, riguardano in particolare:
- a) l'istruzione del primo e secondo ciclo;
  - b) l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari, compresi i servizi cimiteriali;
  - c) la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;
  - d) le attività culturali, associative e politiche;
  - e) le attività religiose;
  - f) gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
  - g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici;
  - h) Edilizia residenziale pubblica;
  - i) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria)
- Le aree per servizi funzionali alle attività produttive - SP - riguardano in particolare:
- a) gli spazi aperti attrezzati a verde ambientale e per le attività sportive.
  - b) i servizi per le attività produttive (centri assistenza, mense, asili nido, ecc.).
  - c) i parcheggi pubblici e di uso pubblico (opere di urbanizzazione primaria).
  - d) aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli da trasporto.
- Le aree di interesse paesistico e ecologico - ambientale - IA -, sono riferite ad ambiti del territorio cui sono attribuite specifiche valenze paesaggistiche, ecologiche e ambientali.
- Le aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi - MV -, riguardano in particolare:
- a) gli spazi necessari per la realizzazione di nuove strade locali e la riorganizzazione delle intersezioni.
  - b) gli spazi necessari per la realizzazione di nuovi percorsi ciclabili
3. Le aree per attrezzature e spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico, esistenti e previste, individuate graficamente nelle tavole del PS, insieme con le aree a ciò destinate nei PA e quelle da cedere al Comune in attuazione degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana definiti dal DP, costituiscono la dotazione di spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico del Comune di Cabiato. Tali aree, tranne quelle per le attività religiose, sono destinate a far parte del patrimonio comunale. In alternativa può essere previsto, tramite apposita convenzione, trascritta nei registri immobiliari, che

esse permangano nella disponibilità del privato, purchè ne sia assicurato il godimento da parte della collettività, nel rispetto delle destinazioni previste dal Piano dei Servizi.

4. Con riferimento all'Art. 37 e all'allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definiti gli usi previsti per le aree di cui al presente articolo:

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U19 - Attività sanitarie e assistenziali

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici del primo e secondo ciclo

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

U50 - Attrezzature cimiteriali

U51 - Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

U52 - Edilizia residenziale pubblica

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi: U11 - Pubblici esercizi

5. Gli interventi nelle aree di cui al c. 1 (SP, SR, IA, MV) sono realizzati dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati, in regime di concessione o con convenzione, ovvero secondo le modalità stabilite dall'art. 45 della LR. 12/05 nell'ambito di Piano Attuativi, ovvero di Programmi Integrati di Intervento o Permessi di Costruire convenzionati.

Le aree SR e SP concorrono alla verifica delle dotazioni di servizi qualificati come standard urbanistici, secondo i parametri stabiliti dal PS e dalle presenti norme.

6. Nell'ambito di Piani Attuativi, Permessi di Costruire convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi di carattere locale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico - ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima di cui al c. 9 e comunque non inferiore alla quantità individuata nella cartografia del PS e fatte salve le possibilità di modifica di cui al successivo c. 8 ed alla regolamentazione degli ambiti definita dalle Norme del DP e del PR.

7. Ogni intervento, che comporti aumento del peso insediativo esistente alla data di adozione del PGT, compreso il recupero di sottotetti ai fini abitativi, se e ove consentito dalle norme del PR, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree a servizi necessarie.

8. Nelle aree edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici apportato con opere edilizie, che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area per servizi pubblici in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie.

Ai fini del presente comma, l'Attuatore dovrà sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

9. In attuazione del PGT, nell'ambito dei PA interessanti aree conformate, dovrà essere assicurata almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione secondaria per servizi pubblici, con cessione ovvero la monetizzazione delle stesse, come specificato al successivo Art. 9 c. 4.

10. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata all'ambito di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.

11. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di **altre** aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SR **già individuate dal PGT**. In tal caso, potranno essere interessate aree destinate servizi o aree di interesse ambientale (IA) o per infrastrutture e viabilità, percorsi ciclo-pedonali (MV).
12. Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree SR e SP, edifici ed opere da destinare a servizi del tipo:
  - urbanizzazione secondaria;
  - allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
  - aree edificabili;
  - aree da destinarsi alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana, paesistica - ambientale, ai sensi delle norme del Documento di Piano;
  - aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti;
13. Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali, sono computabili come servizi di uso pubblico, in relazione alla SLP sviluppata (U52).
14. Qualora, il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT, la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo sul costo di costruzione.
15. Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per **queste ed eventuali altre le seguenti** funzioni **di cui al successivo art. 20** :
  - a) percorsi pedonali;
  - b) spazi pertinenziali privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
  - c) parcheggi interrati e di superficie;
  - d) verde di arredo urbano;
  - e) aree di interesse paesistico – ambientale.
16. Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a Permessi di Costruire rilasciati precedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione.

#### **Art. 6 - Dotazione di spazi per parcheggi a servizio degli insediamenti**

1. I parcheggi a servizio degli insediamenti sono distinti in due categorie:
  - **parcheggi pubblici** (P), articolati in:
    - dotazione diffusa (P1);
    - dotazione a servizio degli insediamenti (P2);
  - **parcheggi privati** (PP).
2. **Parcheggi pubblici** (P1 - P2)

I parcheggi pubblici sono ricavati in aree o costruzioni, la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica o privata in regime di concessione o di convenzione e realizzati su aree pubbliche o private in regime di concessione o di convenzione o destinate ad essere cedute al Comune; la loro manutenzione e la loro gestione possono tuttavia essere affidate attraverso convenzione dal Comune a soggetti privati.

I parcheggi P1, pubblici, debbono soddisfare, in modo diffuso su tutto il territorio, fondamentali esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

Le aree e le opere necessarie per la realizzazione dei parcheggi sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta all'Art 9.

I parcheggi P2, pubblici o di uso pubblico, debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature di interesse pubblico.

I parcheggi di proprietà pubblica, qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti, cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi pertinenziali (parcheggi di corona agli insediamenti A e A1).

### **3. Parcheggi privati pertinenziali**

I parcheggi pertinenziali sono costituiti da aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 8 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione delle disposizioni del PS, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta nell'ambito del territorio comunale in un raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata alla struttura di riferimento con un percorso pedonale che non presenti barriere architettoniche.

### **4. Parcheggi privati non pertinenziali**

I parcheggi privati non pertinenziali si sostanziano nei seguenti casi:

- parcheggi di pertinenza in eccedenza rispetto alle quantità minime prescritte all'Art. 8;
- parcheggi di uso privato realizzati autonomamente, senza vincoli di pertinenza con altre unità immobiliari;
- spazi adibiti all'esercizio di un'attività privata di parcheggio (U 20).

## **Art. 7 - Requisiti tipologici dei parcheggi**

1. Nei parcheggi pubblici (P1 e P2), in quelli pertinenziali di uso comune (PC) compresi quelli di corona di cui al precedente art. 6c.2 e in quelli pertinenziali (PR) non coperti, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. **2,50 x 5,00. 2,00 x 5,00 in parallelo alla strada e 2,30 x 5,00 nel caso di parcheggi a pettine (D.M. 6792/2001)**

La capacità dei parcheggi si calcola, in termini di superficie lorda, anche ai fini del rispetto della legge 24/03/1989 n. 122 e s.m.i, con il parametro convenzionale di 20,00 m<sup>2</sup> per posto auto, comprensiva degli spazi di circolazione e disimpegno.

2. Le aree a parcheggio possono essere sistemate a raso oppure utilizzate per la realizzazione di parcheggi interrati o fuori terra, anche multipiano, nell'ambito delle quantità di edificazione ammesse.
3. I parcheggi pertinenziali riservati (PR) possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati compresi entro la sagoma dell'edificio. Qualora siano interrati fuori dalla sagoma dell'edificio principale, la copertura dovrà essere strutturata e attrezzata quale "tetto verde" secondo le specifiche prestazionali correnti.
4. Le autorimesse per parcheggi riservati PR, possono anche costituire un edificio autonomo quale pertinenza dell'edificio principale; in ogni caso non è ammessa la realizzazione di autorimesse costituite da manufatti di lamiera o altri materiali non adeguatamente armonizzati con i caratteri del contesto urbano e ambientale di riferimento.

5. Di norma, i parcheggi pubblici, se realizzati a raso, scoperti e senza costruzioni interrato sottostanti, devono essere dotati di alberature. Qualora il parcheggio sia alberato, gli alberi devono essere contenuti entro una striscia permeabile di norma di superficie non inferiore a  $m^2$  3,00/albero e delimitata rispetto ai posti auto da un cordolo con accorgimenti per evitare lo sversamento nell'aiuola delle acque meteoriche provenienti dal posto auto.
6. In ogni caso, devono essere garantiti i posti auto per disabili, serviti da percorsi accessibili privi di barriere architettoniche, secondo le disposizioni del Codice della Strada.

#### **Art. 8 - Dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali**

1. Negli ambiti A e A1 solo per le nuove costruzioni e per le ricostruzioni e negli altri ambiti in tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10 delle Norme del PR, ad esclusione del comma a), b) e c), nonché negli interventi di Cambio d'Uso che comportano comportino l'incremento delle unità abitative e/o immobiliari, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali nelle quantità prescritte per i diversi usi (U) insediati e insediabili, di cui all'Allegato A del PR, riportate in Tabella 1 delle presenti norme di questo articolo.
2. La quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla SLP dell'intervento ed è calcolata senza tenere conto dei parcheggi pertinenziali stessi, escludendo corselli e rampe di accesso e aree di manovra.  
Per le medie strutture di vendita, la quantità di parcheggi pertinenziali è definita in rapporto alla Superficie di Vendita (SV).
3. Negli interventi di ampliamento, le quantità indicate dalla Tabella 1 si intendono riferite alla SLP aggiuntiva all'esistente, e vanno assicurate solo qualora le dotazioni preesistenti nell'unità edilizia non risultino sufficienti per l'ampliamento previsto.
4. Qualora nell'ambito della medesima unità edilizia siano compresenti unità immobiliari per due o più degli usi di cui alla Tabella 1, la quota di parcheggi dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Nel caso in cui l'applicazione della tabella determini un numero frazionario di posti auto, questo andrà arrotondato in aumento.
6. Negli interventi di intervento di Cambio d'Uso di un'unità immobiliare, che determini un incremento di carico urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per tutti gli usi previsti nell'unità edilizia.
7. Nel caso di intervento di Cambio d'Uso di una unità immobiliare, che non determini un incremento di carico urbanistico (ossia nel caso in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali pari o inferiore all'uso precedente), l'intervento è ammissibile anche qualora l'unità edilizia non sia dotata di parcheggi pertinenziali nella misura minima prescritta.
8. Le quantità prescritte nella tabella che segue comprendono le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali prescritte ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.
9. Negli ambiti A e A1 vale quanto disposto dal comma 7 delle N.d.R. di cui all'AR n°2 – Allegato D alle N.T.A. – D.P.  
Qualora non sia possibile creare aree di parcheggio privato nei casi obbligatori o quando fossero richieste aree di parcheggio privato nei casi non obbligatori, per non pregiudicare la funzionalità ciclopedonale del tipo edilizio dell'intervento, si potrà procedere alla monetizzazione dei posti auto previsti per le singole unità edilizie, in attuazione di uno specifico Piano dei Parcheggi del Borgo di Cabiato e/o di una sua parte che renda disponibili un certo numero di posti macchina all'interno o all'esterno degli ambiti A e A1 interessati, per gli usi previsti di parcheggio privato nelle unità edilizie (precedente art. 6c.2).

## TABELLA 1 - DOTAZIONI PARCHEGGI PERTINENZIALI

- U1 Residenza
  - U 2 Residenza collettiva
  - U 32 Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
  - 1,5 posti auto, o più, per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto/50,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.

Negli interventi su edifici esistenti non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse **se realizzate a scampo della SLP, ai sensi della L. n°122/1989**, per sostituirla con posti auto all'aperto.

- U3 Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico
- U14 Attività espositive, fieristiche, congressuali
- U19 Attività sanitarie e assistenziali
  - U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- 1 posto auto/25,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.
- U5 Esercizi commerciali di vicinato
  - U7 Centri di telefonia fissa
  - U12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
  - U26 Artigianato dei servizi agli automezzi
  - U13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
  - U22 Attività di interesse comune di tipo religioso
  - U23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
  - U25 Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale
  - U51 Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile
- 1 posto auto/50,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.
- U4 Studi professionali e uffici in genere
  - U11 Pubblici esercizi
  - U16 Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U21 Attività di interesse comune di tipo civile
- 1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SLP o frazione.
- U6 Medie strutture di vendita al dettaglio, i valori minimi sono definiti come segue.  
Esercizi alimentari e non alimentari:
  - fino a 400,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita – 1 posto auto/30,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.
  - da 400,00 a 600,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita – 1 posto auto/18,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/25,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.
  - da 600,00 a 1500,00 m<sup>2</sup> di superfici di vendita – 1 posto auto/13,00 m<sup>2</sup> di SV per alimentari, 1 posto auto/20,00 m<sup>2</sup> di SV per non alimentari.

Le dotazioni minime sopra definite possono non essere rispettate nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita.

  - U9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi connessi
    - U10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
    - U27 Attività manifatturiere artigianali o industriali
    - U28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero
    - U29 Attività estrattive
    - U30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
    - U31 Attività per la logistica delle merci

U38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

1 posto auto/65,00 m<sup>2</sup> di SLP e comunque 1 posto auto/200,00 m<sup>2</sup> di SF.

Una parte dei posti auto dovrà essere configurata in modo da consentire la sosta di autocarri.

- U17 Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano

U18 Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nell'uso U17

- il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto/12,00 m<sup>2</sup> di SLP;
- 1 posto auto/3 posti di capienza di pubblico autorizzata;
- 1 posto auto/100,00 m<sup>2</sup> di SF.

- U37 Attività agrituristiche

U40 Attività ricettive alberghiere

U41 Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù

1 posto auto/40,00 m<sup>2</sup> di SLP.

### Art. 9 - Cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico (standard)

1. In tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 10.1 delle Norme del PR, ad esclusione del comma a), b) e c), nonché negli interventi di cambio d'uso con o senza opere, che comportano incremento delle unità abitative e/o immobiliari, non inseriti in Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana per i quali si applicano le disposizioni del DP, fatte salve norme specifiche diverse contenute nel PR, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune, a cura e spese del privato mediante atto notarile, le quantità minime di aree per servizi pubblici di cui al presente articolo; le quantità minime sono distinte in:
  - aree P, da attrezzare a parcheggi pubblici
  - aree U, da attrezzare a verde pubblico o per la realizzazione di altri tipi di servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Le quantità minime di aree da cedere, per gli interventi di cui al punto 1, sono espresse in m<sup>2</sup> di superficie di aree P o U, riferita alla SLP interessata dagli interventi di Nuova Costruzione, Ampliamento, Ricostruzione (con esclusione delle eventuali porzioni di SLP preesistente, che siano interessate da interventi edilizi di tipo conservativo che non comportino aumento del carico urbanistico): ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP = 1,00 abitante teorico.
3. Interventi edilizi diretti:
  - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
    - P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP comprensiva del verde aderente (V1) di almeno 3,00 m<sup>2</sup>
  - B) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (U3, U6, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):
    - P1 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP comprensiva del verde aderente (V1) di almeno 3,00 m<sup>2</sup>;
  - C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):
    - P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 100,00 m<sup>2</sup> di SLP SF comprensiva del verde aderente (V1) di almeno 3,00 m<sup>2</sup>
  - D) Per gli usi U9, U48, U50, U51:
    - P1 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP o di SF comprensiva del verde aderente (V1) di almeno 3,00 m<sup>2</sup>
  - E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U49: non è richiesta cessione di aree.
4. Interventi edilizi diretti convenzionati in sostituzione di Piani Attuativi e Piani Attuativi:
  - A) Per gli usi residenziali e i servizi connessi (U1, U2, U4, U5, U12, U13, U16, U26):
    - P2 = 10,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
    - U = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP
  - B) Per gli usi direzionali, alberghieri (U3, U7, U11, U14, U17, U18, U19, U25, U37, U40, U41, U42):  
attrezzature sanitarie e assistenziali:
    - P 2 = 20,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

- U = 30,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP

C) Per gli usi di tipo produttivo (U10, U27, U28, U30, U31):

- P2 = 5% della SLP o di SF

- U = 5% della SLP o di SF di cui almeno il 50 % P2

D) Per gli usi U9, U48, U50, U51:

- P2 = 5,00 m<sup>2</sup> ogni 50,00 m<sup>2</sup> di SLP o di SF

E) Per gli usi U21, U22, U23, U24, U25, U29, U32, U33, U34, U35, U36, U38, U39, U43, U44, U45, U46, U47, U49: - non è richiesta cessione di aree

F) Per gli usi commerciali nelle diverse tipologie U 6, vedere Tabella A seguente.

5. Negli interventi di cambio d'uso (CD), è richiesta la realizzazione e cessione delle aree per servizi di interesse pubblico nella misura prevista per il nuovo uso, ai sensi degli articoli 51 e 52 della LR 12/05, nei seguenti casi:

- cambi di destinazione d'uso, con interventi edilizi, tra destinazioni d'uso principali diverse e relative destinazioni complementari, così come stabilito dal PR, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.
- cambi di destinazione d'uso, senza interventi edilizi, a favore di esercizi commerciali non costituenti unità di vicinato, che comportino una variazione del fabbisogno di aree per servizi.

Se per l'uso precedente erano già state cedute e attrezzate aree per servizi in sede di primo insediamento, al momento del cambio d'uso la quantità di aree richiesta sarà pari alla differenza fra quanto già realizzato e ceduto e quanto prescritto in relazione al nuovo uso.

6. Qualora in un PA siano ammesse destinazioni d'uso che richiedono dotazioni di superfici differenti, il PA deve fissare, per ogni destinazione d'uso, le relative quantità di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, che dovranno essere realizzate e cedute; non potranno essere rilasciati Permessi di Costruire ovvero asseverate Denuncia di Inizio Attività (anche di Cambio d'Uso), che nel complesso del comparto determinano il superamento o la riduzione delle superfici convenzionate, salvo integrazione delle cessioni pertinenti necessarie effettuate all'interno dell'ambito di intervento, mediante variante al PA.

7. Qualora nel PS siano individuate, in relazione ad un determinato comparto di Piano Attuativo, aree da cedere per parcheggi, verde, o attrezzature pubbliche, con esclusione delle sedi viarie, in misura complessivamente superiore alle quantità calcolate come al presente articolo, le convenzioni devono prevedere la cessione gratuita al Comune anche delle aree eccedenti. **ponendo a carico del Comune gli oneri della loro sistemazione ed e della loro attrezzatura per gli usi pubblici, oppure realizzando le stessa a scomputo dei contributi sul costo di costruzione. sono attribuiti ai privati a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione.**

8. Le aree cedute ad uso pubblico ai sensi del presente articolo, sono edificabili secondo le modalità e i limiti previsti, per i diversi usi, dal successivo Art. 15.

L'edificabilità consentita in queste aree è aggiuntiva rispetto alla potenzialità edificatoria prevista nell'ambito in cui tali aree ricadevano prima della cessione.

9. Per gli ambiti A – NS e A – ES del TIS il soddisfacimento dello standard quantitativo è verificato a livello del PGT.

Le aree libere (cortili e verdi di uso comune) comprese all'interno di questi ambiti A – NS e A – ES del TIS sono gravate da servitù di uso pubblico nel senso e per gli scopi di cui agli artt. 18.c3 e 18.c9 delle NTA – PR.

#### **Art. 10 - Cessione di aree per servizi: caratteristiche**

1. Le superfici delle aree da cedere ai sensi dell'Art. 9 si intendono al netto di strade, marciapiedi, aiuole stradali, aree occupate da cabine elettriche o da altre opere o impianti di urbanizzazione primaria fuori terra e interrata.
2. Le aree per parcheggi P si intendono comprensive delle relative corsie di servizio e aiuole di arredo; di norma, i parcheggi P devono essere realizzati a pettine ed essere alberati con alberi disposti con sesto di impianto mediamente di 5,00 m, comunque adeguato all'essenza da impiantare; ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di m<sup>2</sup> 3,00, separata dagli stalli di

stazionamento in modo che non vi possa sversare l'acqua piovana che cade sugli stalli stessi; i posti auto devono essere dotati di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e di immissione da convogliare nella fognatura pubblica in conformità alle prescrizioni dell' ente gestore.

3. I parcheggi P possono essere realizzati anche in soluzioni pluripiano, ma non integrati in costruzioni destinate a restare di proprietà privata; nel caso di soluzioni pluripiano il rispetto della dotazione prescritta sarà misurato in termini di capienza di posti auto, che dovrà essere non inferiore al numero che si ottiene dividendo per 25 la superficie, espressa in m<sup>2</sup>, prescritta come dotazione di area pubblica.
4. Le aree U, salvo diversa indicazione del PS, devono essere sistemate con manto erboso, essenze arbustive ed arboree, nonché con attrezzature per la fruizione, il riposo, la ricreazione, il gioco; tali aree possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le parti sistemate a verde.
5. Non sono computabili come U le aiuole e alberature stradali, e le aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie minima di m<sup>2</sup> 50,00 interne alla sezione stradale e/o agli spazi di parcheggio, nonché le fasce di rispetto fino a una profondità di m 10,00 lungo delle strade extraurbane secondarie e delle strade urbane di quartiere. Le aree ricadenti in tali fasce, nonché le aiuole e le alberature stradali sono da considerarsi tra le dotazioni ecologiche e ambientali.
6. Qualora il PS preveda una utilizzazione delle aree U per la realizzazione di particolari dotazioni territoriali, esse devono essere cedute al Comune con semplice sistemazione del suolo ed impianti arborei secondo indicazioni dell'U.T. Comunale.
7. Nel caso di interventi edilizi diretti, le aree per dotazioni territoriali devono essere individuate nel progetto e cedute al Comune e/o convenzionate entro dodici mesi dall'inizio dei lavori (con firma di atto d'obbligo al momento del ritiro del Permesso di Costruire). Esse sono, di norma, reperite nell'ambito del lotto di intervento; possono anche essere localizzate in aree ad esso contigue o comunque nell'ambito del medesimo centro abitato purché tale localizzazione sia considerata idonea e utile da parte dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.
8. Qualora il PS non individui le aree da cedere in relazione ad un determinato comparto attuativo (o le individui solo in parte), le stesse sono definite dal Piano Attuativo. Nel caso in cui il Piano delle Regole non definisca prescrizioni particolari per la localizzazione di aree per servizi, le stesse possono essere individuate dal PA anche all'esterno del comparto di attuazione, purché nell'ambito del territorio urbano consolidato definito dal PR; la localizzazione all'esterno del comparto è approvata dal Consiglio Comunale, con l'approvazione dello stesso PA., qualora sia giudicata idonea e utile, anche in relazione al parere dei Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

#### **Art. 11 - Cessione di aree per servizi: monetizzazione**

1. Di norma la cessione delle aree è può essere sostituita dalla monetizzazione, quando:
  - a) L'area P è inferiore a 25,00 m<sup>2</sup> nei casi di cui alle fattispecie seguenti c, d, f, g, h
  - b) L'area U è inferiore a 300,00 m<sup>2</sup>
  - c) Nei casi di cui all'Art. 9 c. 3 è' accertata l'impossibilità a reperire la dotazione trattandosi di edifici fronte strada, di lotto affacciato su più fronti stradali, prevalenza di allineamenti stradali, accessi agli edifici da strade private.
  - d) Nei casi di cui all'Art. 9 c. 3 è' accertata l'impossibilità a reperire la dotazione entro la distanza di 100,00 m dall'ambito di intervento.
  - e) L'area da cedere, nella misura di cui al all'Art. 9, c. 4, non è localizzata dal PS.
  - f) E' accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di cambio di destinazione d'uso tra destinazioni principali e tra destinazioni complementari afferenti destinazioni principali diverse.
  - g) E' accertata l'impossibilità a reperire l'area nell'ambito di intervento nel caso di demolizione e ricostruzione, ampliamento.

- h) Si verificano le condizioni di cui alla seguente Tabella A, relativamente alle attività commerciali.
- i) L'area P, nel limite massimo di 15 posti auto, relativa a insediamenti produttivi realizzati in attuazione dei pre-vigenti Piani Regolatori Generali.
- j) Nell'ambito dei PA compresi nel TUC, per:
  - a. Aree SR, nella misura massima di 20,00 m<sup>2</sup>/abitante.
  - b. Aree SP, produttivi del secondario, nella misura massima del 50% della superficie richiesta.
- l) Si cambia la destinazione da attività produttive e artigianali in atto o dismesse, a destinazione residenziale e/o a destinazione ad essa complementare sino al limite massimo di 200 m<sup>2</sup> di SLP.**

Con provvedimento motivato, la Giunta Comunale può integrare e modificare la casistica di cui al c. 1.

2. Le risorse acquisite dal Comune con le modalità sopra indicate, dovranno essere riservate alla realizzazione degli interventi previsti nel PS e all'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, come stabilito dall'Art. 46 della LR. 12/2005 e s.m.i.

Di norma, agli interventi programmati dal DP non si applica la monetizzazione, fatto salvi specifici indirizzi stabiliti dalle norme del DP.

3. Il valore della monetizzazione deve essere commisurato all'utilità economica conseguita dall'attuatore per effetto della mancata cessione al Comune delle aree destinate a servizi, riferite agli ambiti urbanistici stabiliti dal Piano delle Regole. Il valore della monetizzazione deve essere stabilito con specifico provvedimento della Giunta Comunale.

#### **TABELLA A - Dotazione aree di servizio per nuovi insediamenti commerciali -**

La dotazione di aree per servizi, pubblici e di uso pubblico, funzionali a nuovi insediamenti commerciali, stabilita in relazione alle tipologie di attività ammesse e agli ambiti di localizzazione, è definita nella seguente tabella:

Tipologia di attività commerciale		Ambiti del tessuto urbano consolidato	Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana e di riqualificazione
VIC (unità di vicinato)		50% della SLP (§)	100% della SLP. Ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità.
MS1 MS1 e 2	edifici esistenti	75% della SLP (*)	Non presente
MS1 MS1 e 2	Nuova edificazione	non ammessa	100% della SLP fino a 600 m <sup>2</sup> di SV alimentare e 1.500 m <sup>2</sup> di SV non alimentare. 200% della SLP fino a 1.500 m <sup>2</sup> di SV per alimentari

#### **NOTE:**

(§) Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi per i servizi commerciali insediati in aree pedonali e ZTL (zona traffico limitato) senza limitazioni temporali.

E' ammessa la monetizzazione delle aree a servizi per l'insediamento in edifici esistenti, ove sia impossibile il reperimento in loco, parziale o totale, o in diretta prossimità.

Le aree di sosta devono, di norma, escludere la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, recuperando parte dei posti auto all'interno del complesso architettonico con l'attenta integrazione di autosilo o l'utilizzo di coperture e piani interrati.

In Nel caso in cui, in considerazione dello sfasamento temporale delle presenze, fra strutture di vendita e altre attività collettive, gli spazi a parcheggio possano essere usati promiscuamente da diverse categorie di attività, è ammessa la riduzione fino al 30% della superficie effettiva asservita alle diverse funzioni insediate.

(\*) E' ammessa la monetizzazione nella misura massima del 30% qualora ricorrano uno o più dei seguenti casi:

- concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato.
- concentrazione di medie strutture di vendita.
- concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato.
- accorpamento di medie strutture di vendita.
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente.
- realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità.

### **TITOLO 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

#### **Sezione I - MODALITA' ATTUATIVE**

Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Compensazione e Perequazione

Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive

Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale

Art. 18 - Aree IA - di interesse paesaggistico e ecologico e  
ambientale

## **Art. 12 - Indirizzi del Piano dei Servizi**

1. Il PS coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità, sia ai fini della verifica di adeguatezza delle aree destinate a servizi, sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.
2. In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, vengono indicati i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati previsti nel DP. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.
3. Per le aree SR, SP, MV e IA, di cui al successivo Art. 13, il PS indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi; per le aree MV le previsioni di PS si attuano nel rispetto del PR, ovvero con riferimento all'All. n°2 – Viabilità – Doc. 1B ed all'art. 57 delle NTA - PR, in particolare per la rete ciclabile.
4. L'individuazione di diverse utilizzazioni, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesaggistici dell'ambito territoriale e del vincolo paesistico, ove previsto, e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclo - pedonali, aree verdi e parcheggi. In sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.
5. Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei corridoi stradali.
6. La classificazione acustica del territorio comunale detta norme ed individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le grandi linee di traffico, a tutela degli insediamenti, oltre che tra insediamenti a destinazione diversa.
7. Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo detta le prescrizioni per la realizzazione dei servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, connessi o meno al sistema infrastrutturale.
8. Per il Reticolo Idrico minore si fa riferimento alle Norme di Polizia Idraulica nonché alla normativa regionale e comunale vigente.

## **Art. 13 - Norme generali**

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, per la mobilità e di interesse ambientale, quelle utilizzate e previste per:
  - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
  - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive;
  - MV - mobilità e viabilità locale e sovracomunale;
  - IA - aree di interesse paesaggistico e ecologico – ambientale e AFA – aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani, se cedute e/o convenzionate;
2. Le aree SR, SP e MV, come meglio precisato nei successivi commi, sono finalizzate alla realizzazione di servizi, viabilità ed opere di allacciamento ai pubblici servizi, mentre le aree IA sono destinate al mantenimento e recupero della valenza ambientale di parti del territorio comunale, salvo quanto definito nelle norme specifiche.
3. Con il progetto dell'opera pubblica, quale interventi di attuazione del PGT, sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordo di Programma.
4. Gli interventi per la realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SR, SP e MV dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclo-pedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico - ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno delle stesse aree.
5. La puntuale individuazione delle destinazioni delle aree SR è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme specifiche e dalla regolamentazione degli ambiti contenuta nelle norme del Documento di Piano (Schede di indirizzo progettuale).

6. La regolamentazione degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana contenuta nelle norme del DP, prescrive destinazioni, indici e modalità d'intervento prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme.
7. A tutte le aree destinate a SR, SP, MV, IA, esterne agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR non conformati individuati dal Documento di Piano, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE), salvo quanto precisato all'Art. 14, che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dall'Art. 14, come stabilito al successivo c. 9.  
Analogamente a tutte le attrezzature pubbliche realizzabili nelle aree SR, SP, MV, IA è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE) stabilito dal successivo comma 9, che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP utilizzabili in applicazione dei meccanismi di compensazione definiti dall'art. 14.
8. Alle aree destinate a SR, SP, MV, IA, comprese negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana non conformati definiti dal Documento di Piano, è attribuito un indice proprio (ITP ovvero IT di cui all'ATR) che genera una capacità edificatoria teorica, espressa in SLP, utilizzabile per l'applicazione dei meccanismi di perequazione definiti dall'Art. 14 secondo quanto stabilito nei commi seguenti.
9. I parametri di cui al c. 7, sono attribuiti alle aree tenendo conto della collocazione del loro contesto urbano, e delle finalità di intervento:
  - aree SP, SR e MV: ICE = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e AFA e IA: ICE = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se AFA e IA sono esterne a P.A. perimetrati, mentre se sono interne ai P.A. nel DP o **se sono aree di pertinenza di edifici esistenti del nel TUC**, valgono gli indici **ITP = IFP** d'ambito.
 I parametri di cui al comma 7 per attrezzature, sono attribuite in ragione di 3,33 mq di SLP residenziale per ogni mq di attrezzatura pubblica realizzabile e/o monetizzata ed in ragione di 100 mq di SLP produttiva e/o terziario - direzionale edificabile per 3,00 mq di SLP di attrezzatura pubblica realizzabile e/o monetizzata, così come previsto dal successivo art. 14.9 e dall'allegato A alle presenti norme.
10. La capacità edificatoria teorica di cui al comma 7, si traduce in diritti volumetrici, espressi in SLP, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree nel momento in cui esse vengono cedute al Comune, o asservite, per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dal comma 7, Art. 5 delle presenti norme.  
Fino al trasferimento della capacità edificatoria, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ai fini agricoli, con le modalità previste dalle Norme del Piano delle Regole.
11. L'utilizzo a fini perequativi delle SLP derivanti dall'applicazione degli indici di cui al c. 7 è alternativo alla utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.
12. L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati **di cui al successivo art. 20**, non consente l'utilizzo **dei diritti edificatori** delle stesse aree ai fini perequativi. **Viceversa la realizzazione di tali servizi consente l'utilizzo al 50% della SLP realizzata ai fini perequativi.**
13. La SLP derivante dall'applicazione degli indici di cui al c. 7, si intende trasferita all'interno dei singoli ambiti, secondo quanto disposte dalle norme del Piano delle Regole e del Documento di Piano.
14. **In alternativa a quanto previsto dal precedente comma 9 per le aree IA e AFA è possibile che il proprietario rinunci all'ICE di trasferimento e che il comune rinunci all'acquisizione dell'area all'uso pubblico, fermo restando la sua appartenenza ai corridoi ecologici urbani di cui alle presenti norme.**

#### **Art. 14 - Compensazione e Perequazione**

1. La cartografia del PS localizza le aree destinate ai servizi ed alla viabilità (SR, SP, MV, IA) cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini della compensazione urbanistica, secondo quanto definito ai commi seguenti.
2. Alle aree private di cui al c. 1, con esclusione delle aree MV afferenti a previsioni di nuova viabilità di livello sovracomunale, è attribuita una capacità edificatoria teorica (espressa in SLP), secondo quanto disposto al successivo c. 8.
3. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR) e alle aree consolidate TRF, sino al raggiungimento dell'indice massimo, di cui al seguente comma 6.
4. I diritti volumetrici determinati ai sensi del precedente comma 3, sono suddivisi per ciascuna area cui si riferiscono per: - destinazioni residenziali e compatibili; - altre destinazioni e compatibili.

5. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione non conformate definite dal DP e degli ambiti consolidati TRF definite dal PR, sono disciplinate da due distinti indici: l'indice territoriale e fondiario (IT e IF); l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP):
- l'indice territoriale e fondiario (IT e IF) delle aree, definisce la superficie lorda di pavimento (SLP) massima realizzabile mediante PA, PII o Permesso di Costruire Convenzionato.
  - l'indice territoriale e fondiario proprio (ITP e IFP) delle aree, rappresenta il rapporto minimo tra la SLP esistente o realizzabile a P.C. semplice o convenzionato e la relativa superficie territoriale o fondiaria.
6. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per le aree di trasformazione e di rigenerazione urbana non conformate definite dal DP e per le aree conformate definite dal PR quando previsto, il 50 40% della SLP residenziale di progetto, calcolata deducendo dalla SLP totale la SLP residenziale esistente, e l'eventuale SLP d'integrazione della SLP di cui all'IT d'ambito (artt. 10.a.c.9 e 12 e art. 8.c.6 – NTA – PR) per gli insediamenti esistenti e la SLP di differenza dell'IFP e dell' IT per i nuovi interventi e per gli insediamenti per attività produttive, devono essere perequate attraverso il meccanismo
- della compensazione nei limiti dell'ICE fino al 100% e dell'ITE fino al 100%
    - a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS. esterne ai P.A.
    - b) dalle aree ed edifici di cui al precedente punto a), compresi nei P.A. in ambiti di trasformazione ATR.
    - c) dalla realizzazione di opere di interesse pubblico e di interventi di riqualificazione ambientale ed urbana e dalla realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 14.9 delle NTA – PS
    - d) dall'applicazione dei criteri di negoziazione di cui all'art.12 delle NTA – DP
    - d) e) dal convenzionamento del 40% della SLP residenziale ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°380/2001 e/o dell'art.43 della legge n°457/78 e s.m.i. e dalla realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale
    - e) f) dal trasferimento e dal recepimento della SLP degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli ATR o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con la destinazione d'ambito o attraverso l'acquisizione di volume e/o SLP dalla Banca Volumetrica Comunale.
  - delle premialità nei limiti dell'IPE fino al 50%
    - g) - acquisendo le singole IPE di cui all'art. 5.9 Tab. n°1 delle NTA - DP
- Gli interventi di perequazione per compensazione e per incentivazione corrispondono allo standard qualitativo di cui alle presenti norme.
7. I privati proprietari, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione non conformate ATR e conformate del TRF, sino al raggiungimento dell'indice massimo, di cui c. 5 e/o ai fini della perequazione di cui al precedente c.6.
8. Alle aree per attrezzature e servizi di interesse localizzate all'esterno degli ambiti ATR e delle aree assoggettate a PA, specificamente campite nella cartografia del PS, si applicano le premialità di cui all'Art. 11 c. 5, Tabella 1, delle norme del PR, con le modalità stabilite dalle norme del DP e del PR.
9. L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature e impianti di interesse generale, sia di urbanizzazione primaria che di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art.13 c.7, individuati nel Piano dei Servizi come strategici in aggiunta al fabbisogno già soddisfatto, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali.
- Parimenti l'A.C. può elaborare progetti di riqualificazione del patrimonio pubblico esistente ed in particolare progetti di riqualificazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie negli ambiti A e A1.
- La realizzazione/finanziamento di tali progetti e/o dei loro lotti funzionali consente in attuazione di quanto disposto dall'All. A alle presenti norme, la perequazione del 50 40% della SLP residenziale e/o

l'utilizzo degli incrementi di SLP di cui al precedente comma 6, in ragione di 3,33 m<sup>2</sup> per ogni m<sup>2</sup> di SLP di attrezzature da realizzare ex novo e/o da finanziare per interventi residenziali e di 100 m<sup>2</sup> di SLP edificabile per 3,00 m<sup>2</sup> di SLP di attrezzature da realizzare e/o finanziare per interventi produttivi e/o terziario-direzionali.

Gli importi **risultati risultanti** da tali equiparazioni possono essere utilizzati per realizzare e/o finanziare gli altri interventi di perequazione/compensazione di cui agli artt. 7.1 – NTA – DP e 11c.4.1 – NTA – PR.

#### **Art. 15 - Aree SR - per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. Le aree SR, pertinenti alla funzione residenziale, sono così distinte:

- SR 1: aree per l'istruzione di primo e secondo ciclo;
- SR 2: aree per attrezzature di interesse comune;
- SR 3: aree per il verde e lo sport;
- SR 4: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Nelle aree SR sono ammessi gli usi seguenti:

U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati

U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U21 - Attività di interesse comune di tipo civile

U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso

U23 - Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici

U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U49 - Parcheggi pubblici in sede propria (urbanizzazione primaria)

U50 - Attrezzature cimiteriali

U51 - Pubblica amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

U52 - Edilizia residenziale pubblica

U55 - Mercati ambulanti, fiere e feste temporanee, spettacoli viaggianti.

Sono inoltre ammissibili, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, i seguenti ulteriori usi:

U10 - Pubblici esercizi

U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali.

2. Le aree SR sono assoggettate a vincolo preordinato all'espropriazione e destinate ad essere acquisite dal Comune, ad eccezione di quelle specificamente indicate con la sigla U22 (attrezzature religiose ai sensi del Titolo IV Capo III della LR. 12/05), che soddisfano la funzione di pubblico interesse per lo svolgimento di attività religiosa, culturale, sociale, ricreativa, sanitaria ed assistenziale svolta dalle confessioni religiose proprietarie a favore della comunità cittadina.

3. Mediante apposite convenzioni trascritte nei pubblici registri immobiliari, i soggetti proprietari delle aree, specificamente indicate negli elaborati di PGT possono realizzarvi edifici ed infrastrutture di interesse pubblico e generale, aperte anche all'uso pubblico locale, assumendone l'impegno a gestire i relativi servizi di interesse sociale.

4. **Aree SR 1 - istruzione di primo e secondo ciclo -**

- Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati ed asili nido quali:

U23 - Servizi scuola di primo e secondo ciclo

Per la realizzazione delle strutture devono essere rispettate le prescrizioni normative in materia di edilizia scolastica oltre che le disposizioni qualitative definite dal PS.

4.1 Parametri edificatori: IT = 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; RC = 40%; H = m 13,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

4.2 Prescrizioni particolari:

- a) Almeno metà della SF dovrà essere destinata a giardino, parco e impianti sportivi a servizio della scuola;
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati;

**5. Aree SR 2 - per attrezzature di interesse comune civili e religiose -**

- Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, civili e religiosi,
  - U16 - Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
  - U 19 Attività sanitarie e assistenziali
  - U21 - Attività di interesse comune di tipo civile
  - U22 - Attività di interesse comune di tipo religioso, comprendenti le attrezzature di cui all'art. 71 della LR 12/05

5.1 Parametri edificatori: IT = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 50 % - H = m 13,50.

Altezza delle recinzioni m 2,00 verso strada e confini di proprietà.

5.2 Prescrizioni particolari:

- a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti;
- b) Sono ammesse attività commerciali limitate alle unità di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

**6. Aree SR 3 - per il verde e lo sport -**

- Sono destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di attrezzature d'uso pubblico, quali:
  - U10 - Pubblici esercizi
  - U11 - Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali
  - U24 - Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- a) Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco;
- b) Attrezzature per il gioco e la pratica delle discipline sportive
- c) Attrezzature di servizio compatibili e complementari con le funzioni di cui ai punti a) e b), quali: esercizi commerciali limitati alle unità di vicinato, di somministrazione di alimenti e bevande.

6.1 Parametri edificatori:

- Nelle aree destinate a verde per il gioco e lo svago è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, spettacolo, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:
  - IT = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 5%; - altezza massima 1 piano, non superiore a m 4,50.
- Nelle aree destinate ad attività sportive e ricreative, è ammessa la realizzazione la copertura degli impianti, ovvero degli edifici destinati allo scopo, nel rispetto dei seguenti parametri: RC = 20%; H = m 10,00 fuori terra;.

6.2 Prescrizioni particolari per le nuove strutture:

- a) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.
- b) Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della SF, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

**7. Aree SR 4 - per parcheggi pubblici e di uso pubblico -**

- Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali:
  - U8 - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
  - U49 - Parcheggi pubblici in sede propria

### 7.1 Parametri edificatori:

Nelle aree destinate a parcheggi è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature di servizio (sosta, ristoro, igiene) nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT = 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 5% - H = 1 piano, non superiore a m 4,50.

Di norma, i parcheggi di superficie devono essere alberati. Per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate o in elevazione, devono essere verificate le specifiche condizioni di compatibilità funzionale del traffico generato sulla rete stradale.

### 7.2 Prescrizioni particolari

- a) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali;
- b) I parcheggi a contatto con parchi urbani ed aree agricole dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con il contesto ambientale di riferimento, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti;
- c) La realizzazione di parcheggi nel sottosuolo dovrà comunque garantire l'impianto di piantumazioni di alto fusto in superficie.

## **Art. 16 - Aree SP - per servizi alle attività produttive**

1. Le aree SP, per servizi funzionali ad insediamenti produttivi del settore secondario, del terziario direzionale e commerciale, sono così articolate:

- SP 1- funzionali alle attività produttive del settore secondario
- SP 2- funzionali alle attività produttive del settore terziario direzionale
- SP 3- funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale

### **2. Aree SP 1 - funzionali alle attività produttive del settore secondario -**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi per l'industria e l'artigianato
- centri assistenza e svago
- mense, impianti sportivi e parcheggi al servizio degli addetti
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

Parametri edificatori: IF = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; - RC 30%; - H = uguale a quella stabilita dalle norme del PR per l'area di riferimento.

### **3. Aree SP 2 - funzionali alle attività produttive del settore terziario ricettivo e direzionale -**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

3.1 Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

### **4. Aree SP 3 - funzionali alle attività produttive del settore terziario commerciale**

Sono comprese le aree pubbliche o private a uso pubblico, destinate a:

- parcheggi, per almeno il 50% della superficie
- verde attrezzato
- aree e edifici attrezzati per la sosta degli autoveicoli

4.1 Parametri edificatori: come SR4 per le rispettive funzioni ammesse

## **Art. 17 - Aree MV - per la mobilità e viabilità locale**

1. Le aree MV interessano servizi da realizzare in attuazione del PGT, riferiti alla:

- a) viabilità locale da realizzare (strade di viabilità secondaria, strade dei Nuclei Storici, strade pedonali, percorsi ciclo-pedonali);
- b) trasporti (parcheggi interscambio);

2. Modalità d'intervento: l'All. n°2 – Viabilità di cui al Doc.1B – Progetto del DP e l'art.57 delle NTA - PR definiscono l'assetto e le caratteristiche geometriche della aree MV di cui al punto a) del c. 1, costituendo parte integrante del PS.

3. Usi ammessi:

U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

4. Prescrizioni particolari:

a) La distanza dalle strade è prescritta dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve più precise prescrizioni dettate dal PGTU e del relativo Regolamento Viario Comunale, ovvero dalle norme d'ambito del PR o definite dai Piani Attuativi

b) Le modifiche alla alle tavole grafiche di PGT, conseguenti a progetti attuativi, dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe, non più interessate dalla previsione stradale.

c) Il Piano dei Servizi indica con apposita simbologia, i principali tratti della rete dei percorsi ciclo-pedonali protetti, in funzione dell'accessibilità della rete dei servizi ed al verde.

d) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del D. Lgs. 32/1998 e s.m.i., il PR può prevedere la localizzazione di nuovi impianti di distribuzione del carburante, nonché di eventuali servizi annessi e di altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi e simili), a servizio delle seguenti strade, con riferimento alla classificazione della rete stradale, lungo le seguenti strade della:

- circonvallazione est (confine Mariano Comense e Seregno).

Più precisamente, gli impianti di nuova localizzazione dovranno essere collocati a servizio della viabilità sopra elencata, all'interno di una fascia di m 30,00 per le restanti strade; comunque dovranno essere esterni agli ambiti NS, ES, B, C, alle aree su cui insistono vincoli ambientali, alle aree di rispetto dei pozzi ed assoggettate a vincoli paesistici, ove previsti.

La proposta di nuovi impianti potrà interessare anche siti esterni alle fasce di cui sopra qualora connessi a particolari destinazioni, come parcheggi di interscambio, aree a destinazione produttiva, depositi automezzi. In tal caso gli interventi devono interessare aree esterne al centro ed ai nuclei storici, a ed esterne ad aree di interesse ambientale e residenziali.

Per la nuova viabilità di previsione, l'approvazione di progetto definirà anche la categoria ed ammissibilità degli impianti di carburante.

I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione per: tempi di concessione; mitigazione dell'insediamento a fini paesistico - ambientali e di prevenzione dei rischi; modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.

5. L'All. n°2 – Viabilità di cui al Doc.1B – Progetto del DP e l'art.57 delle NTA - PR, definiscono le caratteristiche geometriche della viabilità comunale, veicolare, ciclabile e pedonale, pubblica e privata di nuova realizzazione.

6. Lungo la viabilità di livello sovracomunale contemplata dal PTCP e dal PGT è prescritta la formazione di fasce filtro attrezzate a verde alberato.

7. Qualora il PS e il PR individuino all'interno dei comparti di attuazione dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti. La proposta di diverso tracciato della viabilità è approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PA, qualora sia giudicata idonea e

non peggiorativa anche in relazione al parere espresso dai Responsabili dei Servizi Edilizia e Lavori Pubblici.

#### **Art. 18 - Aree IA - di interesse ecologico - ambientale**

1. Le aree IA, per localizzazione e caratteristiche geomorfologiche, rivestono un peculiare interesse ecologico e paesaggistico - ambientale, funzionale all'assetto territoriale del sistema ambientale locale.
2. In tali aree, data la valenza paesaggistica - ambientale, ovvero per la specifica funzione ecologico svolta, non è ammessa alcuna edificazione.
3. Sono ammessi interventi di qualificazione paesaggistica, secondo gli indirizzi dell'All. n°3 – Doc.1B e dell'AR n°1 – All.D, allegati alle NTA - DP, finalizzati alla conservazione dei caratteri costitutivi e ambientali dei luoghi, del sistema spondale del corso del Torrente Terrò, del reticolo idrico minore, oltre allo svolgimento delle pratiche colturali agricole, in conformità alle disposizioni del PR.  
In relazione alle disposizioni di cui al presente articolo, per lo svolgimento delle pratiche colturali agricole, si intendono temporaneamente ammesse:
  - le attività di florovivaismo e relative attrezzature (serre) realizzate in conformità alle disposizioni dell'art. 59, c. 4, della LR 12/05.
  - coltivazioni a carattere familiare (orti) e relative attrezzature in conformità alle disposizioni di cui all'art. 43, c. 2, limitatamente alle serre e depositi attrezzi e legnaia.
4. In relazione alla valenza di interesse pubblico di cui all'Art. 33 c. del PR, è ammessa la realizzazione di:
  - a) Orti urbani e relative attrezzature, in conformità alle condizioni di cui al c. 6
5. Le superfici attrezzabili ad orti urbani, devono essere localizzate lungo la viabilità pubblica esistente alla data di adozione della Variante 1/2012 e realizzate in conformità alle seguenti prescrizioni:
  - a) L'intervento deve essere reversibile con il ripristino dello stato originario dei luoghi alla data di adozione della Variante 1/2012.
  - b) La superficie degli orti può essere delimitata da siepi e cespugli di essenze autoctone.
  - c) Gli orti possono essere attrezzati con l'installazione di manufatti accessori di cui all'Art. 43 delle norme del PR, per ricovero attrezzi.
6. Negli ambiti IA appartenenti alla rete ecologica del PTCP sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 11 delle norme del PTCP.

#### **Art. 19 – Varianti**

Negli ambiti SR, SP è consentita la deroga, senza presentare variante di cui all'art. 1b, alle presenti norme ed al regolamento edilizio secondo il disposto dell'art.3 della L. 1357/55, per quanto riguarda le destinazioni nel rispetto delle quantità minime previste nel "calcolo aree standard" e nel rispetto dei tipi intervento di cui al precedente art.13 c.3.

In particolare non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette:

- a) a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, compresi i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
- b) ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorchè realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti.

#### **Art. 20 – Attrezzature e servizi privati di interesse pubblico o generale**

- 1) In attuazione del principio di sussidiarietà, il Comune promuove l'iniziativa dei Cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse pubblico o generale che il Comune stesso rinuncia a svolgere direttamente.

Il Comune nell'ottica più generale della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, può altresì proporre l'acquisto o l'affitto di immobili privati per lo svolgimento di proprie attività, salvaguardando in questo modo nel loro stato naturale aree corrispondenti altrimenti necessarie per questi usi.

Pertanto i Cittadini, singoli e associati, possono proporre aree di loro proprietà già individuate a questo scopo dal PGT e di cui al precedente art. 5.3a o non individuate ovvero possono concorrere all'assegnazione di aree pubbliche libere e/o dismesse per lo svolgimento dei seguenti servizi privati di interesse pubblico o generale:

- a) Servizi culturali, per attività sociali e assistenziali, ricreative, gioco, sport e tempo libero
- b) Servizi amministrativi, sicurezza, finanziari, giudiziari;
- c) Servizi per spazi di sosta, parcheggi, attrezzature stradali, per la mobilità;
- d) Servizi di verde pubblico e fruizione del paesaggio;
- e) Servizi scolastici;
- f) Servizi tecnologici.

2) Con i soggetti assegnatari delle aree e degli altri immobili già destinati e/o non ancora destinati ad attrezzature e servizi pubblici, al fine di assentire gli interventi aventi ad oggetto le attrezzature e i servizi di interesse pubblico o generale di cui al precedente comma 1, sarà necessaria la stipulazione di una convenzione con il comune avente ad oggetto:

- la puntuale individuazione della funzione attribuita al complesso da realizzare/recuperare
- garanzie relative alla fruizione dell'attrezzatura o del servizio da parte della collettività
- criteri di gestione dell'attrezzatura stessa
- il pagamento di penali nell'ipotesi di inottemperanza da parte del soggetto assegnatario degli obblighi assunti e, nei casi di trasferimento della proprietà e di dismissione della funzione attribuita a complesso da realizzare, l'individuazione delle diverse possibili destinazioni d'uso che dovranno comunque risultare di interesse pubblico o generale e le condizioni alle quali esse potranno essere promosse.
- la prestazione di idonee garanzie finanziarie

3) Al fine di assentire le attività di interesse pubblico o generale proposte su aree private da cittadini singoli e associati, sarà necessaria la stipulazione di una convenzione avente ad oggetto gli stessi punti di cui alla convenzione con i soggetti assegnatari di aree o immobili di proprietà pubblica.

4) I progetti relativi alle suddette attività di interesse pubblico o generale svolte da cittadini, singoli o associati, su aree private potranno essere autorizzati in attuazione della convenzione di cui sopra tramite un Permesso di costruire in deroga di cui all'art. 5.c.1 NTA – PR per un periodo minimo di cinque anni e rinnovabile, o potranno essere autorizzati previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 9 – L.R. n°12/2005 e s.m.i.

5) I parametri edificatori, e le prescrizioni relative, sono gli stessi di cui all'art. 15 – NTA – PS per le aree SR1, SR2, SR3 e SR4 ed SP, fatta salva la possibilità di deroga di cui al precedente art.19.

#### **Art. 21 – Villa Padulli**

Il PS in attuazione di quanto consentito dai comma 1 e 3 del precedente art.20, rende disponibile l'intero complesso di Villa Padulli per lo svolgimento delle attività a), b), d) e f) da parte del Comune e di eventuali privati assegnatari, in attuazione di un'apposita convenzione di partenariato pubblico-privato.

A questo scopo nell'attuazione degli ATR e dei PA negli ambiti del TUC, il PS privilegia tra i criteri di perequazione per compensazione di cui all'art.5.c7.1.c) delle NTA – DP e/o di cui all'art. 11 c.4a c) delle NTA - PR la compensazione per la realizzazione e/o il finanziamento di lotti funzionali per il recupero di Villa Padulli, attraverso una specifica voce del bilancio comunale, fermo restando la possibilità di contemplare eventuali necessità nel programma delle opere che rivestano carattere di urgenza sociale.

## ALLEGATO A: MONETIZZAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

L'art. 5.11 delle N.T.A. del Documento di Piano prevede che i diritti edificatori possano essere ceduti ad un prezzo definito in sede di Bilancio Comunale e di Bilancio consuntivo.

Il presente allegato intende definire dei criteri per la determinazione di questo prezzo, assumendo come riferimento il mq di SLP da edificare ed assumendo un rapporto tra il costo di 1 mq di standard qualitativo (opere di perequazione) per ogni 3,33 mq di incremento di SLP.

Per le destinazioni terziarie-commerciali e produttive, tale rapporto può essere fissato in 3 mq di standard qualitativo per ogni 100 mq di incremento di SLP.

Mentre la legge regionale n° 12/2005 e la normativa di P.G.T. **prevede** **prevedono** anche la realizzazione diretta delle opere pubbliche da parte dell'Operatore, l'orientamento più recente della giurisprudenza e le direttive comunitarie in materia di appalti tendono a limitare la realizzazione diretta delle opere pubbliche da parte dell'Operatore.

Se tale orientamento dovesse alla fine prevalere, la monetizzazione non si configurerebbe più come una possibile opzione per l'attuazione degli artt. 5 delle NTA – DP e 11 delle NTA – PR, ma risulterebbe addirittura la norma e quindi la sua definizione un'operazione rilevante dal punto di vista giuridico-amministrativo.

Nel definire il valore di monetizzazione dei diritti edificatori si può far riferimento ai costi dell'edilizia convenzionata.

Questa equiparazione risulta decisiva, in quanto il costo di un mq di alloggio convenzionato è stato fissato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n° 6/3761 del 24 luglio 1998 ed è stato aggiornato a seguito delle variazioni ISTAT sempre con D.G.R. n° 7/13177 del 30 maggio 2003.

Esso risulta pertanto un prezzo "ufficiale" che può essere legittimamente assunto come prezzo di riferimento nella definizione del valore di monetizzazione dei diritti edificatori.

Dovendo rapportare questo costo ai 3,33 mq di incremento di SLP su aree già di proprietà dell'Operatore, è logico e opportuno dedurre dal prezzo regionale, il costo del terreno ed il costo delle urbanizzazioni e **quello** degli allacciamenti.

Se così fosse il costo a mq per ciascuna quota di 3,33 mq di SLP di incremento **risulta** **risulterebbe** credibile in quanto inferiore al costo di mercato di una quota all'incirca corrispondente al titolo di proprietà del terreno su cui viene trasferita la volumetria.

Tale prezzo è anche confermato dal valore della compensazione prevista attraverso il convenzionamento dell'incremento di SLP in edilizia residenziale convenzionata.

Il costo di un metro quadro di incremento di SLP, serve anche a definire il costo delle altre due forme di compensazione previste di cui agli artt. 5 delle NTA – DP e 11 delle NTA – PR, attraverso il recepimento della SLP da trasferire e della SLP di pertinenza dello standard da cedere (art. 13c9 delle NTA – PS).

COMUNE DI  
**CABIA TE**  
provincia di Como

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. 12 / 2005

## **NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Doc. n°3B NTA – PIANO DELLE REGOLE**

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL

IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
I PROGETTISTI

01 dicembre 2016  
modifiche 18 settembre 2017  
rettifiche

## INDICE:

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	pag. 05
Art. 1 - Oggetto e contenuti del Piano delle Regole .....	pag. 06
Art. 2 - Validità ed efficacia .....	pag. 06
Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole .....	pag. 06
Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti .....	pag. 07
Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	pag. 08
Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili .....	pag. 08
Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche .....	pag. 09
<b>TITOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b> .....	pag. 10
Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici .....	pag. 11
Art. 9 - Destinazioni d'uso .....	pag. 21
Art. 10 - Tipologie d'Intervento Edilizio .....	pag. 24
Art. 11 - Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione .....	pag. 29
Art. 12 - Modalità di attuazione .....	pag. 32
<b>TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b> .....	pag. 34
<b>PARTE I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)</b> .....	pag. 35
Art. 13 - Articolazione del TUC .....	pag. 35
Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (TIS-A)	
Art. 14 - Generalità .....	pag. 35
Art. 15 - Modalità di attuazione degli interventi .....	pag. 36
Art. 16 - Categorie di intervento .....	pag. 38
Art. 17 - Destinazioni d'uso .....	pag. 42
Art. 18 - Prescrizioni generali .....	pag. 42
Sezione II - TESSUTO DI INTERESSE STORICO – TIPOLOGICO (TIST-A1)	
Art. 19 - Generalità .....	pag. 44
Art. 20 - Modalità di attuazione degli interventi in ambiti A1 – TIST .....	pag. 45
Art. 21 - Categorie di intervento .....	pag. 48
Art. 22 - Destinazioni d'uso .....	pag. 49
Art. 23 - Prescrizioni generali .....	pag. 50
Sezione III - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)	pag. 52
<b>AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI</b>	
Art. 24 - Tessuto di recente formazione .....	pag. 53
Art. 25 - Ambiti prevalentemente residenziali: articolazione e destinazioni d'uso .....	pag. 53
Art. 25.1 - Ambiti B di completamento edificati dopo il 1970 .....	pag. 54
Art. 25.2 - Ambiti CV a bassa densità insediativa con verde privato pertinenziale .....	pag. 57
Art. 25.3 - Ambiti AFA di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani in ambiti prevalentemente residenziali .....	pag. 59
Art. 25.4 – Integrazioni della SLP negli ambiti prevalentemente residenziali .....	pag. 59
<b>AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b>	
Art. 26 – Ambiti prevalentemente produttivi: articolazione e destinazioni d'uso .....	pag. 62
Art. 26.1 - APC.i - Ambiti per attività produttive industriali – artigianali esistenti .....	pag. 63
Art. 26.2 - APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali .....	pag. 65
Art. 26.3 - APC.t - Ambiti per attività terziarie .....	pag. 66
Art. 26.4 - Integrazione della SLP produttiva .....	pag. 67
Art. 27 - AFA - Ambiti di filtro ambientale .....	pag. 68

## **PARTE II - IL SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE**

Art. 28 - Articolazione del sistema rurale - paesistico - ambientale .....	pag. 70
Art. 29 - APA - Ambiti di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale .....	pag. 72
Art. 30 - ARA - Aree di rilevanza locale per l'attività agricola .....	pag. 73

## **PARTE III - ATTIVITA' COMMERCIALI**

Art. 31 - Servizi commerciali .....	pag. 75
Art. 32 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione .....	pag. 75
Art. 33 - Negozi storici .....	pag. 76
Art. 34 - Procedure attuative .....	pag. 76
Art. 35 - Localizzazione attività dei Servizi commerciali .....	pag. 77
Art. 36 - Attività di vendita all'ingrosso .....	pag. 78

## **PARTE IV - NORME GENERALI**

Art. 37 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico .....	pag. 80
Art. 38 - Aree per attrezzature tecnologiche .....	pag. 80
Art. 39 - Aree non soggette a trasformazione .....	pag. 81
Art. 40 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi .....	pag. 81
Art. 41 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea .....	pag. 82
Art. 42 - Aree di interesse ecologico e ambientale .....	pag. 82
Art. 43 - Manufatti accessori .....	pag. 82
Art. 44 - Centri di telefonia in sede fissa .....	pag. 83

## **PARTE V - TUTELE SOVRAORDINATE**

### Sezione I - DISPOSIZIONI PREVALENTI

Art. 45 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate .....	pag. 85
---	---------

### Sezione II - DOTAZIONI ECOLOGICHE

Art. 46 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica .....	pag. 85
Art. 47 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano .....	pag. 87
Art. 48 - Tutela dei corsi d'acqua .....	pag. 88
Art. 49 - Edilizia bioclimatica e risparmio energetico e idrico .....	pag. 88
Art. 50 - Prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon .....	pag. 89

## **TITOLO 4 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**

### Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art. 51 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica .....	pag. 91
Art. 52 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica .....	pag. 91
Art. 53 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano .....	pag. 93

### Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

Art. 54 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi .....	pag. 95
Art. 55 - Illuminazione degli spazi aperti .....	pag. 96
Art. 56 - Ambiti morfologici e Specifica dei caratteri ambientali degli interventi .....	pag. 96

## **TITOLO 5 - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE**

### Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Art. 57 - Classificazione delle strade .....	pag. 98
Art. 58 - Percorsi ciclabili .....	pag. 99
Art. 59 - Strade in ambito APA .....	pag. 99
Art. 60 - Fasce di rispetto ferroviario e stradale – distanze minime dal confine stradale .....	pag. 100
Art. 61 - Impianti di distribuzione dei carburanti .....	pag. 100

Sezione II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI

Art. 62 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto .....pag. 103  
Art. 63 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale .....pag. 103  
Art. 64 – Impianti radio-ricetrasmittitori e ripetitori per i servizi di telecomunicazione ..... pag. 104

**TITOLO 6 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

**CAPO I - NORME TRANSITORIE**

Art. 65 - Disciplina delle aree del Documento di Piano .....pag. 106  
Art. 66 - Disciplina degli ambiti interessati da Piani Attuativi in itinere ..... pag. 106  
Art. 67 - Interventi in corso di attuazione .....pag. 106

**CAPO II - NORME FINALI**

Art. 68 - Norme finali ..... pag. 107

**ALLEGATI**

- Allegato A - Sigle degli usi .....pag. 109  
- Allegato B - Elenco dei vincoli ..... pag. 118  
- Allegato C - Dimensionamento ..... pag. 119  
- Allegato D - Cartografia ..... pag. 121

*Scheda di indirizzo PA1*

NT-01 – Assetto di Piano: TUC e aree agricole.

Sovrapposizione con classi di fattibilità geologica

scala 1:5000

NT-02 – Assetto di Piano: TUC e aree agricole.

Sovrapposizione con classi di azionamento acustico

scala 1:5000

N.B.: Le presenti norme integrano le NTA del Piano delle Regole vigenti

**TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

**Art. 1 - Oggetto e contenuti del Piano delle Regole**

**Art. 2 - Validità ed efficacia**

**Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole**

**Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti**

**Art. 5 - Condizioni necessarie per le trasformazioni  
urbanistiche ed edilizie**

**Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili**

**Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche**

## TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Oggetto e contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole (di seguito PR) è redatto ai sensi dell'Art. 10 della LR. 12/2005 e si connota quale strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.
2. Il PR, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana individuati dal Documento di Piano (di seguito DP), individua e definisce:
  - a) Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC), articolato in:
    - Tessuto di interesse storico (A - TIS) comprendente: Nuclei Storici (A-NS), Edifici Storici (A-ES)
    - Tessuto di interesse storico-tipologico (A1 – TIST).
    - Tessuto di recente formazione (TRF), articolato in ambiti: - prevalentemente residenziali  
- prevalentemente produttivi
  - b) Immobili e aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale.
  - c) Il Sistema rurale - paesistico - ambientale, articolato in:
    - ambiti a prevalente interesse paesistico - ambientale (APA)
    - ambiti agricoli di rilevanza locale per l'attività agricola (ARA)
  - d) Vincoli per la difesa del suolo e vincoli amministrativi.
  - e) Aree ed edifici regolati da provvedimenti amministrativi in itinere o vigenti.
  - f) Aree non soggette a trasformazione

### Art. 2 - Validità ed efficacia del PR e sue Varianti e/o rettifiche

1. Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Dalla data di entrata in vigore del presente PR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso.
3. Il procedimento di Variante agli atti costituenti il PR, viene avviato ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 15 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..
4. Il procedimento di correzione di errori materiali e di rettifica degli atti del PR, non costituenti variante agli stessi verrà avviato ai sensi dell'art. 13 – 14 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

In particolare non costituiscono variante al PR.:

- le modifiche dirette ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni degli insediamenti;
- le modifiche dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, in coerenza con gli indirizzi formulati dal PGT per gli Ambiti di Riqualficazione (All.D – NTA – DP) di riferimento, nonché a renderla congruente con disposizioni normative, sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree;
- le modifiche di cui agli articoli delle presenti norme che lo dichiarano espressamente.

### Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (Doc.3 – P.G.T.) è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

#### Doc. 3A - PROGETTO

PR.01 – Azzonamento P.G.T.	scala 1:3000
PR.01.a – Azzonamento P.G.T. - Nord	scala 1:2000
PR.01.b – Azzonamento P.G.T. - Sud	scala 1:2000
PR.02a – Carta d'uso del suolo – Ambiti Non di Rete PTCP di Como	scala 1:3000
PR.02b – Carta di consumo del suolo – DUSAF 4.0	scala 1:3000
PR.03 – Calcolo della capacità insediativa	

#### Doc. 3B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegati alle Norme del PR:

NT-01 – Assetto di Piano: TUC e aree agricole.	
Sovrapposizione con classi di fattibilità geologica	scala 1:5000

### Doc. 3C – RELAZIONE DEL PR

Costituiscono parte integrante del PR:

- lo studio della “componente geologica, idrogeologica e sismica”, ai sensi dell’Art. 57 della LR. 12/05.
- la definizione del reticolo minore
- il piano di “azionamento acustico del territorio comunale”.

In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PR, si intendono prevalenti:

- elaborati grafici di maggiore dettaglio
- le norme rispetto agli elaborati grafici

### Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti norme del PR si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune, quale il Regolamento Edilizio.
2. Il rilascio di Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni del PR, è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge ed è limitato ad edifici, impianti ed attività pubblici o di interesse pubblico, di cui al successivo Art. 37, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
3. I Piani Attuativi, di seguito PA (P.E.E.P., P.I.P., P.P., P.d.R., P.d.L.,P.I.I.), definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione o già completati ed attuati alla data di adozione del PR, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia. Una volta scaduto il menzionato termine purché siano realizzate le urbanizzazioni primarie e secondarie e ferma restando la destinazione d’uso delle aree e dei fabbricati, quali risulta dal P.A. vigente, gli eventuali interventi (di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di eventuali ampliamenti e nuova costruzione) sono disciplinati come segue:
  - a - in caso di interventi già eseguiti ad integrale attuazione del P.A., gli indici urbanistici sono quelli risultanti dalla situazione esistente alla data di scadenza del ricordato termine;
  - b - in caso di parziale attuazione del P.A., fermo restando la sua volumetria di progetto, per gli eventuali interventi di completamento delle costruzioni, che non abbiano esaurito il volume assegnato al lotto, nonché per gli eventuali interventi di nuova edificazione dei lotti - edificabili a norma del Piano Attuativo - non utilizzati, gli indici sono quelli definiti dal P.A. **fermo restando le possibili integrazioni di legge quali quelle per il risparmio energetico**;
  - c - qualora i P.A. vigenti dovessero decadere (una volta scaduto il termine prefissato) senza che sia iniziata l'attuazione del P.A. stesso, l'edificazione attraverso un nuovo Piano Attuativo, sarà regolamentata dalle presenti norme restando confermati, in assenza di indici di zona, i parametri edilizi ed urbanistici del P.A. scaduto;
  - d - le obbligazioni di cedere aree per l'urbanizzazione e di eseguire opere di urbanizzazione restano pienamente efficaci e valide (con le rispettive garanzie) sino al loro pieno adempimento, anche ove lo stesso abbia ad intervenire dopo la scadenza del ricordato termine.

L'eventuale modificazione dell'assetto urbanistico definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

Di un Piano Attuativo si può con Delibera del Consiglio Comunale, modificare l'assetto planivolumetrico previsto senza che questa modifica costituisca variante urbanistica al P.A..

L'attuazione dei P.A. è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate, della relativa convenzione.

Ai singoli P.A. sarà accompagnato uno specifico Piano del Colore di cui al precedente comma 1, da confermare/autorizzare in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A. di ogni intervento.

Per gli interventi da attuare a P.A., negli ambiti interni al T.U.C. quando non previsti nel P.G.T., l'indice di densità fondiaria (IF) delle norme, si assume come indice IT e si applica anche alle aree di proprietà previste da cedere dal P.G.T. per la formazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

La disciplina di cui al presente articolo non fa salve le eventuali opere realizzate in difformità dal Piano Attuativo e/o dai conseguenti Permessi di Costruire, opere rispetto alle quali resta integro il potere

sanzionatorio dell'amministrazione, ove non sia stato emanato il Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni; eventuali opere difformi non costituiscono comunque elemento di riferimento per individuare la situazione esistente ed i relativi indici e parametri.

Per i P.A. vigenti **nel significato di cui sopra**, non individuati dal P.G.T., l'Operatore ne dovrà dichiarare la vigenza in sede di Permesso di Costruire **o D.I.A. o S.C.I.A.**, **allegando la documentazione relativa**.

#### 4. P.T.C.P. – P.G.T.

Il P.G.T. risulta vigente in forza del parere di congruità con il P.T.C.P. di Como, a sua volta compatibile con il PTR - PPR.

#### Fondo aree verdi

La trasformazione delle aree di cui all'art. 43.2 bis L.R. 12/2005 così come individuate dalla Regione (DUSAF), è subordinata alla maggiorazione del contributo di costruzione per le nuove edificazioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e d'incremento della naturalità.

### **Art. 5 – Condizioni necessarie per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie**

#### 1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono attuabili mediante

- Permesso di Costruire (PC) **con il solo versamento degli oneri concessori, Permesso di costruire convenzionato **ove previsto** (PCC) quando sono previste cessione e/o asservimento all'uso pubblico di aree e/o realizzazione di opere a scomputo dei contributi concessori, o per la definizione delle caratteristiche morfologiche degli interventi e/o per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale (L.n 164/2014) ed e Permesso di costruire in deroga (PCCD) per il cambio di destinazione d'uso fra destinazioni principali e complementari d'ambito e destinazioni di pubblico interesse di cui all'art.20 delle NTA – PS quando consentito, ovvero **Denuncia di Inizio Attività (DIA) altro titolo abilitativo edilizio sostitutivo del PC** qualora si verifichino tutte le seguenti condizioni:**

- che l'intervento sia ammesso nel PR in vigore, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PS, al di fuori della programmazione del DP.
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli del PS, del PR e, ove previsto, dal DP.
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, adeguati ai sensi del PS e del DP.

Qualora tali opere non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del richiedente all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune a eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

#### 2. **Per interventi di ristrutturazione urbanistica compreso il frazionamento a scopo edificatorio delle aree edificabili, e **Nei** nei casi previsti dal PR, la presentazione e il rilascio del titolo abilitativi sono subordinati all'approvazione di PA e alla sottoscrizione della relativa convenzione e/o in sostituzione del P.A. quando previsto, gli interventi sono attuabili anche a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).**

### **Art. 6 - Norme generali per le aree edificabili**

1. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi superficie lorda di pavimento (SLP), come definita al successivo Art. 8, superiore a quella ammessa dalle presenti Norme, qualora non siano inseriti nel perimetro di un PA ovvero PII, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia a PC e gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e mutamento di destinazione d'uso a PCC, qualora quella in atto non sia ammessa dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono.
2. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT compresi entro il perimetro di PA ovvero PII, in assenza dello stesso, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3. Qualora, all'interno del tessuto consolidato, come successivamente definito dal PR, un intervento edilizio configuri di fatto un ambito di trasformazione e di rigenerazione (ATR) non previsto dal Documento di Piano vigente, sono consentiti interventi diretti (Permesso di Costruire Convenzionato), come definiti all'Art. 5 c. 1, previa dimostrazione, mediante elaborati grafici e descrittivi analitici da allegare alla istanza d'intervento:

- dell'esistenza di un'adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare di parcheggi pubblici, nella misura richiesta dal Piano dei Servizi, non costituenti dotazione di altri ambiti, entro la distanza massima di 100,00 m dall'area di intervento.
- della diretta accessibilità da strada pubblica, ovvero strada privata avente le caratteristiche stabilite dal PR e dall'All. n°2 – Doc. 1B - Viabilità.
- della realizzabilità di parcheggi privati e pubblici, nella misura richiesta dal Piano dei Servizi, senza alterare le condizioni ambientali, di accessibilità e sicurezza pubbliche e di terzi.
- dell'esistenza della rete di fognatura dimensionalmente adeguata e dell'ammissibilità del conferimento al depuratore dei reflui espressi in nuovi abitanti equivalenti.
- dell'edificabilità dei lotti interclusi, per i quali il lotto di prima edificazione deve salvaguardare l'accessibilità e la possibilità di urbanizzazione, compresa la formazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria.
- dell'esistenza di un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico per interventi con cambio di destinazione d'uso.

In mancanza di una delle condizioni elencate, è prescritto l'assoggettamento a Piano Attuativo, ovvero PII, con le modalità di cui all'Art. 9 c. 8 e 10 del DP.

4. Sono fatte salve le previsioni dei P.A. vigenti o approvati, nonché i permessi di costruire rilasciati e/o altro titolo abilitativo edilizio con decorrenza antecedente la data di adozione del primo PGT, anche se difformi con gli stessi.

#### **Art. 7 - Lettura delle simbologie grafiche**

1. Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie del PR le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla cartografia cartacea, includendo la metà dei segni grafici che dividono tra loro ambiti diversi. In entrambi i casi, la dimensione delle aree viene fornita dagli uffici preposti attraverso a lettura cartografica in cui il calcolo delle dimensioni lineari dei poligoni viene approssimato ai 50,00 cm inferiori o superiori, salvo allineamenti preesistenti.

2. Qualora un limite di ambito si trovi a coincidere con un limite di altra natura (comparto di attuazione, confine comunale, confine di Stato, ecc.), le planimetrie del PR riportano distintamente, l'uno accanto all'altro, i diversi simboli: il limite effettivamente da considerare è quello individuato dal segno grafico che delimita gli ambiti, mentre l'altro segno grafico tracciato accanto vale solo come indicazione della dell'ulteriore delimitazione coincidente con quella di ambito.

3. Il perimetro degli ambiti del tessuto consolidato e dei comparti di attuazione dello stesso (PA, PII, ecc.), così come definiti dal PR, è sempre coincidente con il primo segno grafico continuo esterno al perimetro del comparto.

Pertanto, in sede di elaborazione dei progetti, le linee grafiche che sugli elaborati di PGT delimitano e separano gli ambiti e le aree incluse, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di ambito, fasce di rispetto obbligatorie, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale senza che ciò costituisca variante del PR.

4. La cartografia del PR costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte e riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche aerofotogrammetriche non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

**TITOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

**Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici**

**Art. 9 - Destinazioni d'uso**

**Art. 10 - Tipologie d'Intervento Edilizio**

**Art. 11 - Perequazione urbanistica, compensazione,  
incentivazione**

**Art. 12 - Modalità di attuazione**

## TITOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Art. 8 - Definizioni e parametri urbanistici

L'edificazione nei diversi ambiti ed aree del territorio comunale è disciplinata, in relazione alle destinazioni d'uso ammissibili, dai seguenti indici e parametri edilizi:

- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- superficie coperta (SC) e superficie filtrante (sf)
- rapporto di copertura (RC)
- superficie lorda di pavimento (SLP)
- volume edificabile (V)
- indice territoriale (IT)
- indice territoriale proprio (ITP)
- indice fondiario (IF)
- indice fondiario proprio (IFP)
- indice di compensazione edificatoria (ICE)
- indice di trasferimento edificatorio (ITE)
- indice di premialità edificatoria (IPE)
- distanza minima degli edifici dai confini (DC)
- distanza minima tra edifici (DE)
- distanza minima degli edifici dalle strade (DS)
- altezza massima delle costruzioni (H)
- verde alberato (VA)
- urbanizzazioni primarie (UP)
- urbanizzazioni secondarie (US)
- parcheggi privati (PP)
- parcheggi pubblici (P)

#### 8.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

1. La superficie territoriale, è costituita dalla totalità delle aree, edificabili e non, comprese all'interno del perimetro dei PA, Permesso di Costruire Convenzionato, Programma Integrato di Intervento.

Essa comprende, le sedi stradali e dei percorsi ciclabili di progetto, le aree a verde stradale e di rispetto comunque definite, ricadenti nell'ambito dei singoli perimetri.

#### 8.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di ambito sulla quale il P.G.T. si attua a mezzo di intervento diretto (PC), successivo o meno all'intervento preventivo di cui ai P.A. (art. 5.2) .

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

Per i lotti esterni ai piani attuativi vigenti e/o previsti dal PGT, edificabili a permesso di costruire semplice o convenzionato, la SF è quella catastale se ed in quanto azzonata come edificabile ed è comprensiva anche delle aree previste edificabili dall'Azionamento ma destinate all'adeguamento delle strade e/o alla formazione della nuova rete della viabilità e degli spazi di sosta e di verde attrezzato di cui all'art.8.18.

In essa non sono comprese le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico oppure ove sia in corso il trasferimento di proprietà, anche se queste aree e questi spazi fossero azzonati come edificabili.

Al fine della verifica dell'IF degli edifici esistenti, nella loro superficie fondiaria (SF) sono comprese le aree di pertinenza e le urbanizzazioni di pertinenza di cui all'art.8.19, se ed in quanto utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici degli stessi edifici esistenti.

#### 8.3- SUPERFICIE COPERTA (SC) E SUPERFICIE FILTRANTE (sf)

- SC
1. Per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dei fabbricati principali, accessori e pertinenziali, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali ovvero delle parti a sbalzo rispetto al piano terra, compresi i piani di sottotetto anche non abitabili con altezza interna superiore ad un metro, misurata lungo il perimetro all'intradosso della struttura del tetto, con o senza strutture verticali di sostegno. Per gli insediamenti produttivi, le medie e grandi strutture di vendita, rientrano nella SC anche le superfici di strutture prefabbricate mobili funzionali all'attività autorizzata.
  2. Non sono computabili ai fini della determinazione della superficie coperta, i manufatti più avanti elencati pertinenti alle diverse destinazioni d'uso principali e compatibili:
    - le parti aggettanti aperte, quali gronde, pensiline e balconi, logge e porticati, fino alla sporgenza massima di 1,50 m, con o senza strutture verticali di sostegno; eventuali maggiori sporgenze saranno computate nella superficie coperta, limitatamente alla sola porzione eccedente.
    - le costruzioni sotterranee ed interrato, comprese le autorimesse, nel limite di cui alla superficie drenante e/o filtrante purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore alla quota zero di riferimento della costruzione di appartenenza e sia realizzato e mantenuto a giardino e/o a "tetto verde" per almeno il 50% della propria superficie. Ai fini dell'esclusione dal computo della superficie coperta, le acque meteoriche devono essere disperse nel sottosuolo, dandone dimostrazione negli elaborati di progetto, nel rispetto delle norme idrogeologiche.
    - i manufatti accessori di cui all'Art. 43
    - ribalte di carico e scarico scoperte o con copertura mobile a servizio di attività produttive del secondario, di deposito o commerciali.
    - le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.
    - i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474 e di cui al successivo art. 8.c.6.
    - le bussole d'ingresso incorporate nelle recinzioni, coperte ed aperte, fino ad un massimo di 10 m<sup>2</sup> di SC ed aventi altezza massima all'estradosso di 2,50 mt.
    - le integrazioni edilizie di cui all'art.20 c.6.b)
    - le autorimesse edificate fuori terra di cui al successivo art. 8.5 c2.L'eventuale eccedenza rispetto ai limiti di cui sopra, dovrà essere computata nella SC.

#### 8.4- RAPPORTO DI COPERTURA (RC)

1. Si intende il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (SC), riferita a tutte le opere realizzate o da realizzare, e la superficie fondiaria (SF) del lotto.
2. L'area non coperta deve essere drenante e/o filtrante (superficie filtrante sf) almeno per il 50% della superficie e deve essere libera da qualsiasi manufatto in sopralz o in sottosuolo, assicurando il recapito in dispositivi di dispersione delle acque meteoriche, ovvero il recupero delle stesse a fini irrigui. (OSS. UT), in conformità alle disposizioni dell'art. 49, c. 3 e del RR. 6/06. Sono ricomprese in detta superficie definita libera anche camminamenti, marciapiedi e pavimentazioni esterne fino ad un'incidenza massima del 20% della SC del lotto d'intervento.

#### 8.5 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

1. Per superficie lorda di pavimento si intende la misura degli spazi agibili, rilevante ai fini della dotazione dei carichi urbanistici. Essa è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di chiusura, calcolate in conformità alle normative regionali vigenti in materia di risparmio energetico, con le esclusioni elencate al c. 2.
2. Sono esclusi dal computo della SLP:
  - a – per edifici a destinazione residenziale
    - le superfici non computabili nella superficie coperta, compresi i manufatti accessori di cui all'art. 43.
    - l'intera superficie di balconi ed elementi aggettanti, porticati, portici, logge, manufatti esterni all'edificio principale, anche rispondenti ai requisiti di cui alla LR 39/2004 e s.m.i. (risparmio energetico) ovvero stabiliti dal Regolamento Edilizio.
    - le cantine, le autorimesse, i corselli e gli spazi accessori interrati e/o seminterrati, con altezza interna non superiore a m 2,60, misurata tra strutture portanti orizzontali ed con quota di pavimento definita in riferimento alla quota zero dell'altezza del fabbricato. Si considerano seminterrati i volumi sporgenti fino ad un massimo di 1/3 dell'altezza interna.

- i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474 così come esemplificato dal successivo art. 8.6.
  - le autorimesse edificate fuori terra nei limiti della dotazione richiesta dal Piano dei Servizi ed i relativi spazi di manovra e di accesso, anche se interni e pari a 25 m<sup>2</sup>/posto auto, purché con altezza massima esterna estradosso e colmo non superiore a m 2,50.
  - i sottotetti non agibili, né abitabili dotati di un rapporto di aerazione e/o di un rapporto di illuminazione non superiore a 1/20, aventi altezza media ponderale, calcolata secondo i disposti degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05,
    - inferiore a m 2,40 per i sottotetti pertinenziali ad alloggi, posti all'ultimo piano abitabile di SLP superiore a 80 mq;
    - inferiore o uguale a m 1,80 per i sottotetti pertinenziali ad alloggi posti all'ultimo piano abitabile di SLP uguale o inferiore a 80,00 mq.
    - ed in entrambi i casi con vincolo di pertinenza che decade con il recupero di sottotetto
  - la superficie netta di scale e vani scale quando le stesse siano di uso comune a più alloggi.
  - la superficie netta di scale e vani scale oltre la prima proiezione in pianta, quando le stesse siano d'uso esclusivo e/o d'uso comune di meno di quattro alloggi.
- b - per gli edifici a destinazione produttiva del secondario
- i piani totalmente interrati o seminterrati (massimo m 1,00 estradosso fuori terra) aventi altezza interna netta  $\leq$  4,50 m, adibiti a stoccaggio di materie prime e autorimessa veicoli, se pertinenziali al soprastante edificio produttivo.
  - i soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a 2,60 m ed i servizi tecnici di cui al successivo comma 8.6 – Vt, compresi i depuratori delle acque di lavorazione e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti.
  - i volumi tecnici come definiti dalla Circolare Ministero LL.PP. 31 Gennaio 1973 n. 2474 così come esemplificato dal successivo art. 8.6.
  - la superficie netta di scale e vani scale quando le stesse siano di uso comune a più alloggi.
  - la superficie netta di scale e vani scale oltre la prima proiezione in pianta, quando le stesse siano d'uso esclusivo e/o d'uso comune di meno di quattro alloggi.
3. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT corrisponde a quella legittimamente autorizzata riferita alle modalità di calcolo allora vigenti, ovvero, nel caso di edifici per i quali non sia documentabile il titolo autorizzativo, alla SLP calcolata con le modalità di cui al presente art.8 c. 5, comprendono le parti oggetto di condono edilizio, salvo quanto diversamente disposto dalle norme d'ambito.
  4. Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computate nella SLP le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, locali agibili con permanenza di persone.
  5. Oltre le esclusioni di cui sopra e quelle specifiche di legge, al fine di consentire ulteriori migliori condizioni di isolamento acustico e termico da documentare con appositi certificati di cui alla L.R. n°. 33/2007 e di cui alla documentazione di previsione di clima acustico di cui alla L.Q. 447/95, dal calcolo della SLP sono escluse anche le superfici in pianta delle murature perimetrali e di divisione tra alloggi e tra alloggi e vani scala.
  6. Al fine di promuovere la formazione di nuove attrezzature di interesse pubblico o generale, sono infine escluse dal computo della SLP, la le SLP degli eventuali servizi pubblici e privati se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali e/o produttivi.
  7. La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto alla data di adozione del PGT, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta a proprietari confinanti a mezzo di apposite convenzioni costitutive di servitus non aedificandi, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.
  8. Vincolo di non edificabilità  
Prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero della decorrenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o della Denuncia di Inizio Attività (DIA), deve essere costituito, mediante

scrittura privata unilaterale da trascrivere sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo, e depositare presso il Comune che li raccoglie in appositi registri consultabili dal pubblico:

- a. Vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato, secondo gli indici edificatori in vigore ovvero relativo all'applicazione.
- b. Ricognizione della maggiore SLP realizzata in applicazione delle premialità di cui al successivo Art. 11 c. 5.

Tale vincolo può essere cancellato e modificato solo in caso di demolizione di quanto edificato o di incremento degli indici edificatori.

L'eventuale frazionamento del lotto vincolato, effettuato successivamente alla data di adozione del PGT, non consente l'autonomo computo a fini edificatori della porzione frazionata, laddove nel suo complesso il lotto originario abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria.

L'esistenza di tale vincolo dovrà essere dichiarata dall'Operatore in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A..

Gli edifici esistenti negli ambiti agricoli sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

Ad essi viene attribuita, all'atto di richiesta della concessione, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di ambito previsti dal Piano di Governo del Territorio. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico ed edilizio di ambito, restando ineditabili anche in caso di frazionamento successivo. E' ammessa la stipulazione di impegnative di SLP, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie di proprietà non confinanti o contermini, oltre che per le aree in ambito agricolo E, anche quando e come sia previsto dalle presenti norme.

9. Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT si considera vincolata come area di pertinenza quella necessaria, secondo gli indici edificatori definiti dal PGT, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere.

E' fatta salva ogni diversa dimostrazione effettuata sulla base di documentazione probante.

10. E' ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà, confinanti o prospettanti, appartenenti al medesimo ambito urbano definito dal PR, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi sia regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari e depositata presso gli uffici comunali.

#### 8.6 - VOLUME (V)

1. Il controllo generale dell'uso del territorio in attuazione del P.G.T. avviene attraverso la SLP di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, di servizio o altro.

Mentre la SLP e' definita dal precedente art.8.5, viene di seguito definito il Volume (V) per il calcolo della capacità insediativa quando richiesta in dotazione volumetrica per abitante e per il calcolo degli oneri concessori, ecc..

##### V - Volume

Il volume delle costruzioni residenziali e di servizio è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso, purché l'altezza media interna strutturale del piano sia uguale o inferiore a m. 3,50.

Il volume dei locali con altezza media interna superiore a m. 3,50 verrà computato per l'altezza effettiva e quindi la SLP risulterà dal volume diviso per l'altezza virtuale di m. 3,00.

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

##### Vt - Volumi tecnici

Devono intendersi per "volumi tecnici", ai fini dell'esclusione del calcolo della SLP di cui all'art.

8.5.2, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I volumi tecnici sono volumi che concorrono a migliorare l'agibilità dei volumi destinati all'attività residenziale o produttiva o di servizio e verranno realizzati in conformità dei requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano definiti dal Regolamento Edilizio.

Sono inoltre volumi tecnici:

a) le serre e le logge utilizzate come sistemi di sfruttamento dell'energia solare passiva (DGR n°1216 del 10/01/2014) addossati o integrati all'edificio purché:

- siano separati dagli ambienti abitati da una porzione opaca o trasparente eventualmente apribile;
- non siano riscaldati né predisposti per il riscaldamento;
- l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di  $\pm 30^\circ$ ;
- non abbiano una SLP maggiore di 1/5 delle stanze che vi si affacciano;
- siano dotate di superfici apribili per la ventilazione estiva non inferiore al 25% della SLP;
- abbiano una **massa trasmittanza** termica per  $m^2$  di pavimento uguale o superiore a  $100 W/m^2 \text{ }^\circ C$ ;
- siano dotate di sistemi esterni di schermatura fissi e/o mobili per intercettare la radiazione solare diretta nel periodo estivo;
- sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;

b) i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio quali: muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, ecc. purché:

- l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di  $\pm 30^\circ$ ;
- sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
- siano dotata di adeguata superficie apribile per la ventilazione estiva;

c) Le coperture retrattili a servizio delle attività artigianali e industriali, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci.

I volumi tecnici isolati devono comunque rispettare gli altri indici urbanistici di zona contenuti nelle presenti N.T.A., mentre per i volumi tecnici incorporati negli edifici di pertinenza valgono gli indici verificati dagli edifici di pertinenza.

#### SLP degli edifici edificati esistenti

Per edifici edificati si intendono gli edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1 settembre 1967, o autorizzati.

La SLP degli edifici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT corrisponde a quella legittimamente autorizzata ovvero nel caso di edifici per i quali non sia documentabile il titolo autorizzativo, alla SLP calcolata con le modalità di cui al precedente art. 8.5, **comprendono comprendono** le parti oggetto di condono edilizio, moltiplicata per le altezze effettive di interpiano, salvo quanto diversamente disposto dalle norme d'ambito.

La SLP degli edifici edificati è calcolata come quella di progetto.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione, ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 11.2, la SLP esistente e quella di progetto è quella risultante dall'ingombro reale dell'edificio.

In tali ambiti, le sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati al 1 settembre 1967, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.

Per gli edifici rustici (stalle e fienili), sarà considerata tutta la SLP del corpo di fabbrica edificato

anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrali.

La SLP degli edifici crollati o demoliti a seguito di ordinanza sindacale, per motivi di sicurezza e/o ceduti per realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate o per promuovere il risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, potrà essere o ricostruita o riutilizzata, ai fini compensativi, in ampliamento di edifici edificati o in un ambito di ristrutturazione urbanistica, nei modi di cui alle norme di ambito attraverso Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo o trasferiti quando previsto dalle presenti norme e nei limiti di ciascuna zona.

Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal Permesso di Costruire e/o dalla convenzione del PCC o PA o da quella catastale per gli edifici già edificati al 1967.

Per gli edifici industriali, il volume di riferimento per il calcolo della SLP edificata, è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30 se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,30 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,30 ( $SLP = V/4,30$  o esistente).

2. Negli ambiti agricoli produttivi come definiti dal PR, per la verifica degli indici edificatori, possono essere computate anche aree aziendali non contermini, ivi comprese quelle appartenenti a territori di altri comuni, in conformità a quanto disposto dall'Art. 59 c. 5 della LR. 12/05 e secondo quanto specificamente prescritto nelle norme dell'ambito di riferimento

#### 8.7- INDICE TERRITORIALE (IT)

1. L'indice territoriale esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), secondo le disposizioni dell'Art. 14 del PS, il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 8.8 - INDICE TERRITORIALE PROPRIO (ITP)

1. L'indice territoriale proprio, esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), il rapporto minimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie territoriale (ST), facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 8.9 - INDICE FONDIARIO (IF)

1. L'indice fondiario esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), secondo le disposizioni dell'Art. 14 del PS, il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento realizzata o realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 8.10- INDICE FONDIARIO PROPRIO (IFP)

1. L'indice di edificabilità fondiaria proprio esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), il rapporto minimo tra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la relativa superficie fondiaria (SF) facente parte dell'ambito consolidato e di trasformazione.

#### 8.11.1 - INDICE DI COMPENSAZIONE EDIFICATORIA (ICE)

1. L'indice di compensazione edificatoria esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria trasferibile nelle aree specificamente destinate all'edificazione, riconosciuta al Proprietario di un'area destinata ad usi diversi da quello edificatorio, all'atto della cessione della stessa al Comune di Cabiato.

#### 8.11.2 - INDICE DI TRASFERIMENTO EDIFICATORIO (ITE)

1. L'indice di trasferimento edificatorio esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria trasferibile nelle aree destinate all'edificazione, riconosciuta al Proprietario di:
  - un'area edificata, destinata in tutto o in parte ad usi diversi, all'atto della cessione della stessa al Comune.
  - aree e immobili ricadenti in Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana relativamente alla SLP esistente o attribuita, eccedente gli indici di edificazione ammessi.

#### 8.11.3 - INDICE DI PREMIALITA' EDIFICATORIA (IPE)

1. L'indice di premialità edificatoria esprime, in metri quadri per metro quadro ( $m^2/m^2$ ), con le modalità definite dalle specifiche norme d'ambito, la capacità edificatoria riconosciuta in aggiunta

all'ITP - IFP e/o all'IT - IF a fronte del miglioramento qualitativo degli interventi, all'atto della sottoscrizione degli impegni specificamente prescritti dalle norme d'ambito.

#### 8.12 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI (DC)

1. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà definisce, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra il fabbricato ed i confini di proprietà.

La distanza dai confini si misura sulle normali tra la linea di confine ed i singoli punti fuori terra del fabbricato, nella proiezione orizzontale, comprese le parti aggettanti aperte.

Le gronde eccedenti la sporgenza di 1,50 m concorrono alla verifica della distanza dai confini.

I manufatti completamente interrati secondo quanto definito per la SC, non rilevano ai fini del computo della distanza minima dai confini.

Per i manufatti accessori si rinvia all'Art. 43.

2. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle successive norme sugli ambiti morfologici, le distanze minime dai confini debbono risultare:

- in tutte gli ambiti ed aree non inferiore a m 5,00.

- negli ambiti di completamento residenziale e produttivo, oltre che negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana, non inferiore alla metà dell' altezza del nuovo fabbricato e, in ogni caso, non inferiore a m 5,00.

- m. 0,00 in tutte le aree, laddove venga trascritta una convenzione tra i proprietari confinanti che preveda l'impegno reciproco all'edificazione in aderenza, anche in tempi successivi, o qualora sul confine già insista il fabbricato del lotto adiacente, con il quale il nuovo edificio dovrà integrarsi mediante opportuni allineamenti orizzontali e verticali rispetto agli spazi pubblici.

3. In tutte le zone, mediante la trascrizione di apposita convenzione costitutiva di servitus non aedificandi, il proprietario di un fondo può autorizzare il proprietario del fondo limitrofo ad edificare sul confine di proprietà, ovvero a distanza inferiore a 5,00 m, impegnandosi ad edificare in arretramento nel rispetto delle distanze tra edifici, a condizione che non si creino frontespizi nudi lungo gli spazi pubblici e di uso pubblico.

4. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PR.

5. Fascia di filtro ambientale

Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale o qualora questi ultimi siano localizzati in fregio a strade extraurbane, dovranno essere realizzate idonee fasce alberate di filtro ambientale, a tutela degli insediamenti residenziali. Per tali fasce è prescritta la larghezza di almeno m. 10,00 complessivi (m 5,00 + 5,00 m), oltre alla distanza da strade e confini da riportare precisamente negli elaborati di progetto urbanistico ed edilizio. Le fasce alberate di m 5,00 ciascuna, verranno realizzate autonomamente lotto per lotto nel caso di contiguità tra destinazione produttiva e destinazione residenziale e dovranno essere piantumate a realizzare una quinta costituita da alberature di alto medio - fusto e da arbusti a foglia persistente.

6. Fascia di clima acustico

Ai fini del controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico, è obbligatoria la presentazione della documentazione di prevenzione di impatto acustico e di clima acustico (verifica dei requisiti acustici passivi) di cui all'art 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 5 della L.R. 13/2001 per i progetti relativi a:

- strade di tipo E ed F di cui al successivo art. 57;

- discoteche;

- circoli privati e pubblici esercizi con macchinari e impianti rumorosi;

- impianti sportivi e ricreativi;

- ferrovie.

In generale la documentazione di cui sopra è obbligatoria per il rilascio di permesso di costruire relativo ad insediamenti produttivi, sportivi e ricreativi o per prestazioni di servizi commerciali e polifunzionali

In particolare:

- è comunque necessario, qualora si intendano realizzare, ristrutturare o ampliare insediamenti produttivi posti in adiacenza ad azzonamenti residenziali, che ne venga fatta espressamente menzione, in occasione di richieste all'A.S.L di parere igienico - sanitario;
  - ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.Q. 447/95 occorre prevedere idonea documentazione di clima acustico per gli edifici residenziali che sorgeranno nei pressi di attività produttive già esistenti e caratterizzate da emissioni di rumore;
  - analogamente dovrà essere prodotta idonea documentazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali confinanti con le strade di tipo E ed F di cui al successivo articolo.
- La valutazione di impatto acustico deve essere effettuata già in fase di pianificazione attuativa per i soli aspetti planivolumetrici, in particolare per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ricompresi nei casi sopracitati.

#### 8.13 - DISTANZA MINIMA TRA GLI EDIFICI (DE)

1. La distanza minima tra gli edifici, espressa in metri lineari, determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le proiezioni delle SC di due o più costruzioni, anche se edificate nel medesimo fondo. Per le costruzioni accessorie si rinvia alle definizioni di cui all'Art. 43.
2. La distanza di cui al punto 1 si misura sulla normale a ciascuna delle pareti dai punti singoli della parete prospiciente, nella proiezione orizzontale, comprese le parti aggettanti aperte di cui all'Art.8.12 punto 1.
3. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle norme degli ambiti morfologici di cui al Regolamento Edilizio, negli ambiti di interesse storico - ambientale (NS, ES, di cui all'art. 14 e successivi) e negli ambiti di interesse storico - tipologico (TIST di cui all'art. 19 e successivi) la distanza minima tra edifici deve rispettare quella preesistente.  
Per i nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti ricadenti in ambiti diversi da NS e ES e da TIST, è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici circostanti e, comunque, non inferiore al rapporto 1/1 rispetto all'altezza del nuovo fabbricato, in conformità alle disposizioni dell'art. 8 del DM. 2/04/1968
4. Non è ammessa l'apertura di nuove vedute lungo pareti di edifici posti a distanza inferiore a quella prescritta dal PR.
5. Per parete finestrata si intende la parete nella quale insistano una o più vedute.
6. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi edilizi compresi in Piano Attuativi, ovvero nel caso gli edifici siano tra loro collegati da corpi di fabbrica coperti e chiusi.
7. Per i manufatti accessori rinvia all'Art. 43.
8. Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi di sopraelevazione e trasformazione dei sottotetti ai sensi degli Articoli 63 e seguenti della LR. 12/05 ove ammessi dalle presenti norme.

#### 8.14 - DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DALLA STRADE (DS)

1. La distanza minima degli edifici dalle strade esprime, in metri lineari, l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità così come individuati nella cartografia del PGT.
2. La distanza di cui al punto 1 si misura sulla normale, in proiezione orizzontale, tra gli elementi che si considerano (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m. 1,50) così come precisati al successivo punto 4.
3. Fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute nelle norme degli ambiti morfologici definite dal P.R.
  - negli ambiti A-NS e A-ES di cui all'Art. 14 e negli ambiti A1-TIST di cui all'art. 19, la distanza minima degli edifici dalle strade corrisponde a quella esistente.
  - negli altri ambiti di formazione recente (dopo il 1967) di cui all'art. 24, la distanza minima dei nuovi edifici dalle strade:
    - all'esterno dei P.A. deve essere non inferiore a m. 5,00 o inferiore se pari all'allineamento prevalente degli edifici su strada di cui al successivo comma 4

- all'interno dei Piani Attuativi, fatte salve e prevalenti eventuali diverse disposizioni contenute nei PA, deve essere pari a:

- |          |  |
|----------|--|
| m. 5,00  | per strade di larghezza inferiore a m. 7,00.   |
| m. 7,50  | per strade di larghezza da m. 7,00 a m. 15,00. |
| m. 10,00 | per strade di larghezza superiore a m. 15,00.  |

4. Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale individuata dal PR, costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, dal filo esterno della banchina o del marciapiede, rispetto alle diverse condizioni della strada.

All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclo-pedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune. Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PR, è facoltà del Comune, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra. In tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

E' altresì facoltà del Comune apportare deroghe alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dalle pubbliche strade in presenza di un preesistente stato di fatto che sia già in contrasto in buona misura con la stessa normativa su dette distanze.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. all'interno delle fasce di arretramento stradale, possono essere soggetti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, anche ad interventi di ampliamento, compreso il soprizzo nel rispetto degli allineamenti prevalenti, così come risultano da appositi verbali dell'Ufficio Tecnico in conformità di quanto disposto dal Regolamento Edilizio o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale, e della distanza minima tra pareti finestrate (DE).

Analogamente nel rispetto degli allineamenti prevalenti di cui sopra e della distanza minima tra pareti finestrate (DE), è possibile anche realizzare nuovi edifici in deroga delle distanze minime delle fronti degli edifici dal confine stradale.

5. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione vigenti.

#### 8.15 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H e n°. piani)

##### 1. L'altezza

a - per il calcolo delle distanze (DE, DC) è la distanza misurata dalla quota 0,00 di riferimento e quindi dalla quota naturale del terreno o dal piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto, sopra il piano stradale, fino all'intradosso dell'ultima soletta delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto, ovvero dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore.

Quando l'area sia in pendenza affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle medie delle quote del terreno o del marciapiede lungo ciascun lato del fabbricato.

Quando l'area affacci su strade, pubbliche e private, il cui piano viabile è posto a quota superiore ovvero inferiore rispetto alla quota naturale del terreno o del piano di calpestio del marciapiede esistente o previsto, la quota di riferimento per i fabbricati posti entro 7,50 m. di distanza dal ciglio stradale è quella stradale ovvero del marciapiede stradale.

Per quota naturale del terreno si intende quella esistente e, in caso di terreno accidentato, quella prevalente dell'area di intervento.

Nel caso in cui l'ultimo piano avente i requisiti di abitabilità abbia solaio inclinato, l'altezza si calcola operando la media aritmetica tra le quote della linea di gronda e della linea di colmo, identificata come intersezione del piano di intradosso delle falde di copertura.

Nel caso la copertura abbia pendenza => 40%, l'altezza è misurata all'intradosso del colmo, con esclusione di volumi tecnici.

b - ai fini urbanistici viene misurata in numero di piani abitabili e/o agibili fuori terra. Il numero di piani non può superare il numero di piani dell'edificio più alto a confine.

In assenza di edifici a confine il numero di piani è determinato dalla distanza degli edifici dal confine (DC) di cui al precedente art.8.12. Il numero di piani previsto per le singole zone, può essere aumentato di un piano per il recupero dei sottotetti esistenti o per le integrazioni di SLP di cui al successivo art. 25.4, ferma restando la verifica della DC.

2. L'altezza massima delle costruzioni e/o il numero piani di un edificio esprime il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi.

Nel caso di edifici contigui, l'altezza deve essere verificata per ogni singolo edificio, mentre per gli edifici a gradoni, l'altezza deve essere verificata per ciascun corpo di fabbricato.

Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, escluso i sottotetti ed i soppalchi non agibili.

3. Nel caso di edifici a destinazione produttiva del secondario e del terziario commerciale (medie strutture di vendita), l'altezza è misurata all'intradosso della trave o del solaio di copertura, qualunque sia la forma geometrica; ovvero dal filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore. I volumi tecnici, gli impianti tecnologici, quali torri di raffreddamento, silos, serbatoi, ecc, non concorrono alla verifica dell'altezza, salvo diverse prescrizione stabilite dalle norme d'ambito funzionale o morfologico.

4. Per i manufatti accessori rinvia all'Art. 43.

5. Gli schemi grafici contenuti nell'Allegato C, esemplificano le modalità di misurazione dell'altezza degli edifici.

6. Piani fuori terra - Rilevano ai fini della definizione di "piano" tutti i livelli di cui è composto un fabbricato con le seguenti esclusioni:

a. Piani interrati o seminterrati sporgenti dalla quota 0,00 di riferimento fino ad un massimo di 1/3 dell'altezza interna

b. Sottoetti aventi altezza media ponderale calcolata secondo i disposti degli articoli 63,64,65 della L.R. 12/05, inferiore o uguale a mt. 1,80.

Ai fini della verifica del numero massimo di piani abitabili la sommatoria dei piani consentiti si calcola tenuto conto dei sotto riportati parametri.

L'unità di piano è computata entro questi limiti: altezza interna e/o altezza media dei tetti inclinati, tra strutture portanti pari a mt. 3,50 nel caso di uso residenziale e, per il solo piano terra, mt. 4,00 nel caso di uso commerciale e/o produttivo, con solai intermedi di spessore pari a mt. 0,50. Per altezze di piano superiori, si calcola un piano in più.

#### 8.16 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

1. La dotazione di spazi per parcheggi pubblici e privati è normata dagli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del Piano dei Servizi cui si rinvia.

#### 8.17 - VERDE ALBERATO (VA)

1. Per verde alberato si intende la superficie dell'area definita rispetto alla SF, caratterizzata da assoluta permeabilità e non destinata ad altro uso (parcheggi, deposito, ecc.), con esclusione di qualsiasi costruzione e con la dotazione di essenze arboree, nella proporzione minima di un esemplare ogni 40,00 m<sup>2</sup>.

#### 8.18 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

1. Le opere di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US) sono quelle elencate all'Art. 44 della LR 12/05 e s.m.i. Le UP e le US corrispondono allo standard quantitativo delle presenti norme.

#### 8.19 Urbanizzazioni di pertinenza

Sono le aree di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US) di pertinenza dei singoli **insediamenti edifici**, individuate nel **titolo abilitativo Permesso di costruire**.

Queste aree e le opere realizzate, anche se non individuate sulla Tavola dell'Azzonamento, sono assoggettate a vincolo di pertinenza e di uso pubblico e potranno essere acquisite al patrimonio pubblico entro i primi 10 anni della data di assoggettamento.

Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico, se non perfezionato con regolare convenzionamento entro il quinquennio, dura con il durare degli insediamenti di riferimento.

Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico può essere utilizzato in sostituzione della loro cessione, per la formazione di parcheggi e di spazi di verde ed in generale di urbanizzazioni primarie e secondarie di cui al precedente art. 8.18. Tale vincolo di pertinenza e di uso pubblico potrà essere garantito da un atto unilaterale di cui all'art. 66-L.R. n°. 12/2005.

L'azzonamento in variante del comparto di urbanizzazione delle aree previste da cedere dalla convenzione (e/o atto d'obbligo) di attuazione di un precedente titolo abilitativo edilizio, diventerà vigente una volta approvata e trascritta la nuova convenzione (e/o atto d'obbligo).

#### **Art. 9 - Destinazioni d'uso**

1. Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio s'intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse, di cui all'Allegato A alle presenti norme.
2. Le destinazioni d'uso principali qualificanti sono:
  - a) residenziale
  - b) terziario direzionale, commerciale (medie strutture di vendita), di servizio e assimilabili.
  - c) produttiva manifatturiera e assimilabili
  - d) agricolo
  - e) ricettivo

Le funzioni sono liberamente insediabili, salvo quanto specificamente prescritto per gli ambiti TUC e del TRF, con l'esclusione della funzione commerciale (medie strutture di vendita), per la quale si rinvia alle disposizioni del successivo Titolo 3, Parte III.

3. Sono destinazioni d'uso complementari quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, ovvero definite dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia, riferite alle sigle degli usi di cui all'allegato A.
4. Le destinazioni d'uso complementari alla destinazione residenziale di cui al c.2 lettera a, ammissibili nei diversi ambiti del PR e del DP, salvo eventuali diverse e specifiche prescrizioni stabilite dalle singole norme d'ambito, sono quelle finalizzate alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purchè siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa e degli edifici in genere.

A titolo esemplificativo risultano complementari e quindi ammissibili nei limiti del 30% della SLP alla destinazione principale residenziale le destinazioni:

U 2, U 3.2, U 4, U 5, U 6.1, U 6.2, U 8, U 11, U 12 (esempio: sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, pedicure, manicure, lavanderia, stireria, elettricista, idraulico, imbianchino, tappezziere, muratore, piastrellista, tecnico radio-tv, falegname, vetraio, meccanico, riparazione biciclette, gommista, elettrauto, laboratori d'incisione, fotocopiatura, fotografia), U 13, U 16, U 17, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 25, U 40, U 41, U49, U 51.

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili con quella residenziale sono quelle di cui al comma 2 lettere c, d ed in particolare non sono ammissibili le seguenti destinazioni: gli impianti fissi di radiotelefonica e televisione; le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium che facciano uso di impianti di diffusione/amplificazione.

5. Le destinazioni principali di cui al c. 2 lettere b, c, d, e, sono definite dalle specifiche norme d'ambito. Le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili con le destinazioni principali:
  - di cui al comma 2 lettera b – terziario direzionale, commerciale (medie strutture di vendita), di servizio e assimilabili, sono:
    - ammissibili la residenza esclusivamente di servizio per il titolare e/o custode, nella misura pari all'esistente e per i nuovi interventi, nella misura non superiore a mq 200 di SLP per ogni unità a destinazione principale e/o per ogni titolare di attività;
    - le altre destinazioni elencate a titolo semplificativo dalle singole norme d'ambito.
    - non ammissibili la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso ammissibili;

- le attrezzature per lavorazioni produttive e artigianali (escluse le attività di servizio di cui alla destinazione principale), comprese quelle nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I di cui all'art.216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e successive modifiche e integrazioni;
  - le grandi strutture di vendita, comprese quelle organizzate in forma unitaria, le attrezzature religiose in quanto già normate da altri articoli (SR – art.37);
  - gli impianti fissi di radiotelefonìa e televisione negli insediamenti con presenza di residenza superiore a quella compatibile perché di servizio;
  - le altre destinazioni elencate dalle singole norme d'ambito.
- di cui al comma 2 lettera c – produttiva manifatturiera e assimilabili sono:
- ammissibili nei limiti del 40% della SLP
  - le attrezzature connesse alla commercializzazione di beni o oggetti prodotti dall'unità produttiva;
  - le attrezzature espositive e depositi direttamente connessi con le attività produttive;
  - le autorimesse pubbliche e private;
  - le attrezzature aziendali, ricreative, di ristoro, sociali e sanitarie e di servizi pubblici;
  - la residenza esclusivamente di servizio, per il titolare o il custode nella misura di un mq. 1,00 di superficie per ogni mq. 4,00 di SLP, per un minimo di 75 mq di SLP abitativa e per un massimo di 200 mq di SLP abitativa per ogni unità produttiva;
  - le altre destinazioni elencate a titolo semplificativo dalle singole norme d'ambito.
  - non ammissibili le attività ammissibili di cui sopra oltre il limite del 40% ed in particolare è esclusa la residenza oltre le quantità di cui alle destinazioni d'uso ammissibili.
- Sono pure escluse le attività che sono normate da altri articoli quale l'attività culturale e/o religiosa e le loro attrezzature di interesse comune (SR - art. 37) e le eventuali altre attività dichiarate non ammissibili dalle norme dei singoli ambiti produttivi, fatta salva la possibilità di PCCD di cui al successivo art.12.
- Per le attività commerciali sono escluse le attrezzature commerciali di vicinato e quelle per la grande e media struttura di vendita, comprese quelle organizzate in forma unitaria.
- Sono altresì esclusi gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n°. 334. (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose) con zone di impatto a rischio di lesioni, esterne agli insediamenti.
- Nel caso di cessazione di attività non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.
- di cui al comma 2 lettera d – agricoltura, sono:
- ammissibili nei limiti di cui ai singoli ambiti le abitazioni destinate al personale addetto;
  - le attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli, nel rispetto di quanto definito dalle presenti norme;
  - le attività di allevamento, di maneggio e florovivaista e di agriturismo.
- La SLP complessiva della destinazione principale e compatibile con l'agricoltura, è definita per i singoli ambiti.
- Non ammissibili la residenza ad eccezione delle abitazioni di cui alle destinazioni d'uso ammissibili;
  - le attrezzature "per l'allevamento di animali suinicoli", fatto salvo quanto previsto dalla normativa dell'ambito (art. 28) e tutte le attività elencate per l'attività produttiva manifatturiera e assimilabili.
- Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività tra quelle di cui alle specifiche prescrizioni di ambito, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.
- Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita.

Per ciascuna delle destinazioni d'uso a, b, c e d, le destinazioni ammissibili e non ammissibili di cui alle specifiche norme d'ambito hanno valore esemplificativo ed altre potranno essere proposte a condizione che non contraddicano (ammissibili) o che contraddicono (non ammissibili) la destinazione principale sia dal punto di vista tipo - morfologico che dal punto di vista urbanistico - edilizio ed igienico-sanitario.

6. Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:

- abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva
- ufficio connesso ad attività commerciale
- esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo
- attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola

La superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata sotto ogni profilo alla funzione principale cui è correlata. Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico perdendo i connotati della pertinenzialità, qualora sussista una delle seguenti condizioni:

- occupi una superficie superiore al 30% o 40% della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio rispettivamente per la destinazione residenziale e produttiva.
- l'ambito fisico - edilizio nel quale è insediata assuma autonomia.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, sono ammesse oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla destinazione "servizi".

Il limite del 30% della SLP complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

Analogamente le destinazioni d'uso compatibili con l'industria, esclusa la residenza ed escluse le attività commerciali dichiarate non ammissibili, sono ammesse anche in forma non connessa con l'industria, oltre la percentuale del 40%, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

7. Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati devono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste di Permesso di Costruire ovvero Denuncia di Inizio Attività, sia con riferimento allo stato di fatto, che alla soluzione progettuale.

Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, il Comune si avvale della documentazione esistente agli atti o, in mancanza, degli accertamenti e delle indagini compiute dai pubblici ufficiali ovvero da altri riscontri possibili, degli atti di notorietà provenienti dagli interessati ivi compresa quella fiscale IMU.

8. Il certificato di agibilità, deve essere richiesto e rilasciato prima dell'avvio dell'attività o dell'occupazione dell'immobile, nel rispetto delle vigenti normative in materia.

9. Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, dei modi d'utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte di esso, tale da assumere rilievo giuridico, poiché idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente c. 2.

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Art. 52 della LR 12/05.

La cessione delle aree per servizi pubblici, ovvero la monetizzazione delle stesse, commisurata al valore economico dell'area, deve essere effettuata secondo le disposizioni del PS.

10. E' sempre possibile il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili di residenza, terziario – direzionale e produttiva con destinazioni di pubblico interesse con scomputo del relativo volume o SLP se in forma definitiva attraverso un Variante del PGT o con Permesso di Costruire in Deroga di cui al precedente art. 5 c.1 ed ai sensi dell'art. 40 – L.R. n°. 12/2005 se informa provvisoria.

11. Perimetro del centro edificato

In attuazione di quanto disposto dal titolo 2.7.3.3 del Regolamento Locale di Igiene vigente, negli ambiti interni al centro edificato (A, A1, B, C, APCi, APC.r, APC.t) è in ogni caso vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di

insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, negli ambiti in cui non è vietato dalle presenti norme, è subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

## 12. Aree dismesse e siti inquinanti

Nel caso di insediamenti produttivi (industriali, agricoli, ecc. ), di impianti tecnologici, ecc ..., dismessi o in via di dismissione dovrà essere predisposto ed attuato da parte della proprietà un piano di indagine ambientale preliminare sul sito ai sensi del R.L.I. della Regione Lombardia , volto ad accertare lo stato del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee nell'area, al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni e di promuovere la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti, ai sensi del D. lgs. n° 152/2006 e della D.G.R. n° 6/17252 del 1.08.1996 e come descritto dal successivo art. 24.4 Classe di fattibilità 3d e 3r, di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei siti.

Per il recupero delle aree industriali dismesse occorrerà rispettare i criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n° 1 del 02.02.2007.

Il piano d'indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti ed eseguito sotto il controllo degli stessi. In caso di presenza di contaminazioni con limiti inferiori alle destinazioni d'uso delle aree, dovrà essere predisposto un Piano degli Scavi ai sensi del Documento 10.08.2012 n° 161, per la definizione della tipologia dei terreni in funzione della loro classificazione come terre e rocce da scavo (esenti dall'iter dei rifiuti).

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione degli edifici e di bonifica e smaltimento di materiali inquinanti, anche all'interno delle aree dismesse, vale quanto disposto dall'art. 10 per i singoli interventi.

Per il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto esistenti sul territorio comunale, occorre attuare le procedure e le prescrizioni previste dal Piano Regionale Amianto Lombardia (P.R.A.L.).

## Art. 10 - Tipologie di Intervento Edilizio

1. Le tipologie degli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione, contenute nelle presenti Norme, sono riferite alle definizioni di cui all'art. 27 della LR 12/05.
  - a) interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
  - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un

insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

#### Recupero dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l.r. n.º 12/2005 e di cui al successivo art. 40, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come attività di ristrutturazione edilizia, che non richiede la preventiva approvazione di strumenti attuativi ed è consentita anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti pianificatori comunali vigenti e adottati ma sempre con salvezza dei limiti enunciati dalla legge regionale.

- e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
  - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
  - 4) ..... ;
  - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
  - 7 bis) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile;
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### Frazionamenti dei terreni

Ai sensi dell'art. 18, comma 1 - L. n.º 47/85 sono interventi di ristrutturazione urbanistica anche i frazionamenti e la vendita di terreni in lotti che denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatori.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del Territorio se non è allegata copia del tipo, dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune (comma 5, art. 30 D.P.R. n.º 380/2001 e s.m.i.).

## 2. Definizione di altri interventi

Altri interventi ed in particolare gli interventi relativi ad aree scoperte, quelli per manufatti provvisori, per opere pubbliche, gli interventi urgenti, gli interventi di variazione di destinazione d'uso e di bonifica e smaltimento in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle disposizioni di cui al precedente art. 17a e dalla normativa vigente, sono definiti dal presente articolo.

### a) Interventi di demolizione

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel 3° Capitolo del Titolo III del R.L.I.

### b) Interventi relativi a pertinenze

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

### d) Interventi relativi ad aree scoperte

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni finiti o strumentali sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

### e) Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori destinati o meno alla permanenza di persone non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di novanta giorni nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nella quale deve essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il titolo abilitativo può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso di costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori deve essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il permesso di costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standards per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

e) Opere pubbliche comunali

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

f) Altri interventi

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- tende sporgenti su spazio pubblico.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
- documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale, per detti interventi provvede il competente Settore Comunale.

g) Interventi urgenti

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o permesso di costruire o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori di coordinatore per la sicurezza e dell'esecutore.

Detti professionisti sono tenuti a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

h) Interventi di variazione della destinazione d'uso

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili ammesse al P.G.T. sono precisate, per ogni ambito, nelle N.T.A. del P.G.T..

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 52 – L.R. n.º. 12/2005) e dall'art 9 delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico - sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione dei

mutamenti di destinazione d'uso finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali. Il cambio di destinazione nei limiti di cui alle presenti norme non comporta una variazione del fabbisogno di standard, ad esclusione dei casi in cui le aree o gli edifici vengono adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 lettera d) del D.L. 31 marzo 1998 n°. 114.

Se il cambio di destinazione d'uso comporta la realizzazione di opere edilizie ed un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard, l'Operatore dovrà cedere o asservire a mezzo di convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire o al deposito della D.I.A. o S.C.I.A. gli eventuali standards aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

Le sanzioni amministrative per il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie in difformità dalle vigenti prescrizioni urbanistiche comunali sono disciplinate dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 53 – L.R. n°. 12/2005).

i) Interventi di bonifica e smaltimento

Sono gli interventi di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti materiali inquinanti quali amianto (tetto con manto di copertura in eternit, ecc.) ed altri. Tali interventi devono rispettare la normativa vigente in materia e le procedure degli interventi edilizi di appartenenza (manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.). Gli interventi di bonifica e smaltimento potranno essere programmati sulla base di un censimento preventivo delle aree dismesse e/o delle strutture inquinanti esistenti sul territorio comunale.

l) Interventi edilizi a carico dei privati

Il Sindaco, per motivi di decoro ambientale o per evitare danni ad opere e impianti, potrà ingiungere al proprietario di eseguire i lavori necessari entro un congruo termine con la procedura di cui all'art. 20 della Legge 1150/42.

3. Interventi eseguiti senza alcun titolo abilitativo

In attuazione di quanto disposto dall'art. 6 della D.R.P. 380/2001, sostituito dall'art. 5 della **L.R. Legge 73/2010, così come aggiornato dal D.P.R. n° 151/2011 e s.m.i.**

*“1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, Igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 20 gennaio 2004, n. 42,”*

gli interventi che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, **ma comunque tramite CILA**, sono:

*“a) gli interventi di manutenzione ordinaria;*

*a bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 KW;*

*b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*

*c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;*

*d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;*

*e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.*

**2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma comunque tramite CILA, i seguenti interventi:**

**a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1. lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;**

- b) e bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, **previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;***
  - c) e ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;*
  - d) e quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;*
  - e) e quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.”*
- e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.***

### **Art. 11 - Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione**

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri definiti all'Art. 5 delle norme del Documento di Piano.  
Nelle aree disciplinate dal Piano delle Regole, la perequazione, la compensazione e l'incentivazione, attua il principio di equità, attribuendo a tutti un Indice Proprio - Territoriale o Fondiario.  
La perequazione e la compensazione urbanistica sono finalizzate all'acquisizione oltre le opere di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US) dovute (=standard quantitativo), da parte del Comune di Cabiato, delle aree e delle opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, di filtro ambientale, interesse e riqualificazione ambientale, per infrastrutture e per la mobilità (= standard qualitativo).  
La cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, avviene previa certificazione da parte di ARPA della necessità o meno della bonifica dell'area e l'attivazione dell'iter tecnico - amministrativo di bonifica ai sensi del D. Lgs 152/06 e smi.
2. L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui al c. 4 è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme.  
Gli interventi che facciano ricorso a diritti edificatori perequati possono comprendere anche aree non contigue tra loro, ovvero specifiche modalità definite dalle presenti norme:
  - a) un'area definita come superficie fondiaria che costituisce la pertinenza diretta dell'intervento.
  - b) una o più aree contemplate dal Piano dei Servizi, oggetto di cessione gratuita al Comune che costituiscono le pertinenze indirette dell'intervento.
  - c) **interventi**, aree contemplate dalle incentivazioni e premialità per il raggiungimento di obiettivi del PGT.
3. I trasferimenti dei diritti edificatori di cui al presente articolo, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, ed essere annotati, dopo la loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'Art. 11 della LR. 12/05 e s.m.i.  
In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:
  - a) le cessioni al Comune delle aree.
  - b) i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori.
  - c) la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi.
 Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda, ed è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito dell'aggiornamento e della pubblicità.  
Il Certificato Urbanistico è emesso con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.  
Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato Urbanistico.
4. Le aree libere comprese in ambiti consolidati TUC, sono disciplinate da due distinti indici:
  - l'indice IT (territoriale) e l'indice IF (fondiario), che definiscono la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

- l'indice ITP (territoriale proprio) e l'indice IFP (fondiario proprio), che definiscono la capacità edificatoria minima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

**1.1.** La perequazione di cui ai singoli articoli del PR, quando e se prevista, è attuata:

A – per la residenza nei limiti di cui al successivo c.4.3

- per compensazione e per trasferimento nei limiti di cui al successivo c.43
  - a) dalle aree destinate a servizi (SP, SR), aree di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani (IA), dalle aree destinate alla nuova viabilità comunale (MV), di cui all'Art. 13 delle norme del PS. **esterne ai P.A.**
  - b) dalle aree ed edifici **di cui al precedente punto a)** compresi **in ambiti consolidati TUC nei P.A.**
  - c) dalla realizzazione di opere di interesse pubblico e di interventi riqualificazione ambientale ed urbana, **ecc. di cui all'art.14.9 delle NTA – PS e dalla realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale**
  - d) **dall'applicazione dei criteri di integrazione di cui all'art.12 delle NTA – DP**
  - d) **e) dal convenzionamento del 40% della SLP residenziale ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°380/2001 e/o dell'art.43 della legge n°457/78 e s.m.i. e dalla realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale**
  - e) **f) dal trasferimento e dal recepimento del volume/SLP degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli ATR o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con la destinazione d'ambito o attraverso l'acquisizione di volume e/o SLP dalla Banca Volumetrica Comunale.**
- per premialità nei limiti di cui al successivo c.4.3
  - f) **g) acquisendo le singole IPE di cui al successivo c. 5 – TAB.1 nei limiti del 50% max dell'IPE sommata**

Gli interventi di perequazione per compensazione e per incentivazione corrispondono allo standard qualitativo di cui alle presenti norme.

B – per gli insediamenti APC nei limiti di cui al successivo c.4.3

- per compensazione ICE di cui al successivo c.4.2 della SLP di differenza tra ITP e IT e delle integrazioni della SLP di cui all'art. 26.4 così come previste dalle norme per gli insediamenti esistenti.
- per premialità acquisendo le singole IPE di cui al successivo c.5 – TAB.1 nei limiti del 50% max dell'IPE sommata

4.2. La capacità edificatoria di cui al punto 4.1 è definita dai seguenti indici:

- fattispecie di cui alla lettera a) c) e d) dall'ICE, indice di compensazione edificatoria.
- fattispecie di cui alla lettera b) e e) dall'ITE, indice di trasferimento edificatorio.
- fattispecie di cui alla lettera f) dall'IPE, indice di premialità edificatoria nei limiti di cui al c. 5.

4.3. La differenza di cui al punto 4.1 è funzionale all'incremento dei contenuti qualitativi degli interventi in progetto in attuazione del PR, utilizzando alcuni dei parametri di cui al punto 4.2 nei limiti di SLP di seguito definiti:

- 1) ICE fino al 100%
- 2) ITE fino al 100%
- 3) IPE fino al 50%, per le fattispecie di cui al c. 5, Tabella 1

Per le premialità di cui al punto 3), la restante quota del 50% dell'IPE sommata può essere utilizzata per l'incremento della capacità edificatoria di cui e nei limiti del successivo c.8 ovvero dalla monetizzazione dello stesso, con le modalità di cui al c. 7.

5. Ai fini del raggiungimento di specifici obiettivi del PGT, sono stabilite delle premialità espresse dall'IPE di cui al precedente Art. 8, ammesse per ogni fattispecie contemplata dalla successiva Tabella 1.

Tali premialità sono effettivamente usufruibili se ed in quanto per ciascuna fattispecie si superino i limiti già previsti da leggi e/o regolamenti per la stessa fattispecie.

L'incremento massimo ammesso per premialità è del 15% della capacità edificatoria consentita (art.11 c5 – LR n°12/2005 e s.m.i.), riferita alla superficie territoriale o fondiaria degli ambiti che ricevono la capacità edificatoria premiale, calcolata con le stesse modalità dell'IT e IF e nei limiti di cui punto 4.3 precedente.

L'elenco delle fattispecie e relative premialità può essere integrato e/o modificato con specifico provvedimento motivato della Giunta Comunale.

**Tabella 1 - Applicazione delle premialità ai sensi dell'art. 11 c. 5 LR n° 12/2005 e s. m. e i.**

Descrizione fattispecie	IPE	Condizioni
a) Certificazione energetica classe A per nuove costruzioni.	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP agibile	Non si somma a: b, c, d.
b) Impianto fotovoltaico o similari >= 1,5 kWp ogni 100 m <sup>2</sup> SLP	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP agibile	Non si somma a: a, c, d.

c)	Installazione "consigliata e facoltativa" aree tematiche 2, 3, 4 di cui al c. 12 Art. 9 del DP - Punteggio = 15	0,50 m <sup>2</sup> /20 m <sup>2</sup> di SLP edificata	Non si somma a: a, b, d.
d)	Installazione "consigliata e facoltativa" aree tematiche 2, 3, 4 di cui al c. 12 Art. 9 del DP - Punteggio > 20	0,50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SLP edificata	Non si somma a: a, b, c.
e)	Interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, utilizzando componenti bioclimatiche per l'intero edificio.	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF	Ambiti TUC
f)	Interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, utilizzando componenti bioclimatiche per l'intero edificio.	2,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> ristrutturati	Ambiti TUC
g)	Interventi edilizi conservativi e di manutenzione, utilizzando componenti bioclimatici per l'intero edificio.	3,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> riqualificati	Ambiti TUC
h)	Dismissione di coperture e strutture di amianto	1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10,00 m <sup>2</sup> di copertura rimossa	Ammessa se contestuale a interventi di cui alla lettera d). Rilocalizzazione SLP premiale (IPE) in ambiti AR, AT, TUC
i)	Realizzazione di coperture verdi (tetti verdi) secondo gli standard costruttivi UNI - Norme per il verde pensile - o norme equivalenti europee: - per tipologie residenziali, direzionali - per tipologie produttive del secondario e commerciali (MS)	1,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni: - 10,00 m <sup>2</sup> realizzati - 5,00 m <sup>2</sup> realizzati	Sono escluse coperture parziali.
l)	Realizzazione di strutture ricettive ai sensi della LR. 10/2007 in sostituzione di interventi di edilizia residenziale. Atto d'obbligo per mantenimento destinazione e attività ricettiva per 20 anni.	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST	Ambiti TRF
m)	Trasferimento di attività produttive insalubri di 1° classe esistenti in: - aree destinate a servizi (SR, SP) - aree di filtro ambientale e corridoi ecologici (IA) - nuclei di antica formazione (NS, ES) e ambiti A1 - fasce di rispetto stradale e ferroviario - fasce di rispetto del reticolo idrico	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF	Cessione dell'area al Comune. Rilocalizzazione SLP esistente e premiale (IPE) in ambiti AR, AT, TUC
n)	Cessione al Comune di aree e edifici di interesse storico --documentario esistenti nei NS, ES e nei TS.	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF	Rilocalizzazione SLP esistente (ITE) e premi-ale (IPE) in AR, AT, AC
o)	Realizzazione di unità abitative funzionali alla costituzione del demanio di edilizia residenziale sociale	0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST	Cessione del 50% delle unità abitative realizzabili con applicazione dell' IPE.
p)	Interventi di compensazione ambientale. - manutenzione spondale del reticolo idrico - riqualificazione ambientale delle aree IA	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SF dell'area di rilocalizzazione	
q)	Attuazione nel PR degli obiettivi di riqualificazione urbana individuata per gli AR dal DP (art.18.1.c10)	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di ST dell'area di rilocalizzazione	
r)	Attuazione degli indirizzi di progetto relativi ai tipi edilizi di cui all'AR n°2 – Il Borgo di Cabiante	3,00 m <sup>2</sup> di SLP ogni 10 m <sup>2</sup> riqualificati	

6. Per gli interventi di cui al c. 5, Tabella 1, qualora non fosse possibile l'utilizzo in sito dell'incremento di capacità edificatoria derivante dall'IPE, lo stesso può essere liberamente ceduto e trasferito in ambiti ATR e TRF, secondo le modalità stabilite dalle presenti norme.
7. I diritti edificatori di cui al c.4.1 – per compensazione e/o per incentivazione, possono essere ceduti dal Comune, se ed in quanto disponibile nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori, ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito secondo le procedure di cui all' All. n° A NTA – PS, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.  
Per il primo anno di vigenza del Piano, il valore di riferimento degli interventi da realizzare ai sensi del c. 5, espresso in €/m<sup>2</sup> di SLP, residenziale e produttiva, è determinato in con Delibera della Giunta Comunale sulla base dello stesso allegato A-NTA-PS.  
Tale valore viene aggiornato annualmente con provvedimento della Giunta Comunale.
8. Nel caso in cui l'entità dei diritti edificatori pertinenti ad un ambito di intervento, calcolati secondo i parametri di cui al c. 4 punto 4.3, superino l'entità dei diritti edificatori generati dalle fattispecie di cui alla Tabella 1, la differenza può essere monetizzata al prezzo di cui al c. 7.  
I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori devono essere obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree e/o per la realizzazione delle opere contemplate dal Piano dei Servizi e la realizzazione e manutenzione dei servizi esistenti.
9. L'utilizzo di un'area per la realizzazione diretta da parte del privato dei servizi su di essa previsti o comunque di edificazione compatibile con la destinazione dell'area, non consente anche la sua utilizzazione per l'acquisizione dei diritti edificatori di cui al presente articolo.
10. In alternativa all'incremento di SLP per IPE, gli interventi di cui alla Tab.1 potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (sconto sul contributo di costruzione) se ed in quanto deliberato dall'A.C. e/o definito dal R.E.C.

## Art. 12 - Modalità di attuazione

1. Il Piano delle Regole è attuato con le seguenti modalità:

a) Diretta non convenzionata (PC)

- sino al concorrere della SLP esistente
- per gli interventi conservativi negli ambiti A del NS e ES di cui all'Art. 14 e negli ambiti A1 – TIST di cui all'art. 19.
- per gli interventi di ristrutturazione, senza demolizione e ricostruzione, in ambito TUC.
- per gli interventi ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001 riferiti alla singola UI.
- nei casi previsti dalle specifiche norme d'ambito.
- **Interventi comportanti l'utilizzo di aree non edificate, non pertinenziali di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, sino al concorrere dell'indice minimo  $IF = IT 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$**
- **per cambio di destinazione da attività produttive e artigianali in atto o dismesse, a destinazione residenziale e/o a destinazione ad essa complementare sino al limite massimo di cambio di  $200 \text{ m}^2$  di SLP.**

b) Diretta convenzionata (PCC)

- nelle fattispecie di cui alla lettera a), relative a soluzioni plano-volumetriche qualora l'intervento si discosti dalle indicazioni morfologiche definite dalla cartografia del PR e non configuri nessuna della fattispecie di cui ai Piani attuativi.
- per gli interventi eccedenti il risanamento conservativo negli ambiti A del NS e ES di cui all'Art. 14 e negli ambiti A1 – TIST di cui all'art. 19, relativi a unità edilizie (corte, isolato, cortina, complesso edilizio, edificio).
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e/o per cambio di destinazione tra attività ammesse dalla normativa d'ambito attraverso interventi di ristrutturazione edilizia.
- **per cambio di destinazione da attività produttive e artigianali in atto o dismesse, a destinazione residenziale e/o a destinazione ad essa complementare, con cessione delle aree per servizi U oltre il limite di cambio di  $200 \text{ m}^2$  di SLP.**
- per gli interventi ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001 eccedenti la singola UI, che modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti.
- nel caso di integrazione della SLP ovvero di SLP per premialità in ambito TRF.
- Interventi comportanti l'utilizzo di aree non edificate, non pertinenziali di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, **aventi superficie  $< a 1.500 \text{ m}^2$  ovvero sino al concorrere dell'indice massimo  $IF=IT 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .**
- per la definizione delle caratteristiche morfologiche degli interventi (L. n.º 164/2014);
- per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale da concedere in locazione (L. n.º 164/2014),
- nei casi previsti dalle specifiche norme d'ambito.

c) Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga (PCCD)

Il Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga ai sensi dell'art.40 – LR n.º12/2005 e di cui all'art.17 della L. n.º164/2014, è previsto per il cambio di destinazione d'uso fra destinazioni principali e compatibili di residenza, terziario-direzionale, produttivo con destinazione di pubblico interesse, definito da una apposita convenzione approvata dal C.C.

d) Piani Attuativi (PA)

Piani Attuativi comunque configurati ovvero interventi di programmazione negoziata, di iniziativa pubblica, privata o mista, qualora il progetto contempli:

- Interventi di ristrutturazione urbanistica con modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale.
- interventi ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001 eccedenti i limiti della fattispecie della lettera b).
- Interventi che comportano l'utilizzo di aree specificamente indicate nella cartografia del PR o definite nelle norme d'ambito **o aventi superficie  $> 1.501 \text{ m}^2$  ovvero sino al concorrere dell'indice massimo  $IF=IT$  così come definito dalle norme d'ambito in tutti i casi e la modificazione dei lotti e/o degli isolati e/o della rete delle strade.**
- Interventi che comportano il cambio d'uso di edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PGT, inseriti in ambito prevalentemente residenziale attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.
- Interventi in cui l'indice IF esistente supera l'IF assegnato.
- nei casi previsti dalle specifiche norme d'ambito.

2. Nella richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato deve essere allegata specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencati. La convenzione allegata al Permesso di Costruire o l'atto unilaterale d'obbligo allegato alla DIA ad altro titolo abilitativo edilizio, ovvero ad altre modalità attuative equipollenti, disciplinano:
  - a) La cessione di aree nel caso di ricorso alla perequazione urbanistica.
  - b) Le modalità di reperimento e/o adeguamento delle dotazioni di servizi indicate dalle Norme del Piano dei Servizi.
  - c) Il trasferimento di diritti edificatori derivanti dall'incremento ammesso dalle presenti Norme nei limiti ammessi.
  - d) Le modalità di realizzazione e gli obblighi, anche gestionali, del soggetto attuatore qualora ci si avvalga della facoltà di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale.
  - e) Le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali.
3. E' fatto salvo quanto prescritto in merito alla gestione, disciplina, ampiezza e misure di tutela dei vincoli culturali - paesaggistici dal D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché dalla normativa vigente applicabile a vincoli sovra-ordinati di altra natura.

### **TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

#### **PARTE I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**

##### **Art. 13 - Articolazione del TUC**

##### **Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO – AMBIENTALE (TIS - A)**

###### **Art. 14 - Generalità**

###### **Art. 15 - Modalità di attuazione degli interventi**

###### **Art. 16 - Categorie di intervento**

###### **Art. 17 - Destinazioni d'uso**

###### **Art. 18 - Prescrizioni generali**

##### **Sezione II - TESSUTO DI INTERESSE STORICO – TIPOLOGICO (TIST - A1)**

###### **Art. 19 - Generalità**

###### **Art. 20 - Modalità di attuazione degli interventi**

###### **Art. 21 - Categorie di intervento**

###### **Art. 22 - Destinazioni d'uso**

###### **Art. 23 - Prescrizioni generali**

## **TITOLO 3 - REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **PARTE I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**

#### **Art. 13 - Articolazione del TUC**

1. Gli Ambiti costituenti il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) del territorio comunale, comprendono le stratificazioni del tessuto urbano e antropizzato progressivamente costituitosi nelle successive epoche di formazione dell'abitato, così articolati:
  - 1.1 Tessuto di interesse storico, ambientale, documentario, identitario (A-TIS), comprendente:
    - Nuclei storici (A-NS), Edifici e complessi storici (A-ES)
  - 1.2 Tessuto di interesse storico-tipologico identitario (A1-TIST) , comprendente:
  - 1.3 Tessuto di Recente Formazione (TRF), suddiviso in:
    - ambiti prevalentemente residenziali
    - ambiti prevalentemente produttivi

#### **Sezione I - TESSUTO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE (A-TIS)**

##### **Art. 14 - Generalità**

1. Il PR individua un insieme di luoghi caratterizzati da insediamenti storici, comprendente isolati, singoli edifici, pertinenze ed aree circostanti, manufatti, spazi aperti e giardini, oppure originatisi come elementi singolari (edifici e complessi edilizi, di interesse storico, architettonico e ambientale, impianti vegetali di interesse storico e paesaggistico) che, per quanto modificato nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano parti significative dell'impianto originario di differenziato interesse, che richiedono interventi di tutela e riqualificazione ambientale.  
Per questi insediamenti valgono se ed in quanto non in contrasto con le presenti norme, gli indirizzi di progetto di cui all'AR n°2 – All.D alle NTA – DP.
2. Gli ambiti A-TIS, di interesse storico - ambientale, riferiti alla cartografia IGM del 1888, sono:
  - A-NS - Nuclei storici
  - A-ES - Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico - architettonico, culturale e testimoniale, interni ed esterni al tessuto urbano consolidato.  
Spazi e aperti, parchi e giardini di impianto storico, impianti vegetali di interesse storico.  
Questi ambiti corrispondono alle zone di recupero di cui all'art. 27 – L. 457/78.
3. La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico - ambientale, si basa sull'indagine tipologica degli edifici e degli spazi liberi e determina i criteri per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. I beni culturali costituenti il patrimonio storico e artistico nazionale sono tutelati dalle disposizioni del D. Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". La richiesta dei titoli autorizzativi per l'attuazione di interventi edilizi di qualunque natura è subordinata alla preventiva approvazione da parte della competente Soprintendenza.
5. I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 c. 1 e 50 c. 1 del D. Lgs 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II dello stesso D. Lgs 42/2004. E' prescritto che tali opere e manufatti non possano essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.
6. Sono definiti "Nuclei storici" (A- NS), gli insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella cartografia IGM (1888, prima levatura) e nei catasti storici.  
Gli interventi nei A-NS devono essere volti a:
  - conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico, migliorando le condizioni abitative e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.

- recuperare e valorizzare gli impianti vegetali comunque configurati, dei giardini e parchi storici, in aderenza alla "Carta dei giardini storici", detta di Firenze.
7. Negli ambiti A-NS e per gli edifici A-ES vale il volume edificato esistente alla data di adozione del nuovo DP del PGT. E' consentito l'incremento della SLP ricavabile all'interno dei volumi edificati esistenti alla data di adozione del PGT e l'incremento della SLP di cui ai successivi artt. 15.3 e 15.5, entro i limiti prescritti dalle modalità di intervento consentite dalla categoria ammessa.  
Per "volume edificato" si intende, ai fini dell'applicazione del presente articolo e a precisazione del precedente Art. 8.6, il volume dell'involucro edilizio entro e fuori terra, degli edifici antecedenti al 1942 (entrata in vigore della L. 1150/42).  
Per gli edifici costruiti successivamente al 1942 si applica la disposizione di cui al precedente Art. 8.6.  
Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale (art.8.13).
  8. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato o storicamente consolidato antecedentemente al 1942.
  9. Negli ambiti interessati da Piani di Recupero e Programmi Integrati di Intervento vigenti alla data di adozione del PGT si attuano gli interventi previsti dagli stessi.
  10. Gli interventi sull'edificato sono disciplinati definendo:
    - gli ambiti e le unità edilizie (tipo edilizio), quali unità minime di intervento, corrispondenti a edifici o complessi edilizi e alle relative aree di pertinenza.
    - le categorie di intervento prescritte per ciascun ambito o unità edilizia.
    - gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato.

#### **Art. 15 - Modalità di attuazione degli interventi**

1. Il PR, nell'ambito A - NS e nell'ambito A - ES, definisce le modalità di intervento:
  - a. diretto per interventi di tipo a),b) e c) di cui al precedente art.10 c.1, relativi alla singola unità immobiliare o all'intero Tipo Edilizio .
  - b. Convenzionato per interventi di tipo d) e a PA per gli altri interventi di tipo e) e f) di cui al precedente art.10 c.1, esteso ad ambiti funzionalmente e urbanisticamente compiuti (tipo a corte, tipo isolato, tipo a cortina ed altro tipo edilizio autonomo, ecc. di cui ai tipi edilizi del comma 6-A.R.n.2-All.D- NTA-DP) ed a loro parti.
2. Negli ambiti A-NS e A-ES le aree a standard di cui all'art.9-NTA-PS verranno cedute e/o monetizzate così come previsto dal successivo art. 18 c.3 per i parcheggi pubblici e privati e dal successivo art. 18 c.9 per le aree U.
3. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti (volumi degli involucri edilizi entro e fuori terra) degli edifici di classe 1,2.1,2.2 e 2.6 e non possono essere edificate tutte le aree e tutti gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi, nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
4. Gli interventi negli ambiti NS possono contemplare le casistiche di seguito elencate, attuabili ai sensi dell'Art.15 c.1 lettera b., con le modalità di cui al c. 4:
  - a) la SLP e/o SC esistente al 1968 di rustici, superfetazioni comprese le tettoie, fabbricati accessori, o parti di essi di superficie SLP e/o SC uguale o inferiore a 40,00 m<sup>2</sup>, non appartenenti all'impianto originario, anche con destinazioni diverse dalle disposizioni del PR, può essere accorpata all'edificio principale alle condizioni di cui al comma 4 delle NdR – AR n°2 – All.D – NTA – DP o trasferita al 50% per le tettoie ed al 100% negli altri casi negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione

urbana (ATR), ovvero in aree appartenenti agli ambiti consolidato (TUC), di cui all'Art. 20, salvo diverse disposizioni delle norme del PR, ad una delle seguenti condizioni:

- obbligo di riqualificazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni, anche per la realizzazione di parcheggi privati in attuazione dell'art.8 delle NTA - PS.
- cessione gratuita al Comune di Cabiato, dei sedimi relativi a spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni.

b) alle aree ed immobili (edifici e relative pertinenze) costituenti unità (tipo edilizio) funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuati ai sensi del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE) di  $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , riferito alla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia considerata, la cui capacità edificatoria deve essere trasferita nelle aree consolidate (TUC) o negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR), alle seguenti condizioni:

- obbligo di riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati, preferibilmente interrati, recupero delle facciate, fronte pubblico e privato e parti comuni degli edifici.
- applicazione dei contenuti e delle disposizioni di cui all'Art. 9 c.13 delle Norme del DP per il recupero degli edifici esistenti.

Per i lotti già frazionati e non di pertinenza di edifici esistenti, l'ITE viene aumentato a  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  riferito alla sua superficie fondiaria.

c) la SLP e/o SC esistente al 1968 di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi, oltre che di eventuali corpi incongrui esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, che anche storicamente sono da considerare estranei, aggiunte improprie all'impianto edilizio principale con superficie SLP e/o SC superiore a  $40,00 \text{ m}^2$ , possono essere o trasferite negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR), ovvero in aree appartenenti agli ambiti consolidato (TUC) o accorpate all'edificio principale o riutilizzate mediante intervento di ristrutturazione edilizia, di ampliamento per aumento della sua altezza a raggiungere la minor altezza del tipo edilizio di appartenenza per un massimo di un piano in più, di integrazione edilizia di cui al successivo c. 4 6 e/o mediante interventi di ristrutturazione urbanistica estesi ad un ambito funzionalmente e urbanisticamente compiuto, finalizzato a:

- ricomporre l'impianto tipo-morfologico dei tipi edilizi di cui al comma 6-A.R. n.2-All.D-NTA-DP e dei loro affacci su spazi pubblici;
- riqualificare gli spazi pertinenziali risultanti, con dotazione di parcheggi privati preferibilmente interrati.

d) agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), pari al 50% della SLP esistente, da trasferire nelle aree consolidate (TUC) o negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana (ATR), alle seguenti condizioni:

- compatibilità con le prescrizioni del PR relativamente alla destinazione delle aree;
- recupero dell'edificio e riuso residenziale e per funzioni compatibili;
- riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati secondo le disposizioni del PS.

5. I benefici di cui al precedente c. 4, concedibili da parte del Comune di Cabiato per la riqualificazione delle corti e parti comuni degli edifici, sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- a) per l'ambito o area di intervento deve essere presentato un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso;
- b) il progetto di intervento, configurato quale Permesso di Costruire Convenzionato ovvero PA o PII, perfeziona le modalità di cui la precedente c. 3 6 lettere a), b), c), a fronte della prestazione di idonee garanzie reali, pari al valore della capacità insediativa trasferita, prestate dai Soggetti interessati;
- c) il progetto esecutivo di intervento, deve essere redatto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici e documentare i costi di realizzazione mediante computo metrico estimativo.
- d) la Convenzione deve essere sottoscritta entro un anno dall'approvazione dei progetti di intervento, pena la decadenza dell'intervento, approvato con le modalità di cui all'Art. 93 c. 4 della LR. 12/05; la realizzazione degli interventi approvati, deve essere completata entro il termine massimo di tre anni dalla sottoscrizione della Convenzione.

6. a) Il recupero dei sottotetti degli edifici di classe 1 e 2.1 di cui al successivo art.16, negli ambiti NS ed ES, è possibile esclusivamente entro la sagoma della copertura esistente e senza apportare alcuna modifica alle caratteristiche geometriche della copertura. Per gli edifici di cui alle altre classi, il recupero del sottotetto è consentito congiuntamente per l'intero Tipo edilizio interessato dal recupero della singola unità immobiliare, nel rispetto dell'altezza di gronda e di colmo dell'edificio confinante più alto.
- Per gli edifici prospettanti direttamente sugli spazi pubblici, il recupero dei sottotetti è subordinato allo studio dell'intera facciata dell'edificio anche in riferimento allo spazio pubblico stesso.
- Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n°. 12/2005 e dal successivo art. 40.
- b) Per gli edifici di cui alle classi 2.2, 2.3, 2.4, 2.6, 2.7 e 2.8 di cui ed alle condizioni del successivo art. 16, sono inoltre possibili le seguenti integrazioni edilizie:
- 1) realizzare un porticato con loggia soprastante per l'intera facciata interna dell'edificio, per la realizzazione di collegamenti esterni tra le varie unità abitative o per la formazione di logge e balconi;
  - 2) delimitare con vasi e/o siepi un'area di rispetto lungo l'intera facciata interna dell'edificio per organizzare l'ingresso ed il disimpegno delle singole unità abitative (quinta verde);
  - 3) realizzare preferibilmente in sottosuolo o recuperando le volumetrie degli edifici edificati, locali lavanderia e/o deposito o la centrale termica al servizio di tutto o in parte degli edifici del comparto;
  - 4) realizzare in sottosuolo, con accessibilità esterna e/o meccanica, box interrati e locali deposito di pertinenza degli alloggi degli edifici del comparto.

#### **Art. 16 - Categorie di intervento**

1. Con riferimento alla catalogazione dei valori storici e ambientali presenti, sono state definite le seguenti classi di edifici, cui corrispondono specifiche tipologie di intervento edilizio.
- Possono essere assentiti tipi di intervento diversi da quelli indicati nella cartografia di PGT, nel caso in cui il grado di obsolescenza complessivo e le condizioni statiche dell'edificio, riscontrate all'atto della richiesta di autorizzazione ad eseguire le opere, mediante perizia tecnico - strutturale, secondo le vigenti disposizioni di legge in materia, a firma di Tecnico laureato, non lo consentano.
- Tali condizioni dovranno essere documentate, specificando altresì i valori storici, ambientali, documentari e tipologici presenti.
1. **CLASSE 1:** Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano, caratterizzati da aspetti architettonici o storico-artistici significativi.
- Finalità degli interventi di recupero:*
- a) Restauro degli elementi architettonici e ripristino delle parti alterate, quali:
    - restauro o ripristino delle fronti esterne ed interne, e degli spazi interni;
    - ricomposizione filologica attraverso l'integrazione di parti dell'edificio demolite o crollate;
    - rispetto dell'impianto tipologico - distributivo originale: conservazione o ripristino;
    - restauro filologico degli spazi liberi, coperti e scoperti, secondo l'assetto originale;
    - conservazione o ripristino;
  - b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione o quota dei seguenti elementi:
    - murature portanti esterne e interne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - copertura (compreso l'eventuale ripristino del manto originale).
  - c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio;
  - d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto dei criteri generali del restauro e delle finalità di cui ai punti precedenti;

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.  
Non sono ammesse altre tipologie di intervento. Attuazione mediante intervento edilizio diretto.

La classe 1 e/o il vincolo di cui all'art.10 del D. Lgs. 42/2004 degli edifici, è esteso anche alle loro aree di pertinenza **edilizia dell'edificato (i cortili, gli orti e giardini ed in generale gli spazi liberi)**, anche se non individuate dagli elaborati grafici di cui all'AR N.2-All.D-NTA-DP. Tali aree, in sede di progetto degli interventi sugli edifici, andranno più precisamente cartografate ed assoggettate alle modalità d'intervento della classe 1 e/o alle prescrizioni del vincolo di cui alla Classe 2.5.1.

**Queste aree successivamente cartografate e le aree di pertinenza già individuate dagli elaborati grafici del PGT, sono aree di cui all'art.18 c.3b) della normativa del PTCP, non soggette a trasformazione di cui al successivo art. 39.**

**2. CLASSE 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico locale, sia in quanto partecipi alla morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche di interesse testimoniale.

• **Unità classificate 2.1** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico - documentario significativo

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a. valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, attraverso:
  - il restauro o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
  - il restauro e il ripristino degli spazi interni di interesse architettonico anche di tipo testimoniale;
- b) Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazioni di posizione dei seguenti elementi:
  - murature portanti esterne e interne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - copertura (compreso il ripristino del manto originale).
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio.
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura caratterizzanti o comunque congruenti con la tipologia originaria se conservata o documentata (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Demolizione (per le superfetazioni). Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

• **Unità classificate 2.2** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici, attraverso:
  - il risanamento o ripristino delle fronti principali e secondarie; su queste ultime sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto.
  - il risanamento degli spazi interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, fermo restando l'obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture, e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata, nel quadro del progetto di conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto, affinché conservino interesse architettonico anche di tipo testimoniale.
- b) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi estesi se necessario a larghe parti dell'edificio.
- c) Eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici dell'edificio.

- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) Conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione (per le superfetazioni).

Integrazioni edilizie di cui al precedente art.15.5.b se ed in quanto compatibili con le finalità di cui alla presente unità.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

- **Unità classificate 2.3** - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi privi di valore storico-documentario, con evidenti trasformazioni

*Finalità degli interventi di recupero:*

- a) Ripristino delle fronti principali e secondarie con eventuali nuove aperture.
- b) Mantenimento o ripristino della forma e delle dimensioni del sedime, della sagoma e della copertura, così come dei rapporti tra unità edilizia preesistente ed area scoperta.
- c) Consolidamento strutturale, con nuovi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio.
- d) Inserimento di impianti tecnologici ed igienico - sanitari nel rispetto delle finalità di cui ai punti precedenti.
- e) conservazione o ripristino degli elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, elementi protettivi e decorativi, comignoli, ecc.).
- f) ripristino (nel caso di ripristino tipologico) delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'edificio originario, fra cui la partitura delle finestre (con le modifiche indispensabili in relazione agli usi a cui l'edificio ripristinato viene destinato), nonché degli elementi di finitura.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, Demolizione per le superfetazioni.

Integrazioni edilizie di cui al precedente art.15.5.b se ed in quanto compatibili con le finalità di cui alla presente unità.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

- **Unità classificate 2.4** - Edifici o porzioni di edifici incongrue con la struttura dell'insediamento storico precedente

*Finalità degli interventi:*

Recupero dell'identità dei luoghi.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, Demolizione.

Integrazioni edilizie di cui al precedente art.15.5.b se ed in quanto compatibili con le finalità di cui alla presente unità

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

- **Unità classificate 2.5.1** - Parchi, giardini e unità fondiari storicamente non edificate, di interesse storico, ambientale e documentario:

Finalità degli interventi di recupero:

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici e dei manufatti esistenti, in aderenza alla "Carta dei giardini" di Firenze.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

- **Unità classificate 2.5.2** - Parchi e giardini recenti di interesse ambientale:

Finalità degli interventi di recupero:

Conservazione e valorizzazione degli spazi attrezzati a verde in aderenza all'impostazione progettuale originaria.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione per le superfetazioni. Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

• **Unità classificate 2.5.3** - Spazi aperti di interesse storico, ambientale e documentario:

*Finalità degli interventi di recupero:*

Riqualificazione e valorizzazione degli spazi non edificati interni agli ambiti storici e dei manufatti esistenti, in aderenza al carattere materico originario compatibilmente con gli usi degli stessi.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Demolizione per le superfetazioni.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

• **Unità classificate 2.6** - Edifici di interesse testimoniale (post 1888)

*Finalità degli interventi di recupero:*

a) Valorizzazione degli aspetti urbanistico - architettonici, attraverso: - la conservazione della configurazione dei corpi edilizi e degli allineamenti planimetrici sui fronti stradali.

- il restauro e il ripristino delle fronti per le parti originarie ancora conservate, per gli elementi di valore stilistico e per i materiali di finitura; è ammessa la riconfigurazione delle aperture in relazione al nuovo uso previsto, mantenendo tuttavia nei limiti del possibile la leggibilità dei prospetti originari.
- il riordino degli spazi interni e dei collegamenti verticali e orizzontali, conservando la leggibilità degli eventuali elementi di valore stilistico o di interesse testimoniale.
- l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione (per le superfetazioni).

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

• **Unità classificate 2.7** - Edifici recenti o estesamente trasformati, privi di interesse storico-ambientale (post 1888)

*Finalità degli interventi di recupero:*

Miglioramento delle condizioni di compatibilità con il contesto storico - ambientale, sotto il profilo morfologico, tipologico, funzionale, dei materiali e dei colori utilizzati.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo.

Ristrutturazione Edilizia anche con demolizione e ricostruzione.

Integrazioni edilizie di cui al precedente art.15.5.b se ed in quanto compatibili con le finalità di cui alla presente unità.

Non sono ammesse altre tipologie di intervento.

Nel caso di più unità d'intervento contigue, oltre a quanto consentito, sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con accorpamento di unità contigue, secondo allineamenti e assetto morfologico desunti dall'organizzazione del contesto e dalla lettura dell'impianto storico.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

• **Unità classificate 2.8** - Edifici privi di consistenza edilizia (rustici ed altri edifici di un piano)

*Finalità degli interventi di recupero:*

Miglioramento delle condizioni di compatibilità tipologica attraverso le integrazioni edilizie di cui al precedente art.15 c.5.b o di compatibilità morfologica attraverso la loro demolizione e trasferimento volumetrico con contestuale cessione della loro area.

*Tipologie di intervento ammesse:*

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Demolizione senza ricostruzione e con trasferimento volumetrico, Ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, Ristrutturazione Urbanistica nel caso di più unità d'intervento contigue con accorpamento di unità secondo allineamento e assetto morfologico desunto dall'organizzazione del catasto e dalla lettura dell'impianto storico.

L'intervento dovrà comunque rispettare i caratteri architettonici e ambientali del luogo.

#### **Art. 17 - Destinazioni d'uso**

1. I Nuclei storici (NS), sono ambiti polifunzionali a prevalente destinazione residenziale U1. Il PR persegue l'obiettivo della tutela della residenza, del consolidamento delle attività commerciali e di servizio e delle attività artigianali di servizio storicamente presenti, finalizzato alla equilibrata integrazione con e tra le funzioni complementari, della qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso in atto (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, del Piano Generale Urbano del Traffico, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
3. Con riferimento al precedente Art. 9 e all'allegato A alle presenti Norme, sono di seguito esemplificate le destinazioni ammissibili e quelle non ammissibili, fermo restando che altre destinazioni potranno essere dichiarate ammissibili se ed in quanto complementari della destinazione principale.

##### **Destinazioni ammissibili**

- principale: U1 - residenza.

- complementari: U2, U3.2, U4, U5, U6.1, U8, U11, U12, U15, U19, U20, U21, U22, U23, U24, U26, U40, U41, U49, U51.

##### **Destinazioni non ammissibili**

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili sono quelle di cui all'Art. 9 c. 2 lettere c, d, e.

Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono le seguenti:

U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 6.3 MS1 tra 600 e 1.500 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 tra 600 e 1.500 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita del settore non alimentare

U 7 - Centri di telefonia in sede fissa

U 9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

U 10 - Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

da U 32 a U39 (funzioni agricole)

da U 26 a U 31e (funzioni produttive manifatturiere e assimilabili).

4. I locali destinati ad unità di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, private o di uso pubblico; l'attività commerciale è ammessa anche al primo piano degli edifici.

**Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da esercizi commerciali di vicinato U5 e da pubblici esercizi U11, esistenti alla data di adozione del PGT, a favore della residenza, che comportano la perdita di spazi per unità di vicinato, esercizi pubblici, ecc.ù**

**Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad esercizi commerciali di vicinato U5 ed a pubblici esercizi U11 non genera oneri concessori né maggiore fabbisogno di standard.**

5. E' sempre consentito il passaggio da altro uso alle destinazioni di cui al c. 1, salvo il caso di edifici storici monumentali non residenziali.
6. Specificazioni degli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi del PGT, Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, i Programmi di Riqualificazione Urbana, Programmi Integrati Commerciali, questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'ambito di intervento e potenziare il servizio commerciale presente.

#### **Art. 18 - Prescrizioni generali**

1. In relazione alla estensione dell'intervento diretto (unità edilizia) si applicano le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia (tipo edilizio).
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento dell'intera unità edilizia (tipo edilizio), in modo da dimostrare che:
  - l'intervento parziale non contrasta con quanto realizzabile per le parti di unità edilizia (tipo edilizio) non coinvolte.
  - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali, ma costituisce un'organica anticipazione.
  - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, riferite all'intera unità edilizia (tipo edilizio).
- gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia (tipo edilizio), purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e le seguenti prescrizioni.

Il progetto degli interventi se riferiti alla singola unità immobiliare, sarà esteso per necessità di coordinamento, ad illustrare lo stato della tipologia edilizia dell'unità edilizia (tipo edilizio) di appartenenza.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in ogni caso variare l'altezza di gronda e di colmo dell'unità edilizia (tipo edilizio) di appartenenza e non potranno nemmeno variare il numero e la quota dei piani, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di zona..

2. Tutti gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuare in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale.
3. Per la dotazione di parcheggi pubblici e privati si rinvia agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del PS, ferma restando la possibilità di monetizzazione di tali parcheggi a fronte dell'attuazione e conseguente assegnazione da parte dell'Amministrazione Comunale dei parcheggi di corona al servizio degli ambiti NS ed ES.
4. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PGT, così come rilevabile dagli elaborati di indagine ovvero da idonea documentazione da presentare all'atto della presentazione della DIA di altro titolo abilitativo edilizio, della richiesta di PC o PA , ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato.
5. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie degli spazi liberi individuati nelle tavole del PR, salvo nei seguenti casi:
  - costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non catalogati dal PR di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
  - costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
  - realizzazione preferibilmente interrata di manufatti tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche norme di legge.
6. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PGT potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solamente a seguito di specifico accertamento documentale. Qualora, nel corso di interventi su edifici classificati 1 e 2, si verifici il crollo di parti da conservare, le stesse dovranno essere ripristinate in conformità al progetto approvato, previo il rilascio di nuovo PC ovvero decorrenza DIA di altro titolo abilitativo edilizio.
7. Tra i requisiti qualitativi degli interventi è richiesto, che le nuove unità abitative derivanti da interventi di tipo conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, non possano avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali inferiore a 50,00 m<sup>2</sup>

E' ammessa una superficie inferiore a 50,00 m<sup>2</sup> , con un minimo di 35,00 m<sup>2</sup>, ai fini della tutela dell'impianto distributivo storico-tipologico originario.

8. Per facilitare le demolizioni ed il trasferimento della SLP di cui al precedente art. 15, il Comune puo' acquisire in partita di giro alla Banca Volumetrica Comunale istituita con apposita Delibera Comunale, le SLP da trasferire e poi da cedere per l'incremento della SLP di pertinenza negli ATR e negli ambiti del TUC, secondo le procedure di cui al precedente art.15.
9. Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti NS e ES, sono gravate da servitù di uso pubblico di cui all'art.9 c.9 NTA-PS al solo scopo di promuovere, in alternativa all'utilizzo dell'ITE = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di cui al precedente art. 15.3.b, interventi di riqualificazione di cui al precedente art. 15.4 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e/o del contributo di concessione edilizia e/o della monetizzazione dello standard, da ed a favore dei soli residenti e/o proprietari degli edifici che delimitano queste aree e di cui rappresentano a tutti gli effetti una pertinenza. Il progetto edilizio di questi interventi deve essere esteso secondo le modalità di cui al precedente art.15.4. Queste aree così vincolate adempiono anche alla verifica del fabbisogno di standard di UP e di US, espresso dagli interventi a permesso di costruire sugli stessi edifici. Per queste aree valgono le modalità di intervento di cui alla classe 2.5 del precedente art.16 per la realizzazione degli interventi di cui al precedente c.5.
10. L'ambito A, in attuazione di una specifica ordinanza del Sindaco, può corrispondere, in tutto o in parte, ad una Zona a Traffico Limitato (ZTL) ai sensi dell'art.7 del Nuovo Codice della Strada. Al fine di agevolare la mobilità dolce (ciclopedonale) interna agli ambiti A quali ZTL, vengono confermate tutte le servitù di passo e/o aree di sosta di tipo pubblico o di servitù pubblica, per le quali deve cessare l'eventuale usucapione impropriamente esercitata da parte terzi.

## **Sezione II - TESSUTO DI INTERESSE STORICO-TIPOLOGICO (A1-TIST)**

### **Art. 19 - Generalità**

1. Il PR individua come ambiti A1-TIST gli insediamenti circostanti gli ambiti A-NS ed A-ES, esistenti al 1970 ed in parte già al 1930 e dotati di una specifica peculiarità tipo-morfologica, che, per quanto modificata nel tempo da operazioni di sostituzione e trasformazione edilizia, conservano tuttora parti significative dell'impianto originario, ponendosi in continuità con alcuni elementi (tipo-morfologici) di interesse storico-architettonico degli ambiti A-NS e A-ES. Gli ambiti A1-TIST sono compresi con gli ambiti A-NS e A-ES nello stesso Ambito di Riqualificazione n.2-"Il Borgo di Cabiato" che detta per entrambi gli ambiti gli stessi indirizzi di tutela e riqualificazione dei tipi edilizi e degli edifici di una o più classi che li compongono.  
Il progetto degli interventi negli ambiti A1 – TIST, attuano tali indirizzi di progetto di cui all'AR n°2, se ed in quanto non in contrasto con le presenti norme.
2. Gli ambiti A1- TIST, di interesse storico - tipologico, esistenti al 1970 ed in parte già al 1930, sono insediamenti (tipi edilizi ed edifici isolati) interni al Tessuto Urbano Consolidato, di testimonianza storico-tipologica dell'originario rapporto Casa/Bottega, che ha fatto di Cabiato uno dei paesi del mobile. Questi ambiti corrispondono alle zone di recupero di cui all'art. 27 – L. 457/78.
3. La disciplina relativa agli ambiti di interesse storico-tipologico A1-TIST, si basa sull'indagine tipo-morfologica degli edifici e degli spazi liberi di cui all'A.R. n.2 "Il Borgo di Cabiato" e detta gli indirizzi per la conservazione ed il recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche dell'insediamento, nonché le modalità cui sono soggetti gli interventi di sostituzione e di nuova costruzione.
4. Gli eventuali esempi di archeologia industriale e le eventuali altre testimonianze di questo patrimonio storico-tipologico, esposti (Scuola d'arte) e non alla pubblica vista, sono da individuare e da documentare in sede di progetto edilizio così come previsto dal c.12-A.R. n.2-"Il Borgo di Cabiato" di cui all'All. D – NTA – DP. Ad essi verrà attribuita una categoria di intervento di cui al precedente art.16, a seconda della classe proposta per l'edificio interessato.
5. Gli interventi negli ambiti A1– TIST devono essere volti a:

- conservare e valorizzare il patrimonio edilizio ed urbanistico prodotto dal particolare binomio Casa-Bottega, migliorando le condizioni abitative (prevalenti) e di lavoro e la dotazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.
  - recuperare e valorizzare gli impianti vegetali comunque configurati, dei giardini e parchi, in aderenza alla “Carta dei giardini storici”, detta di Firenze ed in attuazione dell’AR n.1-B1-All.D-NTA-DP..
6. Negli ambiti A1 – TIST vale il volume edificato esistente alla data di adozione del nuovo DP del PGT. Per “volume edificato” si intende, ai fini dell’applicazione del presente articolo ed a precisazione del precedente art.8.6, il valore dell’involucro edilizio entro e fuori terra, degli edifici antecedenti al 1970. Per gli edifici costruiti successivamente al 1970, si applica la disposizione di cui al precedente art. 8.6.
  7. Il rilascio del titolo abilitativo relativo ad ogni intervento edilizio, è subordinato alla preventiva verifica della rispondenza della situazione delle sistemazioni cortilizie e dei fabbricati a quanto previsto dall’ultimo atto autorizzativo rilasciato o allo stato di fatto storicamente consolidato antecedentemente al 1967.
  8. Negli ambiti interessati da Piani di Recupero e Programmi Integrati di Intervento vigenti alla data di adozione del PGT si attuano gli interventi previsti dagli stessi.
  9. Gli interventi sull’edificato sono disciplinati definendo:
    - gli ambiti e le unità edilizie di intervento, corrispondenti ai Tipi edilizi di cui al comma 6-A.R.n.2-All.D-NTA-DP ed alle relative aree di pertinenza di cui al precedente art.16
    - le categorie di intervento prescritte per ciascun edificio o unità edilizia (tipo edilizio) e per le loro aree di pertinenza.
    - gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato o P.A.

#### **Art. 20 - Modalità di attuazione degli interventi in ambiti A1-TIST**

##### 1. Indici urbanistici e modalità d’intervento

###### a - Per gli interventi in aree edificate

ITP = IFP = esistente

IT = IF = esistente per ITP = IFP esistente inferiore a  $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  
 $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per ITP = IFP superiore a  $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$

La SLP di cui all’IT = IF =  $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$  può essere incrementata dalla SLP rimanente che risulta applicando l’art. 8 c.6 –“Volume e SLP degli edifici edificati”, a condizione che tale SLP venga edificata per una destinazione complementare alla destinazione principale.

RC = esistente **maggiorato di 1/3 per le integrazioni consentite**

H = esistente. Per le integrazioni **della SLP degli edifici esistenti** di cui alle presenti norme l’altezza (H) **dei nuovi edifici non può superare** **può essere elevata fino a** quella dell’edificio circostante più alto.

Per gli edifici esistenti all’interno delle unità d’intervento (Tipi edilizi di cui al comma 6 dell’A.R. n.1) alla data di adozione del PGT, è confermata la SLP esistente regolarmente assentita e/o corrispondente allo stato di fatto storicamente consolidato antecedentemente al 1970.

Sui singoli edifici sono possibili i soli interventi a Permesso di Costruire semplice e/o convenzionato di cui al successivo comma.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni anche con demolizione e ricostruzione, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiunte di epoca recente e prive di valore storico-tipologico.

###### b - Per gli interventi in aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PGT e della sua Variante 1/2012 **e per il completamento degli insediamenti ad indice inferiore** se ed in quanto ammessi dalle presenti norme

IFP =  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  o IT =  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a seconda delle modalità d’intervento

**Per interventi a destinazione plurima, gli indici IFP e IT potranno essere elevati rispettivamente a  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ed a  $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$**

RC = 40%

H = 2 piani e comunque non superiore a 7,50 m

### c – Modalità d'intervento

Gli interventi in aree edificate e/o in aree non edificate negli ambiti A1-TIST per l'utilizzo dei rispettivi indici IT=IF, sono possibili:

- a Permesso di Costruire semplice nei casi previsti dall'art. 12.c.1a ed in particolare per gli interventi di tipo a),b) e c) di cui al precedente art.10 e per interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti in aree edificate, senza demolizione e ricostruzione e senza cambio di destinazione d'uso e per nuovi interventi su aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti, ad indice  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e per il completamento degli insediamenti ad indice inferiore a  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- a Permesso di Costruire Convenzionato nei casi previsti dall'art. 12.c.1b ed in particolare per interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e/o con cambio di destinazione d'uso da attività produttive e artigianali in atto e/o dismesse, con destinazione residenziale e/o destinazione ad essa complementare come previsto dallo stesso art.12c.1b e/o con destinazione di interesse generale o pubblico e/o con recupero del sottotetto di cui e secondo le modalità della L.R. n.12/2005 e s.m.i. e/o con le integrazioni di SLP di cui al c.6b del presente articolo e di cui al successivo art. 25.4 di edifici non di valore storico-artistico (classe 2) e per nuovi interventi su aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti nell'unità di intervento, ad indice  $0,20$   $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e per il completamento degli insediamenti ad indice inferiore a  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- a P.A. alle condizioni di cui all'art. 5.7.1 NTA – DP, nei casi previsti dall'art.12c.1c ed in particolare per interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici esistenti in aree edificate e per nuovi interventi su aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti nell'unità di intervento ad indice di  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  o su aree aventi superficie  $> 1500 \text{ m}^2$  e per modificazione dei lotti e/o degli isolati e/o della rete delle strade.

Gli interventi subordinati alla preventiva approvazione di un P.A. d'iniziativa pubblica o privata, sono riferiti alle unità minime di intervento corrispondenti ai tipi edilizi di cui al comma 6-A.R.n.2-“Il Borgo di Cabiato”, già individuati nella cartografia del DP o da individuare con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e s.m.i. se in estensione della zona di recupero del PGT.

Un PA può essere attuato anche in tempi diversi e per parti, attraverso l'identificazione di più comparti di intervento riferiti ad uno schema generale e concordato di cui all'art.9 c.9 e 10 delle NTA - DP, esteso all'intera unità minima d'intervento (Tipo Edilizio), perché sia assicurata l'unitarietà degli interventi e il rispetto della morfologia dello stesso Tipo Edilizio.

Nelle more di formazione dello strumento attuativo già individuato, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo le disposizioni di cui all'Art. 9, comma 2. del DPR. 380/2001 e s.m.i., che non comportino un aumento del carico urbanistico secondo le disposizioni stabilite dal Piano dei Servizi, in particolare per gli interventi di cambio di destinazione urbanistica. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto alla data di adozione del PGT e che svolgono una o più attività insalubre di 1° classe, sono soggetti alle operazioni consentite all'interno del centro edificato di cui al titolo 2.7.3.3. del Regolamento Comunale d'Igiene vigente.

#### 2. Standard e parcheggi privati

##### Standard

A richiesta dell'Amministrazione comunale vengono cedute o monetizzate

- per gli interventi a P.A. e/o P.C.C. per cambio di destinazione d'uso
  - tutte le aree P2 di cui all'art.9-NTA-PS risultanti dall'IT di progetto
  - le aree U di cui all'art.9-NTA-PS
- per gli insediamenti esistenti le aree risultanti dall'incremento della SLP esistente e dalla SLP corrispondente al cambio di destinazione d'uso e
- per i nuovi interventi le aree risultanti dalla SLP di differenza tra l'indice di  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e l'indice di  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- per gli interventi a P.C.
  - tutte le aree per parcheggi P1 di cui all'art.9-NTA-PS, riferite alla SLP di progetto.

##### Parcheggi privati

I parcheggi privati verranno ceduti nella quantità disposta dall'art.8-NTA-PS

Per gli interventi a P.C. i parcheggi P1 ed i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati, tutti o in parte, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale di attuare ed assegnare i parcheggi di corona di cui all'art.9.9.-NTA-PS.

La quota di urbanizzazione secondaria calcolata come previsto dal P.S. che non viene ceduta all'interno dei P.A. e/o dei P.C.C., verrà monetizzata.

La perequazione di cui al precedente art. 11 e alle condizioni di cui all'art. 5.7.1 NTA – DP, sarà calcolata per gli interventi a P.A., sul 50 40% della SLP destinata a residenza calcolata deducendo dalla SLP totale la SLP residenziale esistente e sulla SLP di integrazione della SLP di cui all'IT di progetto e per i nuovi interventi sulla SLP di differenza dell'IFP = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e dell'IT = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. Non possono essere edificate le aree e gli spazi rimasti liberi se destinati dal PGT ad usi urbani o collettivi di cui al successivo Art.37, nonché le aree e gli spazi di pertinenza dei vari Tipi Edilizi, se non per gli interventi di integrazione edilizia di cui al successivo c.6b.
4. Gli interventi negli ambiti A1 possono contemplare le casistiche di seguito elencate, attuabili a PCc:
  - a) la SLP e/o SC esistenti al 1970 di rustici, superfetazioni comprese le tettoie, fabbricati accessori, o parti di essi regolarmente assentiti di superficie SLP e/o SC uguale o inferiore a 40,00 m<sup>2</sup>, non appartenenti all'impianto originario, anche con destinazioni diverse dalle disposizioni del PR, può essere accorpata al 50% per le tettoie ed al 100% negli altri casi, negli edifici principali del tipo edilizio di appartenenza così come previsto dal comma 4 delle NdR dell'AR n°2 – All. D – NTA – DP oppure può essere trasferita al 50% per le tettoie ed al 100% negli altri casi negli AT, ovvero in aree appartenenti agli ambiti prevalentemente residenziali, di cui all'Art. 20, salvo diverse disposizioni delle norme del PR, ad una delle seguenti condizioni:
    - obbligo di demolizione di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori o parti di esse se accorpati e/o trasferiti e/o se non regolarmente assentiti;
    - obbligo di riqualificazione degli spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni, anche per la realizzazione di parcheggi privati preferibilmente interrati.
    - cessione gratuita al Comune di Cabiato, dei sedimi relativi a spazi pertinenziali risultanti dalle demolizioni.
  - b) le aree ed immobili (edifici regolarmente assentiti e relative pertinenze) costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiuto (tipi edilizi), con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero inattuati ai sensi del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE) di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, riferito alla superficie fondiaria dell'intera unità edilizia considerata, la cui capacità edificatoria può essere utilizzata per le perequazioni interne all'unità o trasferita nelle aree consolidate (TUC) o negli ATR, alle seguenti condizioni:
    - obbligo di riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati, preferibilmente interrati, recupero delle facciate, fronte pubblico e privato e parti comuni degli edifici.
    - applicazione dei contenuti e delle disposizioni delle presenti norme per il recupero degli edifici esistenti.
  - c) la SLP e/o SC esistente al 1970 di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori, o parti di essi regolarmente assentiti, oltre che di eventuali corpi incongrui esistenti nelle corti, aderenti o staccati dall'edificio principale, che anche storicamente sono da considerare estranei, aggiunte improprie all'impianto edilizio principale con superficie superiore a 40,00 m<sup>2</sup>, possono essere accorpati all'edificio principale o riutilizzati, mediante intervento di ristrutturazione edilizia, di ampliamento per aumento della sua altezza a raggiungere la minima altezza del tipo edilizio di appartenenza, di integrazione edilizia di cui alle presenti norme e/o mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad un ambito funzionalmente e urbanisticamente compiuto ( tipo Edilizio) finalizzato a:
    - demolizione di rustici, superfetazioni, fabbricati accessori o parti di essi non regolarmente assentiti
    - ricomporre l'impianto morfologico dei tipi edilizi di cui al comma 6 dell'A.R. n.1 di cui all'Allegato E alle NTA-DP e dei loro affacci su spazi pubblici;
    - riqualificare gli spazi pertinenziali risultanti, con dotazione di parcheggi privati preferibilmente interrati.
  - d) agli edifici che risultano non utilizzati alla data di adozione del PGT, costituenti unità funzionalmente e urbanisticamente compiute, con l'esclusione degli ambiti oggetto di Piani di Recupero in attuazione del previgente PRG, è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ITE), pari al 50% della SLP esistente, da utilizzare per le perequazioni interne all'unità o da trasferire nelle aree consolidate (TUC) o negli ATR , alle seguenti condizioni:
    - compatibilità con le prescrizioni del PR relativamente alla destinazione delle aree;
    - recupero dell'edificio e riuso residenziale e per funzioni compatibili;
    - riqualificazione delle corti, dotazione di parcheggi privati secondo le disposizioni del PS.

5. I benefici di cui al precedente c. 4, concedibili da parte del Comune di Cabiato per la riqualificazione delle corti e parti comuni degli edifici, sono ammissibili alle seguenti condizioni:
- a) per l'ambito o area di intervento deve essere presentato un progetto di riqualificazione degli immobili e/o degli spazi comuni nel loro complesso;
  - b) il progetto di intervento, configurato quale Permesso di Costruire Convenzionato o PA, perfeziona le modalità di cui al precedente c. 4 a fronte della prestazione di idonee garanzie reali, pari al valore della capacità insediativa trasferita, prestate dai Soggetti interessati;
  - c) il progetto esecutivo di intervento, deve essere redatto ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici e documentare i costi di realizzazione mediante computo metrico estimativo.
  - d) la Convenzione deve essere sottoscritta entro un anno dall'approvazione dei progetti di intervento, pena la decadenza dell'intervento, approvato con le modalità di cui all'Art. 93 c. 4 della LR. 12/05; la realizzazione degli interventi approvati, deve essere completata entro il termine massimo di tre anni dalla sottoscrizione della Convenzione.
6. a) Il recupero dei sottotetti esistenti degli edifici in ambito A1, esclusi gli edifici di classe 1 e 2.1 di cui al precedente art. 16, è consentito congiuntamente per l'intero edificio di appartenenza dell'unità immobiliare interessata dal recupero nel rispetto dell'altezza di gronda e di colmo dell'edificio confinante più alto.
- Per gli edifici prospettanti direttamente sugli spazi pubblici, il recupero dei sottotetti è subordinato allo studio dell'intera facciata dell'edificio anche in riferimento allo spazio pubblico stesso.
- Per gli edifici di classe 1 e 2.1 il recupero dei sottotetti esistenti è possibile esclusivamente entro la sagoma della copertura esistente e senza apportare alcuna modifica alle caratteristiche geometriche della copertura.
- Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n°. 12/2005, dal precedente art.15 c.6 e dal successivo art. 40.
- b) Per gli edifici di cui agli ambiti A1, esclusi gli edifici di Classe 1 e 2.1 sono inoltre possibili le seguenti integrazioni edilizie:
- a - realizzare un porticato con loggia soprastante per l'intera facciata interna dell'edificio, per la realizzazione di collegamenti esterni tra le varie unità abitative o per la formazione di logge e balconi;
  - b - delimitare con vasi e/o siepi un'area di rispetto lungo l'intera facciata interna dell'edificio per organizzare l'ingresso ed il disimpegno delle singole unità abitative (quinta verde);
  - c - realizzare preferibilmente in sottosuolo o recuperando le volumetrie degli edifici edificati, locali lavanderia e/o deposito o la centrale termica al servizio di tutto o in parte degli edifici del comparto;
  - d - realizzare in sottosuolo, con accessibilità esterna e/o meccanica, box interrati e locali deposito di pertinenza degli alloggi degli edifici del comparto.

### **Art. 21 - Categorie d'intervento**

In sede di progetto degli interventi in ambito A1, potranno essere precisati/modificati/rettificati i tipi edilizi di cui agli elaborati allegati al comma 2 - A.R.n. 2 - Il Borgo di Cabiato di cui all'All.D – NTA – DP a cui applicare gli indirizzi di progetto del comma 6 dello stesso A.R. n° 2.

Il progetto degli interventi dovrà inoltre preventivamente attribuire ai Tipi edilizi interessati dall'intervento, la classe di cui al precedente art.16 delle NTA-PR per l'osservanza delle categorie d'intervento previste per ciascuna classe di edificio.

Gli edifici di classe 1 sono già individuati dal PGT e per essi si applicano le relative categorie di intervento di cui al precedente art.16.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica proposti dai diretti interessati all'interno degli ambiti ATR del Borgo di Cabiato già perimetrati sulla tavola del DP, i singoli interventi potranno essere attuati anche parzialmente in attuazione dello schema generale delle schede di indirizzo progettuale di cui all'All.C alle NTA-DP e degli obiettivi di riqualificazione/rigenerazione illustrate dallo stesso Allegato.

Nel caso di interventi di ristrutturazione e di rigenerazione proposti dai diretti interessati all'interno degli ambiti del Borgo di Cabiato e non ancora perimetrati, i singoli interventi dovranno essere inquadrati in uno schema generale e concordato relativo all'ambito funzionale all'intervento e dovranno attuare gli indirizzi di riqualificazione dei tipi edilizi compresi nell'ambito ed in attuazione gli obiettivi proposti dall'A.C. per quell'ambito in funzione del suo contesto.

## **Art. 22 - Destinazioni d'uso**

1. Gli ambiti A1 sono ambiti polifunzionali per attività residenziali/economiche/di servizio di cui all'art.9.2 a),b) e c) fra loro intercambiabili se ed in quanto compatibili così come esemplificato dal successivo c.3. Il PR persegue l'obiettivo della tutela della residenza (a), del consolidamento delle attività commerciali e di servizio (b) e produttivo - artigianali (c) se compatibili, storicamente presenti all'interno di questi insediamenti. Tale obiettivo è finalizzato alla equilibrata integrazione di queste attività fra complementari ed alla qualificazione/valorizzazione delle originarie tipologie insediative e degli spazi e servizi pubblici.
2. La conservazione o la modifica delle destinazioni d'uso in atto (desunte dallo stato di fatto legittimato) deve avvenire nel rispetto delle presenti norme, della disciplina per gli insediamenti delle attività economiche e del commercio, dell'All. n°2 – Viabilità – Doc.1B – DP, delle leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.
3. Con riferimento al precedente Art. 9 e all'allegato A alle presenti Norme, sono di seguito definite le destinazioni ammissibili e quelle non ammissibili, fermo restando che altre destinazioni potranno essere dichiarate ammissibili se ed in quanto complementari della destinazione principale.

### Destinazioni ammissibili

a- principale prevalente: residenza (U1).

- complementari: U 2, U 3.2, U 4 , U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 12,U13, U 15, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 26, U 40, U 41, U49, U 51.

b- principale prevalente: di servizio ed assimilabile (U4).

- complementari: U 1, U 2, U 3.1, U 3.2, U 4 , U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 12, U 13, U 13.1, U 14, U 15, U 16, U 17, U 18, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 25, U 26, U 40, U 41, U49, U 51.

c- principale prevalente: attività economiche integrabili nel contesto urbano: U12.

- complementari: U 1, U 2, U 3.1, U 3.2, U 4 , U 5, U 6.1, U 8, U 11, U 13, U 13.1, U 14, U 15, U 16, U 17, U 18, U 19, U 20, U 21, U 22, U 23, U 24, U 25, U 26, U 40, U 41, U49, U 51.

### Destinazioni non ammissibili

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili sono quelle di cui all'Art. 9 c. 2 lettere c, d, e.

Le destinazioni d'uso complementari non ammissibili sono le seguenti:

U3 - Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico

U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare

U 6.3 MS1 tra 600 e 1.500 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto

U 6.4 MS2 tra 600 e 1.500 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita del settore non alimentare

U 7 - Centri di telefonia in sede fissa

U 9 - Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi

U 10 - Distribuzione carburanti per uso auto-trazione

da U 32 a U39 (funzioni agricole)

da U 27 a U 31e (funzioni produttive manifatturiere e assimilabili).

4. I locali destinati ad unità di vicinato, devono essere direttamente accessibili da spazi pubblici o dalle aree cortilizie, private o di uso pubblico; l'attività commerciale è ammessa anche al primo piano degli edifici.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da U5 (unità di vicinato), U11 (pubblici esercizi), esistenti alla data di adozione del PGT, a favore della residenza, che comportano la perdita di spazi per unità di vicinato, esercizi pubblici, ecc.

5. E' sempre consentito il passaggio da altro uso alle destinazioni di cui al precedente c.3, salvo il caso di edifici storici monumentali non residenziali.

6. Specificazioni degli usi consentiti possono essere introdotte dagli strumenti attuativi del PGT, Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, i Programmi di Riqualificazione Urbana, Programmi Integrati Commerciali. Questi ultimi in particolare possono disciplinare entro ambiti definiti gli usi commerciali con la finalità di riqualificare l'ambito di intervento e potenziare il servizio commerciale presente.

### **Art. 23 - Prescrizioni generali**

1. In relazione alla estensione dell'intervento diretto si applicano le seguenti prescrizioni:
  - gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a singole parti dell'unità edilizia (Tipo edilizio).
  - gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a singole parti dell'unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento dell'intera unità edilizia (tipo edilizio), in modo da dimostrare che:
    - l'intervento parziale non contrasta con quanto realizzabile per le parti di unità edilizia (tipo edilizio) non coinvolte.
    - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali, ma costituisce un'organica anticipazione.
    - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, riferite all'intera unità edilizia.
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a singole parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e le seguenti prescrizioni.

Il progetto se riferito alla singola unità immobiliare di edifici di Classe 1, sarà esteso per necessità di coordinamento, ad illustrare lo stato della tipologia edilizia degli edifici di appartenenza.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in ogni caso variare l'altezza di gronda e di colmo dell'edificio di appartenenza e non potranno nemmeno variare il numero e la quota dei piani, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di zona..
2. Tutti gli interventi, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni da individuare in sede di approvazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale.
3. Per la dotazione di parcheggi pubblici e privati si rinvia agli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 delle norme del PS.
4. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PGT, così come rilevabile dagli elaborati di indagine ovvero da idonea documentazione da presentare all'atto della presentazione del PC o della DIA di altro titolo abilitativo edilizio, della richiesta di PCC o PA , ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato.

Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo all'interno dei cortili corrispondenti all'impianto originario salvo quanto consentito dall'art. 20 c.6b.

Le recinzioni dei lotti liberi edificabili in quanto non asserviti agli edifici esistenti, saranno arretrate dal confine di proprietà per la formazione di un'area verde di connessione ecologica dell'insediamento con le aree libere circostanti, in attuazione degli indirizzi di cui all'AR N.3B.
5. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie degli spazi liberi individuati nelle tavole del PR, salvo nei casi consentiti dall'art.20 per nuovi edifici ed ampliamenti di edifici esistenti e per le integrazioni edilizie di cui al precedente art.20 c.6b.
6. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PGT potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solamente a seguito di specifico accertamento documentale. Qualora, nel corso di interventi, si verifichi il crollo di parti da conservare, le stesse dovranno essere ripristinate in conformità al progetto approvato, previo il rilascio di nuovo PC ovvero decorrenza DIA di altro titolo abilitativo edilizio.

7. Tra i requisiti qualitativi degli interventi è richiesto, che le nuove unità abitative derivanti da interventi di tipo conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, non possano avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali inferiore a 50,00 m<sup>2</sup>  
E' ammessa una superficie inferiore a 50,00 m<sup>2</sup> , con un minimo di 35,00 m<sup>2</sup>, ai fini della tutela dell'impianto distributivo storico-tipologico originario ed a soddisfacimento di particolari fabbisogni abitativi (residenze protette, ecc.) .
8. Per facilitare le demolizioni ed il trasferimento volumetrico il Comune può acquisire in partita di giro alla Banca Volumetrica Comunale istituita con apposita Delibera Comunale, le SLP da trasferire, e poi da cedere per l'incremento della SLP di pertinenza negli ATR e/o negli ambiti del TUC quando previsto dalle presenti norme.
9. Il PR recepisce alcuni obiettivi di riqualificazione urbana definiti per gli ATR dal DP di cui all'A.R.n. 2 – All.D – NTA – DP, quale la realizzazione di tratti di pista ciclopedonale e/o di varco ecologico passanti da via a via, in continuità rispettivamente dei percorsi ciclopedonali o dei corridoi ecologici esistenti o di progetto. L'attuazione di tali obiettivi consente di aumentare la SLP di progetto del 15% massimo di cui alla LR n°15/2005 a comprendere tutti gli incentivi di cui all'art. 11.c.5 delle presenti norme.
10. L'ambito A1, in attuazione di una specifica ordinanza del Sindaco, può corrispondere, in tutto o in parte, ad una Zona a Traffico Limitato (ZTL) ai sensi dell'art.7 del Nuovo Codice della Strada.

### **Sezione III - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)**

#### **AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

- Art. 24 - Tessuto di recente formazione**
- Art. 25 - Ambiti prevalentemente residenziali**
- Art. 25.1 - Ambiti B di completamento edificati dopo il 1970**
- Art. 25.2 - Ambiti CV a bassa densità con verde privato pertinenziale**
- Art. 25.3 - Ambiti AFA di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani in ambiti prevalentemente residenziali**
- Art. 25.4 - Integrazioni della SLP negli ambiti prevalentemente residenziali**

#### **AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

- Art. 26 - Articolazione - Destinazioni d'uso e interventi ammessi**
- Art. 26.1 - APC.i - Ambiti per attività produttive industriali – artigianali esistenti**
- Art. 26.2 - APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali**
- Art. 26.3 - APC.t - Ambiti per attività terziarie**
- Art. 26.4 - Integrazione della SLP produttiva**
- Art. 27 - AFA - Ambiti di filtro ambientale**

## **Art. 24 - Tessuto di recente formazione**

1. Gli ambiti urbani consolidati, comprendono le parti del tessuto edificato di recente formazione, esterne agli ambiti A–NS, A–ES e A1–TIST, per le quali sono definite le prescrizioni, gli obiettivi da perseguire in sede di attuazione, le destinazioni funzionali, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare in relazione alle specifiche destinazioni prevalenti:
  - a. ambiti prevalentemente residenziali
  - b. ambiti prevalentemente produttivi
2. Destinazioni d'uso  
Nel TRF prevalentemente residenziali, ove sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 9 c. 2, lettere a) e b), non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 c. 2, lettere c) e d) e le relative destinazioni complementari.  
Non sono altresì ammesse le seguenti destinazioni di cui all'allegato A:  
U3, U 3.1, U6.2, U 6.3, U 6.4, U9, U10, le attività fieristiche di cui all'U14, U15, U18, U25, da U26 a U31, da U32 a U39, U42, U46, U47.  
Sono confermate le destinazioni d'uso diverse, in atto alla data d'adozione del PGT.  
Nel TRF prevalentemente produttive, ove sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 c. 2, lettere b) e c), non sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'Art. 9 c. 2 lettere, a) e d) e le relative destinazioni complementari.

## **Art. 25 - Ambiti prevalentemente residenziali: articolazioni e destinazioni d'uso**

1. Il PR, in base alle caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanizzati consolidati, individua i seguenti sub-ambiti e classi:
  - B - Tessuti urbani (B) di completamento  
Sono da considerare saturi, di norma da non addensare, in quanto presentano una morfologia consolidata dell'impianto urbano, in continuità con alcuni elementi di interesse storico - architettonico. Fa eccezione la presenza di insediamenti produttivi, caratteristici del paese del mobile, non più compatibile con il tessuto urbano residenziale.  
L'ambito B è articolato nelle seguenti "classi":
    - B - Classe 1 - alta densità
    - Classe 2 - media densità
    - Classe 3 - bassa densità
  - BC - ad impianto unitario ed a densità predefinita (P.A. vigente), individuato con doppio asterisco (\*\*)
  - C - Tessuti urbani (CV) a bassa densità con verde privato pertinenziale, a P.A. vigente se individuati con asterisco (\*)  
caratterizzati da un'edilizia consolidata a bassa densità ed a raggiunto equilibrio insediativo.
  - AFA - Ambiti di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani in ambiti prevalentemente residenziali.
2. Nelle aree contigue agli ambiti APA, ARA di cui al successivo Art. 28 e seguenti, sono prescritte le seguenti condizioni:
  - a) Le nuove costruzioni devono sorgere a distanza non inferiore a:
    - 100,00 m da attrezzature agricole esistenti alla data di adozione del PGT
  - b) Le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione devono essere integrati da interventi di ambientazione delle pertinenze, con la formazione di quinte verdi mediante l'impianto di alberature a filare e cespugli a foglia caduca (cfr. Manuale naturalistico per il miglioramento ambientale del territorio rurale).
  - c) Per gli interventi di cui al punto b) sono applicabili le premialità di cui all'Art. 11 c. 5 lettera o).
3. Nei sub-ambiti B e C, per gli interventi di nuova costruzione, di integrale sostituzione, di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, di cambio d'uso, è richiesto il lotto minimo di superficie fondiaria (SF), rispettivamente > di 300,00 m<sup>2</sup> e 500,00 m<sup>2</sup>  
Nel caso in cui la superficie del lotto risulti inferiore al limite sopra indicato, è richiesto il trasferimento della capacità edificatoria ammessa dalle presenti norme nelle aree e ambiti edificabili definiti dal PGT,

salvo i casi in cui si determinino frontespizi ciechi prospettanti e/o visibili da spazi pubblici. In tale caso è ammessa la realizzazione di edifici in aderenza ai frontespizi, anche a completamento di immobili adiacenti, che definiscano un nuovo affaccio.

Le nuove unità abitative devono avere superficie interna alla sagoma dei muri perimetrali > di 50,00 m<sup>2</sup>.

4. Negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, non sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 9 c. 2 lettere c, d, e, salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche norme d'ambito. Non sono altresì ammesse le seguenti destinazioni complementari di cui all'allegato A: U3, U3.1, U6.2, U 6.3, U 6.4, U9, U10, le attività fieristiche di cui all'U14, U15, U18, U25, da U26 a U31, da U32 a U39, U42, U46, U47.

Negli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali sono ammesse le destinazioni d'uso principali di cui all'Art. 9, c. 2 lettere a, b, oltre alle destinazioni complementari, di cui all'allegato A, di seguito esemplificate, salvo specifiche e diverse prescrizioni definite dalle norme d'ambito e fermo restando che altre destinazioni potranno essere dichiarate ammissibili se ed in quanto complementari della destinazione principale:

- U 2 Residenza collettiva
- U 4 Studi professionali e uffici in genere
- U 5 Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita <= m<sup>2</sup> 150
- U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m<sup>2</sup>- Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto
- U 7 Centri di telefonia in sede fissa
- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 11 Pubblici esercizi
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con altre funzioni
- U 14 Attività espositive e congressuali
- U 16 Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo, ludoteche prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 19 Attività sanitarie e assistenziali;
- U 20 Attività di parcheggio
- U 21 Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22 Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 23 Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

5. Sono altresì ammesse, se già legittimamente in essere alla data di adozione del PGT, le seguenti destinazioni compatibili:

- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano riferiti ai limiti stabiliti dall'azzonamento acustico.
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie).

6. Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche e dal reticolo minore, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, aumento del carico urbanistico, è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 48.

#### **Art. 25.1 - Ambiti B di completamento edificati dopo il 1970**

1. Si tratta delle parti tessuto consolidato di recente edificazione, esterne ai nuclei storici (A-NS e A-ES) e al tessuto novecentesco (A1 - TIST), che si caratterizzano per l'edificazione con densità disomogenee corrispondenti a diverse classi funzionali e morfologiche. Per questi insediamenti valgono se ed in quanto non in contrasto con le presenti norme, gli indirizzi di progetto di cui all'AR n°3A – Il Borgo residenziale – All. D alle NTA – DP.
2. In relazione alle caratteristiche morfologiche del contesto di riferimento e con la finalità di uniformare la morfologia dell'edificato, può essere ammesso il trasferimento della capacità edificatoria generata dagli

ambiti e aree, A-NS, A-ES e A1-TIST di cui agli artt. 14 e 19 e seguenti, dagli ambiti AFA di cui all'Art.25.3 e dagli ambiti MV, IA di cui all'Art. 37, in aggiunta alla capacità edificatoria propria nel rispetto dell'IT ovvero IF ammesso.

3. Gli edifici aventi SLP maggiore di 250,00 m<sup>2</sup> e le relative aree pertinenziali asservite ad attività produttive in atto o dismesse alla data di adozione del PGT, sono definite "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della L. 457/1978 e s.m.i.

4. Indici urbanistici degli ambiti B di classe 1, 2 e 3 e BC:

per gli interventi in aree edificate:

ITP = IFP = esistente;

IT = IF in relazione alle specifiche caratterizzazioni della densità territoriale esistente, individuate in tre sottoclassi di cui al precedente art. 25.1 - B:

Classe 1 - alta densità - IT=IF= 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per IFP=ITP superiore a 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

IT=IF= **esistente 0,45** per IFP = ITP inferiore a 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e superiore a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Classe 2-media intensità IT=IF=**0,35 0,45** m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per IFP=ITP superiore a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e inferiore a 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

IT=IF= **esistente 0,35** per IFP = ITP inferiore a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e superiore a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Classe 3-bassa densità IT=IF=**0,30 0,35** m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per IFP=ITP superiore a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e inferiore a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

IT=IF= **esistente 0,30** per IFP = ITP inferiore a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RC = esistente **maggiorato di 1/3 per le integrazioni consentite**

H = 9,50 m.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, è confermata la SLP se regolarmente assentita.

La SLP di cui agli indici IT e IF può essere incentivata dalla SLP che risulta dall'art. 8 c.6 – "Volume (V)", a condizione che tale SLP venga edificata per una destinazione complementare alla destinazione principale.

In alternativa a tale integrazione, è possibile l'integrazione della SLP di cui all'art. 20.3 per ITP = IFP = esistente.

Per gli interventi BC ad impianto unitario valgono le prescrizioni di cui al c.8 successivo

per gli interventi in aree non edificate o non costituenti pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PGT e della Variante 1/2012 al PGT e per il completamento degli insediamenti ad indice inferiore:

IT = IF = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a seconda della modalità d'intervento

RC = 30%

H = 2 piani e comunque non superiore a 7,50 m.

5. Modalità d'intervento

Sono possibili tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10.

L'edificazione è consentita in particolare tramite:

- Permesso di Costruire semplice nei casi previsti dall'art. 12 c.1a ed in particolare per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza cambio di destinazione d'uso a indice ITT=IFP= esistente;

- **ad indice 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per nuovi interventi su aree non edificate e per il completamento degli insediamenti esistenti ad indice inferiore a 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

- Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dall'art. 12 c.1b ed in particolare

a - ad indice ITT=IFP= esistente

- per interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione

- per cambio di destinazione d'uso da attività produttive e/o artigianali in atto e/o dismesse a residenza e/o a destinazioni ad essa complementari e/o a destinazioni di interesse generale o pubblico

b - ad indice ITT = IFP = esistente con integrazioni

- per recupero del sottotetto di cui e secondo le modalità della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

- per le integrazioni volumetriche di cui al successivo art. **20.4 25.4**

c - ad indice **0,20 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per nuovi interventi su aree non edificate e per il completamento degli insediamenti esistenti ad indice inferiore a 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

- per nuovi interventi su aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti;

- Piano Attuativo nei casi previsti dall'art.12c.1c ed in particolare

a - ad indice IT=IF=0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o =0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o =0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- per interventi di ristrutturazione urbanistica in aree edificate

b - **ad indice di 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

- per nuovi interventi su aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti nell'unità di intervento o su aree aventi superficie > 1500 m<sup>2</sup>

- per modificazione dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale.

Il Piano attuativo può essere attuato anche in tempi diversi, attraverso l'identificazione di più unità minime di intervento riferite ad uno schema generale e concordato esteso all'intera unità edilizia (isolato, edificio, ecc.), purché sia assicurata l'unitarietà degli interventi e il rispetto della morfologia del comparto di riferimento. Nelle more di formazione dello strumento attuativo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia secondo le disposizioni di cui all'Art. 9, c. 2. del DPR. 380/2001 e s.m.i., che non comportino un aumento del carico urbanistico secondo le disposizioni del Piano dei Servizi, in particolare per gli interventi di cambio d'uso tra destinazione principali.

Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 9 c.11..

#### 6. Standard

Per gli standard di cui all'art.9 – N.T.A. – PS vengono cedute

a - per gli interventi a P.A. e/o P.C.c:

- tutte le aree di urbanizzazione primaria risultanti dall'IT di progetto e le aree di urbanizzazione secondaria individuate dal PGT e/o risultanti dall'incremento della SLP esistente per gli insediamenti esistenti e quelle risultanti dalla SLP di differenza tra gli indici di 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e di 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per i nuovi interventi

b - per gli interventi a P.C.:

- tutte le aree di urbanizzazione primaria ed in particolare le aree per parcheggi (P1) e verde aderente, riferite alla SLP di progetto

La quota di urbanizzazione secondaria calcolata come previsto dal PS che non viene ceduta, verrà monetizzata.

c - La perequazione (standard qualitativo) di cui al precedente art.11 sarà calcolata per gli interventi a P.A., sul 50 40% della SLP destinata alla residenza, calcolata deducendo dalla SLP totale la SLP residenziale esistente e sulla SLP di integrazione della SLP di cui all'IT = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o =0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o =0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e sulla SLP di differenza dell'IFP = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e dell'IT = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per i nuovi interventi

#### 7. Prescrizioni generali

Gli edifici devono essere dotati di posti auto nella misura stabilita dall'Art. 8.16, realizzati preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrato o esterne purché opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza accorpate all'edificio principale. Le nuove recinzioni prospicienti spazi pubblici devono avere le seguenti caratteristiche: - altezza massima 2,00 m, con zoccolatura di altezza fino a 0,60 m; la restante altezza deve essere trasparente per almeno il 50% della superficie Per le recinzioni prospicienti spazi privati è ammessa l'altezza massima fino a 2,50 m opaca per l'intera superficie.

Per le nuove costruzioni adiacenti ad attività e aree produttive APC.i e APC.r, deve essere inserita la fascia di m. 10,00 lungo il confine ovvero dal limite di ambito, di cui all'Art. 8.12 c. 5.

#### 8. Prescrizioni per ambiti BC ad impianto unitario ed a densità predefinita

a. Descrizione

Gli insediamenti BC residenziali di impianto unitario comprendono le aree e gli insediamenti di edifici residenziali compresi nei P.A. approvati, che come tali vengono conformati dal P.G.T..

Gli insediamenti BC comprendono anche i Piani di Zona di cui alla legge n°167/1962 ed eventuali P.A. approvati in variante dei P.A. originari.

Per gli insediamenti BC **individuati con doppio asterisco**, valgono le prescrizioni di cui al precedente art.4.3 e di cui al presente articolo e gli indirizzi degli Ambiti di Riqualificazione di appartenenza di cui all'All. D - NTA – DP: A.R. n°3A – Il borgo residenziale; **per gli insediamenti BC individuati con un solo asterisco valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 4.3 e di cui al presente articolo e gli insediamenti di cui all'A.R. n°3B – Il quartiere giardino**, così come risultano individuati nell'All. n°3 del DOC.G – Azioni per la sostenibilità.

b. Destinazione d'uso

Per gli ambiti BC valgono le destinazioni previste dal P.A.

Nel caso di cessazione di attività in atto, sono ammesse le destinazioni ammissibili ed escluse le destinazioni non ammissibili con la destinazione residenziale di cui all'art. 9.4 delle presenti norme.

c. Indici urbanistici

La capacità edificatoria è pari alla SLP esistente e/o prevista dal P.A., eventualmente aumentata in attuazione ed alle condizioni di cui successivo art.20.4.

L'altezza esistente degli edifici potrà essere aumentata di un piano per le integrazioni di cui al successivo art.20.4 25.4 o in alternativa per il recupero dei sottotetti se ed in quanto ammesso.

Le distanze saranno uguali a quelle previste dal P.A. e comunque conformi a quanto previsto dai precedenti artt. 8.12, 8.13 e 8.14 per le integrazioni di cui all'art. 20.4 25.4 o per il recupero del sottotetto.

d. Modalità d'intervento

L'edificazione è consentita tramite Permesso di Costruire in attuazione del P.A o tramite P.A. per varianti urbanistiche o per decadenza del P.A. vigente.

e. Prescrizioni generali

- Le aree piantumate esistenti e/o evidenziate nella tavola saranno per quanto possibile mantenute e valorizzate e/o modificate in attuazione di un progetto di cui al successivo art. 53.b.
- Per i lotti erroneamente compresi in ambito BC, la loro edificazione verrà realizzata in attuazione dell'IFP minimo del P.A. in cui sono ricompresi.
- Il progetto di recupero dei sottotetti e di integrazione volumetrica di cui all'art.20.4, degli edifici esistenti dovrà essere esteso all'intero edificio per l'adeguamento tipo-morfologico dello stesso.

## **Art. 25.2 - Ambiti CV a bassa densità con verde privato pertinenziale**

1. Descrizione

Si tratta di aree edificate in vari periodi e localizzate in diverse parti del territorio con densità non omogenee, caratterizzate dalla presenza di ville ed edifici, le cui dirette pertinenze sono attrezzate a parco e giardino che, nel complesso, rivestono un interesse ecologico - ambientale.

Per questi ambiti valgono con le prescrizioni del presente articolo gli indirizzi di cui all'AR n°3B – Quartiere giardino – All.D – NTA – DP, se ed in quanto non in contrasto con tali prescrizioni.

2. Gli interventi ammessi negli insediamenti esistenti, debbono documentare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e documentarie degli edifici.
3. Nei giardini e negli spazi aperti in generale, gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione dei caratteri e degli elementi presenti di interesse ambientale; in particolare è fatto obbligo del mantenimento delle alberature d'alto fusto e di pregio botanico, del sistema del verde in generale, integrando o sostituendo le alberature in attuazione del progetto di cui al successivo art. 53.b).

4. Destinazione d'uso

Sono ammesse e non ammesse le destinazioni di cui all'Art. 25 c. 4.

Non sono altresì ammesse le destinazioni d'uso complementari di seguito elencate:

- U 6.1 MS1 tra 151 e 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare
- U 6.2 MS1 tra 151 e 600 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare
- U 6.3 MS1 tra 600 e 1500 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto
- U 6.4 MS2 tra 600 e 1500 m<sup>2</sup> - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare
- U 7 Centri di telefonia in sede fissa
- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 12 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale
- U 14 Attività espositive e congressuali
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)

Sono confermate le destinazioni d'uso, diverse dalla residenza, in atto alla data di adozione del PGT.

5. Tipi di intervento

Tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10: manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione ad esclusione degli edifici che rivestono valore architettonico o documentario, nuova costruzione. Per gli edifici asserviti ad attività produttive in atto è ammessa la sola manutenzione straordinaria

#### 6. Indici urbanistici

per gli interventi in aree edificate:

IFP = esistente

IF in relazione alle specifiche caratterizzazioni della densità territoriale esistente, individuate in due sottoclassi:

Classe 1 - IF =  $0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per IFP <  $0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; RC = 20%; H = 7,50.

Classe 2 - IF =  $0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per IFP <  $0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e maggiore di  $0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; RC = **20% esistente maggiorato di 1/3 per le integrazioni**; H = 7,50.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è confermata la SLP se regolarmente assentita.

per gli interventi in aree non edificate o non costituenti pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione del PGT e della Variante 1/2012 al PGT:

IFP =  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e IT =  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a seconda delle modalità d'intervento

RC = 30%

H = 2 piani e comunque non superiore a 7,50 m.

#### 7. Modalità d'intervento

L'edificazione è consentita in particolare tramite:

- Permesso di Costruire semplice nei casi previsti dall'art. 12 c.1a ed in particolare per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza cambio di destinazione d'uso a indice IF = IFP = esistente;

- **ad indice IT= $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per nuovi interventi su aree non edificate**

- Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dall'art. 12 c.1b ed in particolare

a - ad indice IF= esistente

- per interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione

- per cambio di destinazione d'uso da attività produttive e/o artigianali in atto e/o dismesse a residenza e/o a destinazioni ad essa complementari e/o a destinazioni di interesse generale o pubblico

b - ad indice IF = esistente con integrazioni di cui all'Art. **20.4 25.4**

- ad indice IF= $0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e/o  $=0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2$  rispettivamente per IFP esistente inferiore a  $0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e/o a  $0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- per recupero del sottotetto di cui e secondo le modalità della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

- per le integrazioni volumetriche di cui al successivo art. **20.3 25.4**

c - ad indice IT=**0,20 0,30**  $\text{m}^2/\text{m}^2$  **per nuovi interventi su aree non edificate**

- per nuovi interventi su aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti;

- Piano Attuativo nei casi previsti dall'art.12c.1c ed in particolare

- per interventi di ristrutturazione urbanistica esistenti in aree edificate a IT= $0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e/o  $0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per ITT = IFP esistente rispettivamente inferiore a  $0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e/o a  $0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- **ad indice IT= $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$**  o su aree aventi superficie > 1500  $\text{m}^2$  per nuovi interventi su aree non edificate e non costituenti pertinenza di edifici esistenti nell'unità di intervento **e per modificazione dei lotti e/o degli isolati e/o della rete delle strade.**

#### 8. Standard

Per gli standard di cui all'art.9 – N.T.A. – P.S. vengono cedute:

a - per gli interventi a P.A. e/o P.C.c.

- tutte le aree di urbanizzazione primaria risultanti dall'IT di progetto e le aree di urbanizzazione secondaria individuate dal PGT e/o risultanti dall'incremento della SLP esistente per gli insediamenti esistenti e quelle risultanti dalla SLP di differenza tra gli indici di  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  e di  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per i nuovi interventi

b - per gli interventi a P.C.

- tutte le aree di urbanizzazione primaria ed in particolare le aree per parcheggi (P1) e verde aderente, riferite alla SLP di progetto.

La quota di urbanizzazione secondaria calcolata come previsto dal P.S. che non viene ceduta, verrà monetizzata.

- c - La perequazione di cui al precedente art. 11 sarà calcolata per gli interventi a P.A., sul **50** 40% della SLP destinata alla residenza, calcolata deducendo dalla SLP totale la SLP residenziale esistente ed alla SLP di integrazione della SLP di cui all'IT = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> esistente.

#### **9. Prescrizioni generali**

Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi in coerenza con l'impianto dell'area attrezzata a parco e giardino.

Le autorimesse private nella misura stabilita dall'Art. 8.16, devono salvaguardare le alberature esistenti e, in generale, i valori ambientali presenti.

#### **Art. 25.3 - Ambiti AFA di filtro ambientale e corridoi ecologici urbani in ambiti prevalentemente residenziali**

1. Le aree di filtro ambientale e per corridoi ecologici urbani, comprendono le aree di valenza ecologico – ambientale campite nella cartografia del PR e le aree di interesse ecologico – ambientale degli ATR del DP, ovvero le altre aree IA campite nella cartografia del PS.
2. a - Le aree AFA di cui al PR possono essere acquisite all'uso pubblico, da parte del Comune di Cabiato, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato:
  - il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a ICE = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, oltre alla SLP di eventuali edifici esistenti, all'interno degli ambiti edificabili del tessuto consolidato (TUC) di cui all'Art. 17, che specificamente lo ammettono, ovvero degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR definiti dal DP.
  - l'incremento della SC (superficie coperta) ammessa negli ambiti APC di cui al successivo Art. 19, a fronte della cessione di aree della superficie fondiaria equivalente di AFA, necessaria per generare la SC.
- b - Le aree AFA di cui al DP sono già compensate in attuazione dell'IT degli ATR. Possono pertanto essere cedute e/o convenzionate nella quantità richiesta dall'Amministrazione Comunale e monetizzate per la rimanente parte così come previsto dall'art.10 delle NTA – DP.
- c - Le aree AFA di cui al PR possono essere non cedute e/o non convenzionate ma confermate nello stato di fatto a condizione che il Comune rinunci ad acquisire tali aree all'uso pubblico ed a condizione che il proprietario rinunci all'ICE = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e si impegni a conservarle nella loro valenza ecologico – ambientale, anche se esse fossero annesse ad altri insediamenti esistenti limitrofi ed a condizione che le aree stesse siano sottoposte a vincolo di non edificabilità di cui al precedente art.8.5 c.8.
3. La capacità edificatoria assegnata ai sensi del comma 2a, si intende aggiuntiva alla SLP degli eventuali edifici esistenti in aree appartenenti agli ambiti AFA, che dovranno essere demoliti all'atto del trasferimento della stessa.
4. Sono ammessi esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione ambientale delle aree ed alla conservazione degli componenti del paesaggio naturale e seminaturale ancora presenti.
5. Gli interventi di attrezzatura a verde (rimboschimento, cespugliature, ecc.) devono essere realizzati contestualmente all'attuazione degli interventi privati cui è stata assegnata la capacità edificatoria di cui al precedente c. 2a.

Per lo svolgimento delle pratiche colturali agricole, si intendono temporaneamente ammesse:

  - le attività di florovivaismo e relative attrezzature (serre) realizzate in conformità alle disposizioni dell'art. 59, c. 4, della LR 12/05.
  - coltivazioni a carattere familiare (orti) e relative attrezzature in conformità alle disposizioni di cui all'art. 43, c. 2, limitatamente alle serre e depositi attrezzi e legnaia. Tali coltivazioni possono essere promosse per iniziativa pubblica e/o privata, nello schema degli orti urbani di cui all'AR N. 1B1 – All.D – NTA – DP.

#### **Art. 25.4 – Integrazioni della SLP negli ambiti prevalentemente residenziali**

Il presente articolo disciplina l'edificazione negli ambiti già edificati a prevalente destinazione residenziale, con l'obiettivo di soddisfare il fabbisogno di SLP dei Cittadini residenti e di sanare situazioni igienico – sanitarie ed urbanistiche, oltre la SLP esistente e/o definita dagli indici di ambito.

Le presenti integrazioni sono alternative e non aggiuntive delle integrazioni già previste nei vari ambiti del T.U.C. dalle presenti norme.

##### **a - SLP convenzionata**

Oltre la SLP di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti residenziali del T.U.C. (A1, B, B - C1, B - C2, B - C3 e BC), il P.G.T. rende disponibile, a titolo preventivo, una SLP

aggiuntiva di 1.500,00 m<sup>2</sup> da assegnare mediante bando pubblico ai cittadini residenti da almeno dieci anni ed in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata, per soddisfare la dotazione di 40 m<sup>2</sup>. per componente la famiglia per un minimo di 50,00 m<sup>2</sup> di SLP ed un massimo di 80 m<sup>2</sup> di SLP per alloggio da convenzionare.

Tale SLP potrà essere sommata a beneficio esclusivo dei cittadini assegnatari, alla SLP di pertinenza di ciascun lotto, in ambito A1, B - C1, B - C2 e B - C3 e BC nel rispetto **dei soli indici del solo indice** di altezza **e superficie coperta** dell'ambito interessato e degli arretramenti di cui al precedente art. 8 **con un incremento di 1/3 del RC esistente e/o di ambito.**

L'aumento di SLP del lotto di intervento avverrà nella dimensione massima del 15% della SLP originaria e comunque pari ad un alloggio.

b - SLP aggiuntiva

Oltre la SLP di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti prevalentemente residenziali come di seguito indicate, il P.G.T. rende disponibile, una SLP aggiuntiva da utilizzare:

- 1 - per l'ampliamento, negli ambiti A1, B-C1, B-C2, B-C3 e BC degli edifici ultimati da almeno 5 anni per un incremento massimo di 50 m<sup>2</sup> della SLP esistente riferiti all'intero edificio eventualmente suddivisibili tra le unità abitative che compongono l'edificio stesso, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme.
- 2 - per ampliare gli edifici esistenti negli ambiti A1, B - C1, B - C2, B - C3 e BC, e/o per edificare ex novo nello stesso lotto attraverso un vincolo di pertinenza di cui all'art. 15 delle presenti norme, anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, nella misura comunque non eccedente i 100 m<sup>2</sup> oltre la SLP esistente, alle condizioni di seguito illustrate. Costituiscono presupposti per l'ampliamento di edifici isolati le seguenti concorrenti circostanze:
  - a) edificio ultimato da almeno cinque anni alla data della richiesta;
  - b) edificio che da almeno cinque anni, abbia realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore fino a 50 m<sup>2</sup> all'indice di ambito previsto dal P.G.T. previgente, compresi gli incrementi debitamente autorizzati in precedenza;
  - c) edificio isolato, mono o bifamiliare, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano tutti i suddetti presupposti, è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente di cui al precedente punto 2 alle seguenti condizioni:

- 1) l'ampliamento debba essere preceduto dall'eliminazione di tutti i manufatti accessori, fatte salve le quantità ammesse dal successivo art.43, separati o solo addossati od adiacenti al corpo di fabbrica principale, così da liberare e riordinare le aree di pertinenza, secondo un progetto complessivo di sistemazione del terreno libero da edificazione;
- 2) debbono essere rispettate le norme di ambito fatto salvo che il RC sarà maggiorato di un terzo e che l'altezza dell'edificio potrà essere aumentata di un piano fermo restando quanto disposto dal precedente art. 8.12;
- 3) l'ampliamento sia in alternativa al recupero dei sottotetti di cui all'art. 40 delle presenti norme.

c- SLP di riqualificazione urbana

Oltre la SLP di Piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme ai singoli ambiti prevalentemente residenziali, il P.G.T. rende disponibile, una SLP aggiuntiva da utilizzare nei seguenti casi:

- 1- Negli ambiti A1, B - C1, B - C2 e B - C3 esterne ai Piani Attuativi vigenti è possibile previo convenzionamento la formazione di interpiani di edifici esistenti anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, nel rispetto delle norme del R.E. ed alle seguenti condizioni:
  - a) edifici ultimati da almeno cinque anni alla data della richiesta;
  - b) edifici che da almeno cinque anni, abbiano realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di ambito previsto dal P.G.T. vigente.

Ove ricorrano tutti i suddetti presupposti, sono consentite operazioni di densificazione mediante formazione di interpiani, con la realizzazione di SLP nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) la formazione di interpiani deve produrre un risultato che realizzi un miglioramento morfologico e della qualità del prodotto edilizio complessivo;
  - 2) la formazione di interpiani deve essere preceduto dall'eliminazione di tutte le superfetazioni, secondo un progetto complessivo di sistemazione dei terreni liberi da edificazione.
- 2 - Negli ambiti A1, B-C1, B-C2 e B-C3 esterni ai Piani Attuativi vigenti è possibile previo convenzionamento l'accorpamento di edifici esistenti anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di ambito, alle seguenti condizioni:
- a) edifici ultimati da almeno cinque anni alla data della richiesta;
  - b) edifici che da almeno cinque anni, abbiano realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore di 50 mq all'indice di ambito previsti dal P.G.T. vigente;
  - c) edifici isolati, mono o bifamiliari, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano - per ciascuno dei lotti interessati - tutti i suddetti presupposti, sono consentite operazioni di riordino e di densificazione mediante accorpamento degli edifici esistenti, con la realizzazione - sul terreno interposto tra gli edifici medesimi - del volume geometricamente necessario fino ad un massimo, per ciascun lotto, di 100 mq per l'accorpamento stesso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) l'accorpamento deve produrre un risultato che realizzi un miglioramento morfologico e della qualità del prodotto edilizio complessivo;
- 2) l'accorpamento deve essere preceduto dall'eliminazione di tutte le superfetazioni, secondo un progetto complessivo di sistemazione dei terreni liberi da edificazione;
- 3) debbono essere rispettate le norme di ambito fatto salvo che la distanza esistente rispetto alla strada ed ai confini di proprietà sarà da valutare con riferimento al fabbricato più prossimo alle strade ed ai confini nonché il RC (verificato congiuntamente su tutti i lotti) sarà pari alla somma delle superfici coperte dai corpi di fabbrica principali da accorpare, maggiorata **e** di un terzo.

Per gli interventi di accorpamento i titoli abilitativi devono essere contestuali.

- 3 - Nei comparti di ristrutturazione urbanistica già individuati in ambito A e/o A1 come soggetti a Piano Attuativo di cui al D.P., o da individuare secondo le procedure di cui al comma 3 delle NdR dell'AR n°2 (All. D - NTA - DP) è possibile un incremento massimo della SLP pari al 15% (a comprendere l'incremento di cui al successivo c.4) della SLP esistente all'interno del comparto alle condizioni premiali di cui **all'art. al precedente art. 11** se tali premialità non sono già state utilizzate per la perequazione **di cui all'ART.5.7.1. delle NTA - DP**

Tale incremento è pure possibile nei casi di demolizione e ricostruzione mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, degli edifici non di classe 1, 2.1 e 2.6 di cui al precedente art. 16 e di cui agli Allegati del comma 2 delle NdR dell'A.R. n°2 - NTA - DP, soprattutto quando per tali edifici sono previsti interventi strutturali di adeguamento.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aumentando la superficie coperta di un **quinto terzo**, nel rispetto degli altri vincoli planivolumetrici relativi allo stesso articolo e di quanto disposto al precedente art. 8.12

- 4 - In tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, esclusi gli ambiti A e A1, di cui al precedente punto 2, attraverso uno specifico Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato o Variante dei P.A. vigenti, è possibile un incremento massimo del 15% (a comprendere l'incremento di cui al precedente c.3) della SLP (quale risulta applicando ai lotti interessati l'indice massimo di ambito)
- attraverso il trasferimento della SLP degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire)
  - sfruttando la capacità edificatoria dello standard qualitativo realizzato e/o dello standard di UP e US ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior SLP realizzata o in attuazione del precedente punto 1b e/o convenzionando una quota del 15% dell'intera SLP ad

edilizia convenzionata ai sensi dell'art.18 del Testo Unico n°.380/2001

- utilizzando la quota di SLP esistente eccedente l'IT dell'ambito di intervento.

La SLP da trasferire dagli ambiti A e A1 e dalle aree UP e US, viene calcolato fino al doppio della SLP esistente dell'edificio da trasferire in riferimento alla sua consistenza e localizzazione.

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

- 5 - In attuazione di quanto disposto dal precedente art. 11 - Tabella 1, si può rendere disponibile la corrispondente SLP aggiuntiva per un incremento massimo del 15% della SLP esistente o di progetto per ciascun intervento

Per le operazioni di cui ai precedenti punti 1b e 1c e per le SLP di recupero dei sottotetti di cui alla L.R. n°. 12/2005 e di cui al successivo art. 40 e di cui all'art.12 – NTA - DP, il P.G.T. rende disponibile una SLP complessiva di m<sup>2</sup> 8.000 da sommare alla SLP di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme dei singoli ambiti ed in particolare da sommare alla SLP non utilizzata in ambiti edificabili di PGT con espressa rinuncia dell'originario assegnatario, così come risulta dal Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

#### Prescrizioni

Le operazioni di cui ai precedenti capitoli b2 e c2 e all'interno dei singoli capitoli a, b e c, non sono cumulabili fra loro e possono essere realizzate una sola volta, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica.

Le operazioni di cui ai precedenti comma b2 e c2 e d1 non sono cumulabili con il recupero dei sottotetti.

Per tutte le operazioni non soggette a Piano Attuativo di SLP, convenzionata, aggiuntiva e di riqualificazione urbana, e per gli interventi di ampliamento gli interessati/operatori devono presentare e trascrivere nei registri immobiliari, prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, impegnativa di vincolo volumetrico edificandi di cui al precedente art. 8.5.8 delle presenti norme, implementata dall'impegno di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera. Prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune.

## **AMBITI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

### **Art. 26 – Ambiti prevalentemente produttivi: articolazione e destinazioni d'uso**

1. Gli ambiti specializzati per attività
  - produttive, manifatturiere e assimilabili di livello comunale - APC -, di cui all'Art.9 c.2.c) si articolano in:
    - APC.i - Ambiti per attività produttive industriali – artigianali
    - APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambito prevalentemente residenziale
  - terziario-direzionali, commerciali (medie strutture di vendita), di servizio e assimilabili di livello comunale - APC di cui all'Art.c.2.c) si articolano in:
    - APC.t - Ambiti per attività terziarie di Classe 1
    - Classe 2

Funzionali a questi ambiti APC risultano gli ambiti

- AFA - Ambiti di filtro ambientale e corridoi ecologici in ambiti prevalentemente produttivi

2. Negli ambiti specializzati per attività produttive non sono ammesse le destinazioni d'uso principali e complementari di cui all'Art. 9 c. 2, lettere a, d, e, oltre alle destinazioni e attività complementari di seguito elencate, salvo quanto diversamente specificate nelle norme d'ambito e/o in atti di PA e/o di P.C.C.
3. Modalità di interventi  
Come previsto dal precedente art.12, gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e le integrazioni di cui al successivo art.26.4 **e per il cambio di destinazione degli ambiti APC.i, APCt e APC.r quando consentito dalle norme d'ambito e gli ampliamenti ad esaurimento degli indici IT previsti dalle singole norme d'ambito** sono attuabili mediante intervento

diretto P.C.; gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e gli ampliamenti ad esaurimento degli indici IT previsti per le singole norme e per il cambio di destinazione degli ambiti APC.i, sono subordinati alla preventiva approvazione di P.A. ovvero P.C.C.

#### 4. Standard

Per gli interventi diretti (P.C.) devono essere cedute tutte le aree di urbanizzazione primaria ed in particolare le aree per parcheggi (P1) e verde aderente, riferite alla SLP di progetto.

Per gli interventi a P.A. e/o a P.C.c. devono essere cedute tutte le aree di urbanizzazione primaria risultanti dall'IT di progetto e le aree di urbanizzazione secondaria individuate dal PGT e/o quelle risultanti dall'incremento della SLP esistente per gli insediamenti esistenti e quelle risultanti dalla SLP di differenza tra ITP e IT di progetto per i nuovi interventi.

La quota di urbanizzazione secondaria calcolata come previsto dal PS che non viene ceduta, verrà monetizzata.

La perequazione sarà calcolata per le integrazioni della SLP esistente per gli insediamenti esistenti e per la SLP di differenza tra ITP e IT per i nuovi interventi.

#### 5. Prescrizioni particolari

Gli edifici devono essere dotati di posti auto pubblici e privati nella misura stabilita dall'Art. 8.16. Le autorimesse devono essere realizzate preferibilmente nella sagoma dell'edificio; ove ciò non fosse possibile per oggettive condizioni dell'area possono essere realizzate autorimesse interrato o esterne purchè opportunamente inserite nella sistemazione dell'area di pertinenza.

#### 6. Prescrizioni generali

Le recinzioni fronteggianti spazi pubblici non potranno avere altezza superiore a m 2,00 e dovranno essere trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie. Le recinzioni tra spazi privati non potranno avere altezza superiore a m 2,00; possono essere non trasparenti per tutta la superficie.

### **Art. 26.1 - APC.i - Ambiti per attività produttive industriali - artigianali esistenti**

#### 1. Descrizione

Gli ambiti APC.i, totalmente o prevalentemente edificati, comprendono le parti di territorio occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto, sono soggetti a interventi di completamento, modificazione funzionale, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici.

#### 2. Le modalità di intervento e gli standard sono quelli definiti dal precedente art. 26 c.3 e c.4.

#### 3. Parametri urbanistici

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica:

$ITP = IFP = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  o esistente se superiore a  $1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$IT = IF = 1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$

$RC = 60\%$  per nuovi interventi;  $75\%$  per ampliamento degli insediamenti esistenti e comunque pari al rapporto RC risultante dalla verifica di tutti gli altri indici delle presenti norme e dei requisiti di compatibilità e di sicurezza, compresi gli spazi interni di manovra e di parcheggio.

$H = 12,00 \text{ m}$

Al fine di recuperare superfici da destinare alla produzione per gli edifici esistenti in aree sature, è consentita la sopraelevazione di un piano avente altezza interna netta fino a 3,50 m (con esclusione dell'eventuale vano tecnico a soffitto), per la realizzazione di superfici aziendali pertinenziali da destinare ad uffici, servizi generali, spazi espositivi, ecc.

Altezze maggiori degli edifici sono ammesse per la realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici.

$VA = 10\%$  della SF

Negli ambiti APC.i sono possibili le integrazioni della SLP di cui al precedente art. 26 c.4 a comprendere le sopraelevazioni di cui sopra.

#### 4. Destinazioni d'uso

Negli ambiti APC.i è ammessa la destinazione principale di cui all'art. 9.c.2 c)

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del pre-vigente PRG, aventi tipologie casa – bottega (laboratorio di falegnameria al piano terra e abitazione al primo piano), la cui attività è dismessa alla data di avvio del procedimento della Variante 1/2012, è ammessa la trasformazione ad uso abitativo del piano terra, nel limite di 150,00 m<sup>2</sup> di SLP, per la realizzazione di un'unità immobiliare, alle seguenti condizioni:

- che il primo piano già destinato a residenza.
- che la trasformazione risponda ai requisiti della classe di azionamento acustico vigente.
- che la trasformazione sia conforme alle disposizioni del PS in materia di parcheggi.
- che la nuova abitazione sia occupata esclusivamente da componenti del nucleo familiare richiedente, previo atto d'obbligo.

Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso complementari esemplificate di seguito, fermo restando che altre destinazioni potranno essere dichiarate ammissibili se ed in quanto complementari della destinazione principale:

- U 3.1 Attività direzionali - Laboratori di ricerca e prova
- U 5 Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita < = a m<sup>2</sup> 150
- U 9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi Connessi
- U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
- U 11. Pubblici esercizi
- U 16. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo, ludoteche, prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano riferiti ai limiti stabiliti dall'azionamento acustico.
- U 18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17
- U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 26 Artigianato dei servizi agli automezzi (a,b,c,d)
- U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero
- U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31 Attività per la logistica delle merci (a,b,c,d,e)
- U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli
- U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44 Impianti per l'ambiente
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria
- U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del comma 7 dell'Art. 9, nei limiti di 100,00 m<sup>2</sup> di SLP per ogni azienda installata ed operante avente SLP > 1.000,00 m<sup>2</sup>

#### 5. Prescrizioni generali

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche e del reticolo minore, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 48.

Per le nuove costruzioni adiacenti a edifici residenziali, ambiti e sub-ambiti residenziali (NS, B, C) deve essere inserita la fascia di m. 10,00 dal limite di ambito, di cui all'Art. 8.12 c. 5.

- 6. Per gli ambiti APC.i perimetrati come P.A. vigenti, valgono le prescrizioni di cui all'art. 4 c.3 delle presenti norme.
- 7. Per gli insediamenti APC.i compresi tra via Europa e via Suore del Cottolengo, è prevista, lungo il confine degli insediamenti, la formazione di una fascia di filtro ambientale di cui all'art. 8.12 c.5 a sostegno della Rete Ecologica Comunale.

## Art. 26.2 - APC.r - Edifici e complessi produttivi in ambiti prevalentemente residenziali

### 1. Descrizione

Gli ambiti APC.r comprendono parti del tessuto urbano consolidato occupate da impianti produttivi manifatturieri o ad esso assimilabili, per le quali è confermata la destinazione in atto, soggette a interventi modificazione funzionale, ristrutturazione, manutenzione e adeguamento degli impianti tecnologici.

2. Le modalità d'intervento e lo standard sono quelli definiti dal precedente art. 26 c.3 e c.4.

### 3. Parametri urbanistici

- per insediamenti produttivi esistenti da confermare, per interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione:

IT = IF = esistente e comunque = a  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  se IT = IF esistente è superiore a  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$

RC = 50% maggiorato di 1/3 per le integrazioni

H = 8,00 m

VA = 10% della SF

- per insediamenti esistenti da destinare a residenza e servizio

IT = IF =  $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$  se IT = IF esistente è superiore a  $0,67 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- per nuovi interventi per destinazione residenziale e di servizio

IFP =  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a Permesso di costruire semplice e IT =  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  a PCC; a P.A. per modificazione dei lotti e/o degli isolati e/o della rete delle strade

RC = 30%

H = 2 piani e comunque non superiore a 7,50 m.

Negli ambiti APC.r sono possibili le integrazioni di cui al successivo art.26.4.

### 4. Destinazioni d'uso

Negli ambiti APC.r è ammessa la destinazione principale produttiva di cui all'art. 9 c.2.c) se esistente.

Per il cambio di destinazione, è ammessa la destinazione principale di residenza e di servizio di cui all'art. 9.c.2 a) e b), alle condizioni di cui al successivo c. 5.

Oltre a quanto prescritto dall'Art. 21 c. 2, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.

U 9 Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi Connessi

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 31 Attività per la logistica delle merci

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

U 44 Impianti per l'ambiente

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria

U 47 Mobilità veicolare

U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

Sono ammesse le destinazioni d'uso esemplificate di seguito, fermo restando che altre destinazioni potranno essere dichiarate ammissibili se ed in quanto complementari della destinazione principale:

U 3.1 Attività direzionali – Laboratori di ricerca e prova

U 3.2 Direzionale diffuso

U 16. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo, ludoteche, prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 27 Attività manifatturiere artigianali

U 28 Attività manifatturiere artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

U 51 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività classificate come insalubri di I° classe, ai sensi dell'Art. 216 del TU delle leggi sanitarie - DM. 05/09/1994, mentre per le attività insalubri di I° classe già insediate vale quanto disposto dal precedente art. 9 c.11.

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 6 dell'Art. 9, nei limiti di 100,00 m<sup>2</sup> di SLP per ogni azienda installata con SLP > 1.000,00 m<sup>2</sup>

Sono confermate le destinazioni ad alloggio eccedenti i limiti sopraindicati regolarmente autorizzate.

5. Superficie lorda di pavimento di trasferimento in ambito APCr

Per le aziende artigianali e produttive presenti impropriamente negli ambiti con destinazione residenziale (APCr) non compresi negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana, è possibile il recupero della SLP produttiva esistente per le destinazioni residenziali e di servizio (principali e compatibili) dell'ambito di appartenenza.

Nel caso di utilizzo della SLP per destinazione U1, la residenza dell'insediamento in assenza di attività produttive incompatibili con la residenza all'interno ed all'esterno dell'insediamento lungo il perimetro salvo che tali attività produttive non siano separate dalla residenza da una fascia di salvaguardia ambientale di cui all'art. 8.12.c.5, può essere elevata fino ad esaurimento dell'IT di cui al precedente c.3, fermo restando che l'eventuale ulteriore SLP esistente oltre l'IT, potrà essere utilizzata se destinata ad attività terziario-direzionali e di servizio ammesse.

6. **Prescrizioni generali**

Per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto dalle acque pubbliche e del reticolo minore, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 48.

Per le nuove costruzioni adiacenti a edifici residenziali, ambiti e sub-ambiti residenziali (NS, B, C) deve essere inserita la fascia di m. 10,00 lungo il confine, ovvero dal limite di ambito.

All'interno degli APC.r valgono le disposizioni di cui agli artt. 9.11 (Perimetro Centro edificato) e 9.12 (Aree dismesse e siti inquinati)

7. **Prescrizioni particolari**

Per gli insediamenti a Piano Attuativo valgono gli indici e le destinazioni previste dal P.A. stesso.

**Art. 26.3 APC.t - Ambiti per attività terziarie**

1. **Descrizione**

Si tratta di edifici esistenti per i quali sono confermate la destinazione in atto

- per medie strutture di vendita
- direzionali
- polifunzionali

2. Le modalità d'intervento e lo standard sono quelli definiti dal precedente art. 26 c.3 e c.4.

3. **Parametri urbanistici**

Per gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica:

ITP - IFP = esistente e/o 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se esistente inferiore a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

IT - IF = esistente e/o 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se esistente inferiore a 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RC = 60% **maggiorato di 1/3 per le integrazioni**

H = 8,00 m

VA = 10% della SF

Per gli insediamenti APC.t localizzati in ambito APC.i della Porada

ITP - IFP = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

IT - IF = 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RC = 60% per nuovi interventi; 75% per ampliamento degli insediamenti esistenti e comunque pari al rapporto RC risultante dalla verifica di tutti gli altri indici delle presenti norme e dei requisiti di compatibilità e di sicurezza, compresi gli spazi interni di manovra e di parcheggio.

H = 12,00 m

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, è confermata la SLP regolarmente assentita anche se > di IT - IF.

Per gli edifici esistenti è consentita la sopraelevazione di un piano avente altezza interna netta (con esclusione dell'eventuale vano tecnico a soffitto) fino a 3,50 m. o altezza media ponderale di 3,50 m. riferita al volume della sopraelevazione in progetto.

Altezze maggiori degli edifici sono ammesse per la realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici.

VA = 10% della SF.

Negli ambiti APC.t sono possibili le integrazioni di cui al successivo art.26.4 .

Per l'ambito PA1 valgono gli indici e le destinazioni di cui alla scheda dell'All.D – NTA – PR:

ITP = 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

RC = 30%

H = ≤ 9,50 m

Verde di interesse ambientale = 4.983,00 m<sup>2</sup>

### 3. **Prescrizioni particolari**

Per gli edifici ricadenti in ambito di rispetto dalle acque pubbliche, nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui al successivo Art. 46.

### 4. **Destinazioni d'uso**

Negli ambiti APC.t è ammessa la destinazione principale di terziario direzionale di cui all'art. 9.c.2.b)

Negli ambiti APC.t, oltre le destinazioni non ammesse di cui al precedente art. 21, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

U 9 Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 28 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 31 Attività per la logistica delle merci

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

U 44 Impianti per l'ambiente

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 47 Mobilità veicolare

Sono ammesse le destinazioni U 3.1 Attività direzionali - laboratori di ricerca e prova, uffici e servizi complementari, fermo restando che altre destinazioni potranno essere dichiarate ammissibili se ed in quanto complementari della destinazione principale:

E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, ai sensi del c. 7 dell'Art. 9, nei limiti di 120,00 m<sup>2</sup> di SLP per ogni azienda operante con SLP > 1000,00 m<sup>2</sup>

### 5. **Prescrizioni**

Per gli ambiti APC.t perimetrati come P.A. vigente, valgono le prescrizioni di cui all'art. 4c.3 delle presenti norme.

## **Art. 26.4 - Integrazione della SLP produttiva**

### a) SLP aggiuntiva

Negli ambiti APC sono possibili integrazioni di SLP per incentivi di cui al precedente art. 11 c.5, se ed in quanto non utilizzati per compensazione e per un incremento massimo del 15% della SLP risultante dagli indici di ambito e di 1/3 del RC esistente.

### b) Impianti tecnologici

Negli ambiti APC si possono indicare aree da destinare ad attrezzature ed impianti tecnologici al servizio degli insediamenti esistenti, quali impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione delle acque, centrali termiche, impianti radiotelevisivi, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Tali attrezzature ed impianti possono essere realizzati oltre gli indici di ambito.

c) SLP di trasferimento

Per le aziende artigianali e produttive presenti impropriamente negli ambiti con destinazione residenziale non compresi negli Ambiti di Trasformazione urbanistica, è possibile il recupero della SLP produttiva esistente per le destinazioni residenziali e di servizio (principali e compatibili) dell'ambito di appartenenza ad esaurimento degli indici di ambito ed il trasferimento negli APC della quota di SLP esistente non recuperata per le nuove destinazioni per un incremento massimo del 15% della SLP produttiva esistente, a comprendere tutte le integrazioni utilizzate e di 1/3 del RC esistente.

d) SLP complessiva

Per le operazioni di integrazione di cui sopra, il P.G.T. rende disponibile una SLP complessiva di m<sup>2</sup> 4.000,00 da sommare alla SLP di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme dei singoli ambiti.

**Art. 27 - AFA - Ambiti di filtro ambientale e corridoi ecologici in ambiti prevalentemente produttivi**

1. Comprendono le aree libere di valenza ecologico - ambientale, comprese ed adiacenti le aree interessate da servitù di elettrodotto e metanodotto, ovvero le altre aree specificamente campite nella cartografia del PR in ambiti prevalentemente produttivi.
2. Tali aree
  - a - possono essere acquisite all'uso pubblico da parte del Comune di Cabiato, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale:
    - può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, ma non utilizzabile in loco, corrispondente a  $ITE = 0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , negli ambiti edificabili APC;
    - può essere autorizzato l'incremento di 1/3 della SC ammessa negli ambiti edificabili APC a fronte della cessione di aree della superficie fondiaria equivalente di AFA necessaria per generare la superficie coperta.
  - b - possono essere confermate allo stato di fatto a condizione che il Comune rinunci ad acquisire l'area all'uso pubblico ed a condizione che il proprietario si impegni a conservarla nella sua valenza ecologico – ambientale anche se essa fosse annessa ad altri insediamenti esistenti limitrofi ed a condizione che l'area stessa sia sottoposta a vincolo di non edificabilità di cui al precedente art.8.5 c.8.
3. Qualora le aree degli AFA siano già nella disponibilità del Comune di Cabiato, la cessione è sostituita dalla realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale di valore equivalente a quello di mercato per ITE ovvero a SF generatrice equivalente.
4. Negli AFA sono ammesse esclusivamente destinazioni d'uso finalizzate alla qualificazione paesaggistica e ambientale delle aree, ovvero alla conservazione degli componenti del paesaggio agrario ancora presenti.
5. Per gli ambiti AFA ricadenti nella rete ecologica del PTCP, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 11 delle norme del PTCP.

**PARTE II – IL SISTEMA RURALE – PAESISTICO – AMBIENTALE**

**Art. 28 – Articolazione del sistema rurale – paesistico – ambientale**

**Art. 29 – APA - Ambiti di rilevanza ecologica e paesaggistico – ambientale**

## PARTE II - IL SISTEMA RURALE, PAESISTICO, AMBIENTALE

### Art. 28 - Articolazione del sistema rurale, paesistico, ambientale

1. Il territorio prevalentemente libero da insediamenti e comunque non urbanizzato, che si connota per il carattere naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi agricoli, costituisce nel suo insieme il sistema rurale - paesistico - ambientale riconoscibile nel territorio di Cabiato.

In coerenza con le disposizioni della DGR. n. 8/8059 del 19/09/2008, esso si articola in ambiti e aree di seguito elencate, corrispondenti alle specifiche porzioni del territorio individuate nella cartografia del PR, comprese e corrispondenti alla rete ecologica provinciale:

- APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico - ambientale: comprende le aree oggetto di specifica tutela in materia di beni ambientali e paesaggistici con efficacia prevalente in relazione, alle determinazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, alle particolari caratteristiche, riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti agricoli produttivi, boscati, alle architetture vegetali presenti, alle infrastrutture, ecc.

- ARA - Aree di rilevanza per l'attività agricola: costituite dalle aree agricole, non comprese negli ambiti agricoli strategici di rilievo provinciale, alle quali sono riconosciute e attribuite plurime funzioni (economiche, produttive, ambientali, ecologiche, ecc.), svolte alla scala locale.

In attuazione della DGR n°IX/2727 del 22/12/2011, questa parte del territorio comunale si caratterizza per alcuni elementi costitutivi del paesaggio:

1.1 Emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche; 1.8 Corsi d'acqua; 1.9 Brughiera; 1.10 boschi e foreste di impianto naturale;

2.1.1 Viabilità storica: tracciati al 1721 e al 1888; 2.2.6 prato, maggese, prato coltivo; 2.2.7 giardini e verde urbano; 2.2.8 filari e monumenti naturali; 2.3.9 borgo, villaggio

Questi ambiti ed elementi costitutivi sono individuati dall'Allegato n° 3 al Doc. 1B e sono descritti nell'AR n°1A – Unità di paesaggio comunale – All. D – NTA – DP.

2. Gli interventi di trasformazione del territorio compreso negli ambiti di cui all'art. 142 lettere c), d), f), g), h), m), del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i., sono assoggettati alle procedure ed ai criteri di attuazione di cui alle vigenti disposizioni in materia di tutela paesistico - ambientale.

Per gli interventi relativi agli elementi costitutivi del paesaggio di cui al precedente comma 1, valgono gli indirizzi di cui all'AR n°1A – All. D – NTA – DP in attuazione della DGR IX/2727/2011.

3. Nelle aree ARA di cui al comma 1, salvo quanto diversamente disposto nei successivi articoli, sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo, destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'Art. 60 della LR. 12/05, salvo quanto diversamente prescritto dalle norme specifiche. Le strutture agricole di nuovo impianto, se ammesse ai sensi delle presenti norme, non possono essere insediate a distanza inferiore a 100,00 m dal perimetro degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana definiti dal Documento di Piano, degli ambiti del tessuto urbano consolidato e degli edifici esistenti a destinazione extra-agricola.

**Analogamente le nuove edificazioni in zone contigue a strutture agricole preesistenti devono distare almeno 100,00 m dalle stesse strutture agricole.**

4. Per le aree APA di cui al comma 1, boscate ai sensi della LR 27/2004 regolamentate dal Piano di Assestamento Forestale e quelle individuate nel Piano di Indirizzo Forestale riferito alle aree private, è vietata qualsiasi edificazione; il taglio delle piante esistenti deve essere autorizzato.

#### 5. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le destinazioni d'uso diverse dalle seguenti, di cui all'Allegato A:

U 32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale

U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature

U 36. Coltivazioni in serre fisse

U 39. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali

## 6. Parametri urbanistici

Per interventi di nuova edificazione, con l'esclusione degli ampliamenti e degli interventi pertinenziali, di cui al precedente Art. 10, è richiesto un Piano Attuativo connesso al piano aziendale agricolo esteso ad una superficie minima aziendale della superficie unitaria di 5,00 ha.

Per la realizzazione delle abitazioni agricole l'IF è pari a  $0,03 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e l'altezza ammessa è di m 6,50; RC = 20% dell'area di diretta pertinenza. La distanza minima delle abitazioni agricole e degli edifici e attrezzature rurali, dai confini di proprietà è di m. 10,00.

Per le attrezzature rurali (stalle, fienili, depositi, ecc.) ad esclusione, di silos, serbatoi e impianti similari, l'altezza massima ammessa è di m. 7,50; RC = 10% della superficie aziendale; e = 20% per le aziende orto-floro-vivaistiche, mentre per le serre RC = 40% della superficie del lotto specificamente destinato nel piano aziendale.

Per la realizzazione, ampliamento, ristrutturazione delle attrezzature agricole, si applicano le Linee guida regionali di cui al Decreto della DG Sanità del 29/12/2005 n. 21109 relativo ai "criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

## 7. Sono vietati:

- insediamento di nuovi allevamenti di suini.
- movimenti di terra, scavi e riporti non connessi all'esercizio dell'attività agricola, apertura di cave riattivazione di quelle inattive, estrazione di argilla, massi, ghiaia, sabbia, anche nella fascia subacquea.
- utilizzo della superficie agricola per scopi diversi (depositi all'aperto, parcheggi di automezzi, ecc.) anche senza modificazione del substrato colturale.
- scarica ed immagazzinamento all'aperto di rifiuti, di rottami di automobili e altri depositi estranei all'attività agricola.
- disboscamenti e tagli non autorizzati dagli organi competenti sulla base del piano di assestamento forestale.
- interventi modificativi del regime delle acque, a eccezione di quelli occorrenti per il ripristino del sistema idrogeologico, fatte salve le derivazioni per uso agricolo.
- interventi che alterino il coefficiente di assorbimento del terreno naturale.

## 8. Sui fabbricati esistenti aventi destinazione d'uso extra-agricola, individuati con apposito segno grafico nella cartografia del PR, ovvero, in carenza di individuazione, per i quali è dimostrato l'uso extra - agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR. 12/05.

Per gli edifici di cui sopra, esistenti alla data di adozione del vigente PGT, è altresì ammesso l'intervento di ampliamento, esclusivamente nel caso in cui:

- la SLP in ampliamento derivi dalla demolizione di altri edifici esistenti nel lotto di intervento.
- l'ampliamento non superi il 100% della SLP dell'edificio principale, nel limite di  $50,00 \text{ m}^2$  di SLP.
- la destinazione dell'edificio non sia residenziale.
- la destinazione in atto alla data di adozione del vigente PGT non sia stata modificata.

## 9. Non è consentita la realizzazione di recinzioni, se non per motivi di documentata necessità e salvo quanto diversamente precisato dai successivi articoli; in tal caso forma, dimensioni, materiali, saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali dei luoghi, alla tradizione locale ed alle esigenze funzionali. Sono comunque vietate recinzioni in muratura e non trasparenti ad esclusione dei muri taglia - fuoco realizzati con la tecnica tradizionale.

**Nelle aree APA di rilevanza ecologica e paesaggistico-ambientale appartenenti alla rete ecologica del PTCP, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art.11 delle norme del PTCP.**

Nelle aree ARA è consentita la realizzazione di recinzioni con altezza massima di m 2,00, mediante siepi e steccati di legno, della diretta pertinenza di edifici esistenti, nonché di fondi inedificati destinati all'attività floro - vivaistica e orticola di produzione, se esistenti.

## 10. L'esercizio dell'attività di agriturismo (U37) è ammesso nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 6 della LR. 10/2007. Non è ammesso l'impianto di campeggi anche temporanei.

## **Art. 29 - APA - Ambito di rilevanza ecologica e paesaggistico – ambientale**

1. L'APA corrisponde all'ambito specificamente individuato nella cartografia del PR, comprendente:
  - il "Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea" di cui all'AR n°1B 2a - All.D – NTA - DP, coincidente con le aree sorgenti di biodiversità di secondo livello "CAS" definite dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provincia di Como, ed appartenente alla rete ecologica provinciale;
  - le aree poste a cuscinetto tra il nucleo storico di Cabiato e il territorio del Parco della Brughiera Briantea, esterne alle aree CAS.
2. Non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e assetto culturale esistenti, interni ed esterni al Parco, salvo quanto diversamente disposto dal Programma Pluriennale di gestione del Parco.  
E' prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici presenti, si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione di tali caratteri negli interventi sul verde - eventuali colture agricole, piantumazione - sui manufatti e sulle stradelle esistenti.  
Le aree, che attualmente si presentano abbandonate o degradate dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e di riqualificazione ambientale, con oneri a carico dei proprietari dei fondi.
3. Per gli edifici esistenti a destinazione extra - agricola esistenti alla data di adozione del previgente PRG, sono consentiti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, purché organicamente inseriti rispetto ai caratteri storici, morfologici e paesaggistici del contesto ambientale di riferimento.  
Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, nel rispetto della sagoma, SLP esistenti alla data di adozione del PGT e dei caratteri morfologici e ambientali del contesto, esclusivamente nel caso di adeguamento alle norme sismiche vigenti per il territorio di Cabiato.
4. Prescrizioni per particolari  
Le aree specificamente individuate nella cartografia del PR, potranno, con specifico provvedimento soggetto alla approvazione della Provincia, essere inserite nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea.
5. All'ambito è riconosciuta prioritaria la vocazione agro-forestale, con le finalità di conservazione degli spazi coltivabili ed il miglioramento della qualità del bosco.  
Le attività extra - agricole si possono svolgere esclusivamente nelle aree in cui sono già praticate e autorizzate alla data di adozione del previgente PRG, salvo quanto specificamente ammesso in materia di agriturismo dalla LR 31/2008.
6. Per le aree boscate si applicano le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale ovvero del Piano di Assestamento Forestale. Le opere idraulico-colturali da realizzare e mantenere a carico dei proprietari dei fondi sono:
  - a. opere di sistemazione a verde come rimboschimenti, cespugliamenti, inerbamenti;
  - b. opere idrauliche come canalizzazioni, arginature, drenaggi, ecc.;
  - c. opere di sostegno e rinsaldamento delle pendici (muretti, fascinate, graticciate, staccionate)
7. Per gli interventi sull'edificio denominato Cascina Rho, si applicano le disposizioni di cui agli Articoli 12 e 14 relative ad edifici di classe 2.1.
8. Per gli interventi nell'area denominata "Ipporanco", specificamente campita nella cartografia del PR, è riconosciuto l'uso extra - agricolo funzionale all'esercizio, in atto alla data di adozione del PGT, dell'attività di maneggio. Alla stessa si applicano le seguenti prescrizioni specifiche connesse alla stessa attività:  
Destinazioni d'uso  
U 39.1 Attività di custodia di animali e per l'attività di maneggio.  
E' ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale, nel limite di 100,00 m<sup>2</sup> di SLP.  
Parametri urbanistici

IF = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> esclusivamente per la realizzazione di: spazio coperto per l'attività di maneggio nel limite di 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> spazio per ricovero attrezzi e mezzi d'opera e stalla, nel limite di = 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> abitazione del custode nel limite di 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e della SLP sopra indicati;

RC = 5%;

H = 7,00 m

Prescrizioni per particolari

L'abitazione deve essere integrata nelle altre strutture ammesse. Non è ammessa la realizzazione di edifici autonomi e isolati.

Gli spazi coperti destinati all'attività di maneggio devono rapportarsi con il contesto di rilevanza naturalistica e paesaggistica - ambientale, per dimensione, morfologia, altezza, e caratterizzazione dei materiali, secondo gli indirizzi stabiliti per l'ambito morfologico di appartenenza.

#### **Art. 30 - ARA - Aree di rilevanza locale per l'attività agricola**

1. Sono comprese nell'ambito APA di cui all'Art. 29, dedicata ad uso prevalentemente agricolo e di rilevante interesse paesistico - ambientale, con funzione anche di salvaguardia di parti del territorio comunale ad esse connesse. Non è consentita alcuna modifica del sistema dei percorsi e terrazzamenti esistenti.
2. Non è consentito l'insediamento di nuove attività ed attrezzature agricole, ivi comprese le abitazioni agricole.
3. Per gli edifici a destinazione extra - agricola, esistenti alla data di adozione del previgente PRG, sono consentiti, nel rispetto di quanto prescritto dalla LR. 12/05, articoli 59, 60 e 62, interventi manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.
4. **Destinazioni d'uso**  
Non sono ammesse le destinazioni d'uso diverse dalle seguenti:  
U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature  
U 36. Coltivazioni in serre fisse  
U 37. Attività agrituristiche
5. **Parametri urbanistici**  
Per le aziende e colture orto-floro-vivaistiche in atto alla data di adozione del PGT, il RC delle serre non può superare il limite stabilito dalla LR 12/05.
6. L'esercizio dell'attività di agriturismo è ammesso nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 6.

### **Parte III - ATTIVITA' COMMERCIALI**

**Art. 31 - Servizi commerciali**

**Art. 32 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione**

**Art. 33 - Negozi storici**

**Art. 34 - Procedure attuative**

**Art. 35 - Localizzazione attività dei Servizi commerciali**

**Art. 36 - Attività di vendita all'ingrosso**

## Parte III - ATTIVITA' COMMERCIALI

### Art. 31 - Servizi commerciali

1. Sono definiti servizi commerciali le seguenti attività:

a) Attività di vendita al dettaglio

Si definisce come tale una attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale;

b) Attività di vendita all'ingrosso

Si definisce come tale un'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi;

c) Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Si definisce come tale la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un area aperta al pubblico appositamente attrezzata.

d) Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione

Si definisce impianto di distribuzione carburanti per autotrazione il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

### Art. 32 - Attività di commercio al dettaglio - classificazione

1. Ai sensi dell'Art 4 della L. 114/1998, l'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

<i>Tipologia</i>	<i>Sigla</i>	<i>Superficie vendita (m<sup>2</sup>)</i>
<i>Esercizio di vicinato</i>	<i>VIC</i>	<i>&lt; = a 150,00</i>
<i>Media struttura di vendita "1"</i>	<i>MS1</i>	<i>tra 151,00 e 600,00</i>
<i>Media struttura di vendita "2"</i>	<i>MS2</i>	<i>tra 601,00 e 1.500,00</i>

2. Superfici dei servizi commerciali – definizione

a) Per la definizione e classificazione degli esercizi commerciali si applicano le disposizioni di cui alla LR n°16/2010 e smi.

b) Superficie lorda di pavimento (SLP) fa riferimento alla definizione dell'art. 8.5.

c) Per superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra.

d) Salvo diversa e analitica dimostrazione, la superficie di vendita si considera pari al 60% della superficie lorda di pavimento.

e) L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.

f) Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, auto, materiali edili, ecc.), la Sv è computata nella misura di 1/8 della SLP.

3. Superficie di somministrazione di alimenti e bevande.

Negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie di somministrazione, è l'area:

- destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico;

- occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree:
  - all'interno del locale;
  - all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso (ad es. dehors) su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità) adiacenti o comunque di pertinenza del locale;
  - all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso, su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.
- Superficie di servizio (Ss).

Negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie di servizio si suddivide in:

- superficie non aperta al pubblico (costituita da magazzini, depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici per il personale, spogliatoi per il personale, cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie, locale dispensa, locale preparazione alimenti, i disimpegni, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici e scale).
- superficie aperta al pubblico relativa ai servizi igienici per clienti.

#### 4. Superficie degli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione

Si definisce impianto di distribuzione carburanti per autotrazione il complesso commerciale unitario costituito da una o più colonnine di erogazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative di cui al successivo Art. 61.

### Art. 33 - Negozi storici

1. Per negozi storici si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia. Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia. I negozi storici si suddividono in:
  - a) negozi storici di rilievo regionale.
  - b) negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).

### Art. 34 - Procedure attuative

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie vendita fino a 150,00 m<sup>2</sup> sono ammessi mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio, fatte salve le previsioni di legge per le MSV nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata.
2. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è contestuale all'eventuale procedimento autorizzativo di carattere edilizio. Qualora l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di Permesso di Costruire di cui all'Art. 35 della L.R. 12/2005, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere inoltrata contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. Il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale. In ogni caso, la conclusione del procedimento edilizio non potrà mai precedere la determinazione sull'istanza di autorizzazione commerciale. Nell'ipotesi in cui l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di **D.I.A. di cui all'Art.42 della LR. 12/2005** **altro titolo abilitativo edilizio**, la stessa dovrà essere presentata contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. Il termine di cui al primo comma dell'Art. 42 della LR. 12/2005 rimarrà sospeso fino alla determinazione sull'istanza dell'autorizzazione commerciale. Qualora il periodo di tempo intercorso tra la presentazione della **DIA SCIA** ed il rilascio dell'autorizzazione commerciale sia pari o maggiore al termine di cui al

primo comma dell'Art. 42 della L.R. 12/2005, la **DIA SCIA** avrà efficacia dalla data stessa del rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Qualora l'intervento edilizio per l'apertura di una media struttura di vendita necessiti di preventivo PA o PII, contestualmente all'avvio del procedimento di pianificazione attuativa dovrà essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Nel caso in cui lo strumento attuativo sia conforme alla vigente pianificazione urbanistica comunale, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo.

Nel caso in cui lo strumento attuativo sia in variante alla vigente pianificazione urbanistica comunale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale dovrà precedere la definitiva approvazione dello strumento attuativo.

3. La verifica d'ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale, è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n°6/2010; i termini per l'inizio dell'attività di vendita, fissati all'art. 22, comma 4, D. Lgs. 114/1998, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, decorreranno dalla data di rilascio del Permesso di Costruire relativo all'edificio o parte di edificio in cui è inserito l'esercizio commerciale.
4. La dotazione di aree a servizio degli insediamenti commerciali (parcheggi e verde), qualificate quali standard urbanistici per le diverse tipologie, è prescritta dalle Norme del Piano dei Servizi. Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi per i servizi commerciali insediati in aree pedonali e ZTL senza limitazioni temporali. I relativi parcheggi devono essere monetizzati.
5. In conformità al PTCP, non sono previste aree destinate all'insediamento di grandi superfici di vendita (GSV), come definite dalla L.R. n°6/2010.

Ai sensi dell'Art. 56 c. 4 delle norme del PTCP, si intendono prevalenti e prescrittive le seguenti disposizioni a precisazione e integrazione dei commi precedenti:

- E' consentita la realizzazione di medie strutture con superficie di vendita massima pari a 1.500,00 m<sup>2</sup> per il settore alimentare (il 30% massimo della superficie potrà essere destinato a referenze non alimentari) e fino a 1.500,00 m<sup>2</sup> per quello non alimentare.
- Le localizzazioni di medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 800,00 m<sup>2</sup> dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

#### **Art. 35 - Localizzazione attività dei Servizi commerciali**

1. La localizzazione dei servizi commerciali di cui all'Art. 31 è, in generale, ammessa negli ambiti indicati nella seguente tabella, le norme d'ambito specificano l'ammissibilità della tipologia di attività:

<b>Tipologia di attività</b>	<b>Localizzazione</b>	
	<b>Strutture esistenti</b>	<b>Nuove strutture</b>
<i>VIC (unità di vicinato)</i>	<i>AC (ambiti del TUC)</i>	<i>AC, ATR (Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana)</i>
<i>MS 1 (media struttura)</i>	<i>AC</i>	<i>TRF, ATR</i>
<i>MS 2 (media struttura)</i>	<i>AC</i>	<i>ATR</i>
<i>Vendita all'ingrosso</i>	<i>---</i>	<i>APC.i</i>
<i>Somministrazione alimenti e bevande</i>	<i>AC</i>	<i>AC, ATR</i>
<i>Distribuzione carburanti</i>	<i>Art. 62</i>	<i>Art. 62</i>

In tutti i casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica - edilizia e quella autorizzativa - commerciale, secondo le modalità stabilite dalla vigente legislazione in materia.

2. Nella "zona di tutela", da definire ai sensi dei commi 1 e 3 dell'art. 64 del D. Lgs. 59 del 26/03/2010, l'apertura o trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al

pubblico, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione di cui alla L. 287/1991, sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Comune.

### **Art. 36 - Attività di vendita all'ingrosso**

Le attività di vendita all'ingrosso, che comportano un'elevata generazione di traffico ed emissioni acustiche tipiche da attività produttiva, sono insediabili esclusivamente negli ambiti APC.i di cui all'Art. 26.1, mediante Piano Attuativo che ne verifichi la compatibilità in relazione ai carichi di traffico indotti sulla rete stradale, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci e alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo. Le attività di vendita all'ingrosso, assimilabili alle attività di vicinato possono coesistere con le stesse nell'ambito del TRF.

La dotazione di parcheggi pertinenziali è stabilita dal Piano dei Servizi.

#### **PARTE IV - NORME GENERALI**

**Art. 37 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico**

**Art. 38 - Aree per attrezzature tecnologiche**

**Art. 39 - Aree non soggette a trasformazione**

**Art. 40 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi**

**Art. 41 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea**

**Art. 42 - Aree di interesse ecologico e ambientale**

**Art. 43 - Manufatti accessori**

**Art. 44 - Centri di telefonia in sede fissa**

## PARTE IV - NORME GENERALI

### Art. 37 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

1. Sono aree per attrezzature e servizi di interesse locale, di interesse pubblico di livello sovracomunale, per la mobilità, di interesse ambientale, quelle previste dal Piano dei Servizi:
  - SR - servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale funzionali alla residenza
  - SP - servizi pubblici e di interesse pubblico funzionali alle attività produttive
  - MV - mobilità e viabilità locale: aree MV
  - IA - aree di interesse ecologico – ambientale
2. Ai sensi dell'Art. 13 delle Norme del PS, alle aree di proprietà privata destinate a SR, SP, MV, non comprese negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR, e alle aree IA, è attribuito un indice di compensazione edificatoria (ICE), che genera una capacità edificatoria teorica espressa in SLP, come definita dalle presenti norme in coerenza con il c. 9 dell'Art. 13 – NTA – PS.
3. Ai sensi dell'Art. 14 delle Norme del PS, tali aree possono essere acquisite all'uso pubblico da parte del Comune di Cabiato, mediante convenzione trascritta nei pubblici registri immobiliari, con la quale può essere autorizzato il trasferimento della capacità edificatoria assegnata, non utilizzabile in loco, negli ambiti ATR definiti dal Documento di Piano, negli ambiti B, C e APC, di cui ai precedenti articoli.
4. Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese negli ambiti A - NS e A- ES, sono aree di interesse generale al solo scopo dell'esercizio delle attività di interesse comune a favore dei soli residenti e/o proprietari degli edifici che li delimitano e di cui rappresentano a tutti gli effetti, un'area pertinenziale. A questo scopo il progetto edilizio sarà esteso agli spazi a cortile (art. 16 c.2.5.3) e a verde (art. 16 c.2.5.2) di uso comune e/o esclusivo, ipotizzando una loro sistemazione, per poter poi eseguire le opere pertinenziali in forma coordinata a quelle comuni, a scomputo degli oneri concessori, in quanto realizzate su aree gravate dal vincolo di servitù di cui al precedente art. 18 c.9. In alternativa per queste aree si possono far valere le modalità di intervento di cui all'art. 13 – NTA – PS applicando l'ITP di cui ai precedenti comma 2 e 3, a condizione che l'area venga ceduta al Comune e/o riqualificata in attuazione delle modalità di attuazione degli interventi di cui all'art. 14 – NTA – PS.
5. Gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di formazione di opere di urbanizzazione negli ambiti A-NS e A-ES si configurano come standard qualitativo di cui all'art. 5 c.7.1 c) – NTA - DP.
6. Gli insediamenti produttivi esistenti di cui all'art. 26 c.1e le loro aree di confine già di proprietà e non, sono aree di interesse generale di cui al presente articolo, allo scopo di giustificare eventuali varianti della destinazione urbanistica e/o degli indici di ambito di dette aree di confine, funzionali all'ampliamento delle attività insediate, se ed in quanto non vietate da specifici vincoli.
7. Nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico è consentita la deroga, senza presentare variante di cui all'art. 1b, alle presenti norme ed al Regolamento Edilizio secondo il disposto dell'art. 3 della L. 1357/55, per quanto riguarda le destinazioni nel rispetto delle quantità minime previste nel Piano dei Servizi.
8. Allo scopo di promuovere e gestire infrastrutture complesse quale Villa Padulli per fornire servizi di interesse pubblico, l'A.C. ricerca la cooperazione con i privati (partenariato) da regolare su base convenzionale o in forma istituzionalizzata attraverso un soggetto giuridico distinto, così come dettagliato nel Piano dei Servizi (art. 20 – NTA – PS).

### Art. 38 - Aree per attrezzature tecnologiche

1. Sono destinate alle installazioni di impianti tecnologici e servizi di interesse generale (cabine elettriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche e servizi annessi, attrezzature similari) con l'esclusione degli impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione di cui al successivo Art. 64. Ogni intervento volto alla realizzazione o modificazione degli impianti esistenti è subordinato alla verifica dei campi elettromagnetici prodotti sugli insediamenti circostanti, salvo che lo stesso non debba essere assoggettata a Valutazione Ambientale Strategica ovvero Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.
2. Strumento attuativo: Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività.

3. Tipo di intervento: tutti i tipi di intervento di cui all'Art. 10.
4. Indici urbanistici:  
 $IF = 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$   
 $RC = 50\%$ ;  
 $H = 8,00 \text{ m}$ .
5. Ai sensi dell'art. 41 quater della Legge 17/08/1942 n. 1150 e s.m.i., i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati, previa deliberazione del Consiglio Comunale nel rispetto dell'art. 3 della L. 21 Dicembre 1955 n. 1357 e s.m.i. limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico compresi tra quelli elencati e descritti dalle Circolari Ministero LL.PP. n. 518 del 1 marzo 1963 e n. 3210 del 28/10/1967 fatte salve successive disposizioni modificative o integrative.  
 I poteri di deroga saranno, in particolare, esercitati - fatti salvi i diritti dei terzi, relativamente agli indici IF, SC, DS, DC di cui all'art. 8.
6. I parcheggi, pubblici e privati, devono essere reperiti nella misura stabilita per le attività del secondario dal Piano dei Servizi.

### **Art. 39 - Aree non soggette a trasformazione**

1. Le aree non soggette a trasformazione, comprendono le parti del territorio comunale, esterne agli ambiti consolidati TUC, di rigenerazione urbana ATR, agricoli ARA, sottratte a qualunque forma di utilizzazione diversa dallo stato di fatto, che in base ad oggettive condizioni di fatto, non idonee agli usi urbanistici, sono specificamente campite nella cartografia del PR, sono riferite a:
  - 1) aree preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava, aree gravate da usi civici.
  - 2) aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate.
  - 3) aree soggette a rischio geologico appartenenti alla classe IV dello Studio geologico del territorio comunale.
  - 4) aree poste in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva, anche ai sensi dell'Art. 18 delle norme del PTCP.
  - 5) aree poste a salvaguardia di luoghi storici di culto ovvero rappresentativi per la comunità locale.
2. Nelle aree rispondenti ai requisiti di cui al c. 1, non sono ammessi interventi che comportano la trasformazione del suolo rispetto alla situazione in atto alla data di adozione del PGT.
3. Per gli edifici e manufatti esistenti, regolarmente autorizzati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo specifiche disposizioni legislative.

### **Art. 40 - Trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi**

1. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 non è ammessa negli ambiti urbani e per le tipologie edilizie di seguito elencate, ad esclusione dei casi evidenziati al comma 2 e ammessi dalle specifiche norme di ambito:
  - edifici di classe 1 e 2.1 compresi nei Nuclei storici (NS), nei complessi storici (ES) e negli edifici di classe 1 e 2.1 negli insediamenti storico-tipologici (TS);
  - edifici esistenti ricadenti in ambito B di più di due piani fuori terra;
  - edifici inseriti in interventi in corso;
  - edifici inseriti in ambiti APC, APA;
  - edifici esistenti negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana ATR;
  - edifici realizzati in ambiti di PA ai sensi del previgente Piano Regolatore Generale.
2. La trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR. 12/05 e s.m.i. è ammessa nei seguenti ambiti e tipologie edilizie, a condizione che l'area non disponga di capacità edificatoria residua, utile per realizzare totalmente o parzialmente l'intervento ed in alternativa alle integrazioni edilizie di cui al precedente art. **20.3 25.4**:
  - a) edifici esistenti ricadenti in ambito A di unità 2.2, 2.3, 2.4, 2.7 e 2.8 alle condizioni di cui all'art. 16

- b) edifici esistenti in ambito A1, diversi dagli edifici di classe 1 e 2.1
  - c) edifici esistenti sino a due piani fuori terra, ricadenti negli ambiti B e ricadenti negli ambiti C limitatamente agli edifici esistenti di un piano fuori terra;
  - d) edifici già interessati da interventi di trasformazione del sottotetto ai fini abitativi, del quale il nuovo intervento ne costituisce il completamento morfologico.
  - e) edifici a destinazione esclusivamente residenziale, U1, inseriti in ambiti APC.
3. Per gli interventi di cui al c. 2, che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, è richiesta la dotazione di parcheggi privati e pubblici, secondo le disposizioni normative del Piano dei Servizi.

#### **Art. 41 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea**

1. Interessa le aree del territorio comunale comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea di cui all'AR n°1B2a – All. D – NTA – DP.  
Per tali aree, corrispondenti alla quasi totalità dell'ambito APA di cui al precedente Art. 29, gli interventi di trasformazione devono risultare conformi alle presenti norme e alla disciplina dei Programmi Pluriennali di gestione del Parco ed attuare gli indirizzi delle presenti norme.

#### **Art. 42 - Aree di interesse ecologico e ambientale**

1. Le aree qualificate di interesse ecologico e ambientale, IA, definite sia dal Piano dei Servizi, esterne all'ambito APA di cui all'Art. 29, sia per le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riferite alle Zone Tampone di secondo livello (BZS), sia per le peculiari caratteristiche riconoscibili alla scala locale, sono specificamente campite nella cartografia del PR.
2. L'attribuzione dell'interesse ecologico e ambientale, costituisce prescrizione di attenzione e salvaguardia nell'attuazione degli interventi ammessi per le funzioni di interesse pubblico specificamente attribuite dal PR, in relazione alla classi di sensibilità, di cui al successivo Art.54, attribuita dalle presenti norme e di cui all'All. n°3 – Doc. 1B – DP.

#### **Art. 43 - Manufatti accessori**

1. Si definiscono quali manufatti accessori al servizio di edifici esistenti: serre non riferibili a quelle dell'Art. 8.5, gazebo, pergolati, ecc.  
La loro costruzione è ammessa nelle aree del TRF, sistemate a giardino, nel rispetto dei parametri di cui all'Art. 8, purché siano conformi ai seguenti requisiti:
- a) non abbiano fondazioni e non siano chiuse al perimetro con pareti, anche se mobili o temporanee, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.).
  - b) altezza massima estradosso copertura e colmo di 2,50 m, e comunque non maggiore dell'altezza massima di 2,50 m della recinzione cieca, se realizzata a confine tra privati.
  - c) occupino una superficie non superiore al 2% dell'area scoperta fino ad un massimo di 10,00 m<sup>2</sup>
  - d) abbiano le caratteristiche tipologico - costruttive dei fabbricati principali.
2. E' altresì ammessa la realizzazione di:
- Serre mobili per coltivazioni familiari, con superficie non superiore a 25,00 m<sup>2</sup> e comunque nel limite del 4% dell'area pertinenziale.
  - Piscine scoperte, con superficie non superiore a 50,00 m<sup>2</sup> La superficie eccedente deve verificare il RC di cui all'Art. 8.3.
  - Deposito attrezzi e legnaia, con superficie massima di 12,00 m<sup>2</sup> e comunque nel limite del 2% dell'area scoperta, nel rispetto dei requisiti di cui al c. 1, lettere b), c), d).
3. Nelle aree del TRF, non è ammesso ogni altro genere di struttura (es. baracche, tettoie, cassette prefabbricate, e similari), se non connesse all'attività di cantieri, cessati i quali devono essere smantellate. Nelle stesse aree, non è altresì ammessa la realizzazione di manufatti accessori quali pollai, conigliere, e similari.

**Art. 44 - Centri di telefonia in sede fissa**

1. I centri di telefonia in sede fissa, disciplinati dalla LR. n. 6/06, sono assimilabili agli esercizi di vicinato e pertanto soggetti sia alla disciplina generale delle attività commerciali, sia alla dotazione di aree per parcheggio pubblico (standard urbanistici), di cui agli Articoli 6, 7, 8, 9, 10 delle norme del PS, per i quali non è ammessa la monetizzazione di cui all'Art. 11 delle norme del PS, salvo i centri esistenti alla data di adozione del PGT.
2. La localizzazione dei centri di telefonia di cui al c. 1 è stabilita dalle singole norme d'ambito.

## **PARTE V - TUTELE SOVRAORDINATE**

### **Sezione I - DISPOSIZIONI PREVALENTI**

**Art. 45 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate**

### **Sezione II - DOTAZIONI ECOLOGICHE**

**Art. 46 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica**

**Art. 47 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano**

**Art. 48 - Tutela dei corsi d'acqua**

**Art. 49 - Edilizia bioclimatica e risparmio energetico e idrico**

**Art. 50 - Prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon**

## **PARTE V - TUTELE SOVRAORDINATE**

### **Sezione I - DISPOSIZIONI PREVALENTI**

#### **Art. 45 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate**

1. I beni e le aree sottoposte a limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate, ai sensi della legislazione vigente e dei piani sovraordinati (Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo e Vincoli di tutela e salvaguardia) sono individuati nella cartografia del PR ed elencati nell'Allegato B alle presenti Norme, nonché nella carta di fattibilità geologica delle componenti geologica, idrogeologica e sismica. Per essi e per quanto non individuato nella cartografia valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia.

Nell'Allegato B alle presenti norme sono elencati i vincoli insistenti sul territorio comunale:

- a. di difesa del suolo;
- b. amministrativi;
- c. di tutela e salvaguardia.

Tali prescrizioni verranno aggiornate, in applicazione di norme o previsioni statali e o regionali, con disposizione del Responsabile di Settore.

Le prescrizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche sono contenute nella Relazione specialistica redatta ai sensi dell'Art. 57, comma 1 della LR. 12/05 e s.m.i. e all'Art. 49 cui si rinvia.

### **Sezione II - DOTAZIONI ECOLOGICHE**

#### **Art. 46 - Prescrizioni relative alla tutela idrogeologica**

1. Lo studio geologico del territorio comunale, redatto ai sensi della LR. 12/2005 e s.m.i. Titolo II, Articoli 55 e seguenti, costituisce parte integrante degli atti del PGT con particolare riferimento alla "Carta della fattibilità geologica di piano", che articola il territorio in tre classi di fattibilità, richiamate al c. 5 del presente articolo, alle quali si applicano le prescrizioni normative contenute nello studio, cui si rinvia, che prevalgono su tutte le altre previsioni di PGT.
2. La carta della fattibilità geologica allegata al PGT definisce una graduazione di crescenti limitazioni fisico-ambientali, riferite alla realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.  
A tali limitazioni, si aggiungono quelle contemplate dal sistema vincolistico locale.  
Dall'analisi della Pericolosità Sismica Locale il territorio di Cabiato è classificato in zona sismica 4.
3. La cartografia rappresenta la sovrapposizione dell'assetto del PR con le classi di fattibilità geologica di cui al presente articolo, al fine di coordinare la lettura delle diverse prescrizioni riportate al successivo c. 6.
4. Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia, dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di fattibilità geologica e dalla relativa normativa, oltre che dalla relazione geologica di supporto al PGT.
5. Classi di fattibilità : Le aree individuate come Classe 3 sono state suddivise in quattro sottoclassi a seconda delle particolari caratteristiche di ognuna:  
Sottoclasse 3A: Aree a pericolosità potenziale legate alla presenza di terreni a granulometria fine su pendii inclinati.  
Sottoclasse 3B: Aree di possibile ristagno - Terrazzi a ferretto.  
Sottoclasse 3C: Aree a mediocre consistenza geotecnica.  
Sottoclasse 3D: Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso potabile.

##### **1.3.1 Sottoclasse 3A - Aree a pericolosità potenziale legate alla presenza di terreni a granulometria fine su pendii inclinati.**

Limitazioni d'uso

I nuovi interventi edilizi devono verificare, in fase di progettazione, la qualità geotecnica dei terreni attraverso appropriate indagini strumentali atte a verificare la portanza dei terreni, oltre che la stabilità dei fronti di scavo, approntando le necessarie eventuali opere di sistemazione e bonifica, comunque senza incidere negativamente sulle aree limitrofe.

Il tutto secondo quanto prescritto dalla normativa vigente (D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione” - D.M. 14 gennaio 2008 “Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”).

Ad integrazione di quanto sopra andranno predisposti studi volti alla definizione della stabilità del versante, in fase di progettazione, ed alla realizzazione di opportune opere di contenimento e messa in sicurezza in fase esecutiva.

Attenzione dovrà essere prestata anche al controllo, drenaggio e smaltimento delle acque superficiali e meteoriche.

Per la realizzazione di costruzioni strategiche e rilevanti, ai sensi della d.g.r. n. 14964/2003 (tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003), è obbligatorio procedere con l'analisi e valutazione degli effetti sismici di 3° livello.

### **1.3.2. Sottoclasse 3B - Aree di possibile ristagno – Terrazzi a ferretto.**

Limitazioni d'uso

I nuovi interventi edilizi devono verificare, in fase di progettazione, la qualità geotecnica dei terreni attraverso appropriate indagini strumentali atte a verificare la portanza dei terreni, oltre che la stabilità dei fronti di scavo, approntando le necessarie eventuali opere di sistemazione e bonifica, comunque senza incidere negativamente sulle aree limitrofe; il tutto secondo quanto prescritto dalla normativa vigente (D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione” - D.M. 14 gennaio 2008 “Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”).

Per quanto riguarda le acque piovane è fatto divieto di utilizzo di pozzi perdenti e tutte le acque dovranno essere raccolte e mediante tubazioni recapitate nella rete di smaltimento delle acque chiare.

Per la realizzazione di costruzioni strategiche e rilevanti, ai sensi della d.g.r. n. 14964/2003 (tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003), è obbligatorio procedere con l'analisi e valutazione degli effetti sismici di 2° livello.

Qualora il valore  $F_a$  misurato sia maggiore del valore di soglia indicato per il territorio comunale, il progetto dovrà essere sottoposto all'analisi di 3° livello.

### **1.3.3. Sottoclasse 3C - Aree a mediocre consistenza.**

Limitazioni d'uso

I nuovi interventi edilizi devono verificare, in fase di progettazione, la qualità geotecnica dei terreni attraverso appropriate indagini strumentali atte a verificare la portanza dei terreni, oltre che la stabilità dei fronti di scavo, approntando le necessarie eventuali opere di sistemazione e bonifica, comunque senza incidere negativamente sulle aree limitrofe. Il tutto secondo quanto prescritto dalla normativa vigente (D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione” - D.M. 14 gennaio 2008 “Approvazione delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni”).

Per la realizzazione di costruzioni strategiche e rilevanti, ai sensi della d.g.r. n. 14964/2003 (tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003), è obbligatorio procedere con l'analisi e valutazione degli effetti sismici di 3° livello.

### **1.3.4. Sottoclasse 3D - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso potabile.**

Limitazioni d'uso

Lo scarico diretto delle attività produttive, delle realtà abitative come delle acque di prima pioggia sul suolo è vietato, secondo le disposizioni del D.L.vo 152/2006 “Testo Unico ambiente” e dei D.lgs. 152/99 e 258/00.

Le fognature, le fosse biologiche e le cunette stradali di nuova costruzione devono essere alloggiati in manufatti impermeabili a tenuta, dotati di pozzetti ispezionabili per prevenire fenomeni di contaminazione.

Ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera deve garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche delle acque della falda sia superficiale che profonda.

Per la realizzazione di costruzioni strategiche e rilevanti, ai sensi della d.g.r. n. 14964/2003 (tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003), è obbligatorio procedere con l'analisi e valutazione degli effetti sismici di 2° livello.

Qualora il valore Fa misurato sia maggiore del valore di soglia indicato per il territorio comunale, il progetto dovrà essere sottoposto all'analisi di 3° livello.

Le aree individuate come Classe 4 sono state suddivise in tre sottoclassi a seconda delle particolari caratteristiche di ognuna:

Sottoclasse 4A: Aree di frana attiva.

Sottoclasse 4B: Aree con fenomeni di erosione fluviale.

Sottoclasse 4C: Aree potenzialmente inondabili.

#### **1.4.1. Sottoclasse 4A - Aree di frana attiva.**

Limitazioni d'uso

Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione idrogeologica volti alla stabilizzazione e alla messa in sicurezza del versante in frana.

#### **1.4.2. Sottoclasse 4B - Aree con fenomeni di erosione fluviale.**

Limitazioni d'uso

Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione idrogeologica volti alla stabilizzazione dell'alveo e al consolidamento delle sponde.

#### **1.4.3. Sottoclasse 4C - Aree potenzialmente inondabili.**

Limitazioni d'uso

E' esclusa qualsiasi nuova edificazione.

Sono consentiti interventi volti alla sistemazione idrogeologica e idraulica 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.

I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche prescritte, localizzate e georeferenziate sulla base cartografica del DB topografico comunale, dovranno essere allegati in un apposito elaborato ai progetti di Permesso di Costruire o Denuncia di inizio Attività, fine dell'integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.

### **6. Prescrizioni**

- Le prescrizioni del PAI o le NTA dello SRIM ove più restrittive, prevarranno sulle NTA geologiche;
- Gli studi previsti dalle NTA non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini geognostiche di maggior dettaglio prescritte dal D.M. 14/01/2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e s.m.i.

### **Art. 47 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano**

1. Lo studio geologico a corredo del PGT, di cui al c. 1 dell'Art. 37, definisce il perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni contemplate dallo stesso studio medesimo nonché dal DPR 24 maggio 1988 n. 236, dal D. Lgs 258/2000, dalla DGR 10 Aprile 2003 n. 7/12693 e dal D. Lgs 152/1999.

2. Le aree di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile sono rappresentate sulla cartografia del PR da cerchi di raggio 10,00 m. Tali aree devono essere recintate ed impermeabilizzate; escludendo altresì attività di qualsiasi tipo.

#### **Art. 48 - Tutela dei corsi d'acqua**

1. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico, così come definiti dall'individuazione del "reticolo idrico minore" allegato alle presenti norme, sono soggetti a salvaguardia. Per i corsi d'acqua sono vietati: la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.
2. Lungo tutti i corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto della profondità di 10,00 m, coordinata con le disposizioni del PS, misurata lungo ciascuna riva dal ciglio di sponda, intesa quale «scarpata morfologica stabile» o dal piede esterno dell'argine. La misurazione deve essere effettuata in sito e riportata sulla cartografia di progetto e sulla base del rilievo aerofotogrammetrico.
3. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'Art. 96 del R.D. n. 523/1904 come di seguito precisato:
  - entro la fascia di m. 10,00 misurata come precisato al c. 2 è vietata:
  - la realizzazione di fabbricati, anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni di muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
  - la realizzazione di scavi.
  - entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti, è vietato:
  - realizzare piantagioni;
  - lo sommovimento di terreno;
4. A distanza di m. 4,00 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, è ammessa la realizzazione di recinzioni asportabili costituite da pali e rete metallica.
5. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale, ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazioni regionali, le opere previste dagli articoli 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904.
6. Nella fascia di rispetto è vietata ogni nuova edificazione, compreso l'ampliamento e la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici, cambio di destinazione d'uso.  
Nel caso in cui la capacità edificatoria ammessa non fosse ricollocabile sull'area pertinenziale, è ammesso il trasferimento della stessa con le modalità di cui all'Art. 17 c. 3.
7. Il reticolo idrico minore, di cui alla Delibera della Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e DGR del 01 Agosto 2003 n. 7/13950, costituisce parte integrante e sostanziale del PGT per quanto attiene all'attività di Polizia Idraulica di cui al Capitolo II del "Regolamento reticolo idrico minore"; tali norme sono comunque prevalenti su eventuali contrastanti previsioni del PGT.

#### **Art. 49 - Edilizia bioclimatica e risparmio energetico e idrico**

1. Al fine di promuovere il miglioramento del bilancio energetico di Cabiato, la riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nonché la promozione dell'edilizia eco-sostenibile e il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio, il PGT propone incentivi e premialità di scopo, anche in applicazione delle disposizioni del PTCP.
2. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo finalizzato al miglioramento dell'efficienza energetica, riguardanti interi edifici esistenti alla data di adozione del PGT e per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione sono applicabili le disposizioni di cui all'Art. 8 e le premialità di cui all'Art. 11 c. 5.  
La SLP derivante dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente potrà essere utilizzata per l'ampliamento dei fabbricati stessi, oppure essere oggetto di cessione dei medesimi diritti edificatori. In entrambi i casi l'utilizzo dovrà essere registrato un atto ricognitivo di densità di cui all'Art. 8. 5, dal quale dovrà risultare lo sfruttamento dell'incremento nonché l'impossibilità di fruirne ulteriormente.

3. Al fine di promuovere il miglioramento del bilancio idrico di Cabiato, per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni si applicano le disposizioni di cui all'Art. 6 del RR. 2/06 Lombardia (Disciplina dell'uso delle acque...).

#### **Art. 50 - Prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon**

1. Ai fini della prevenzione e protezione dall'inquinamento da Radon, agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, si applicano le linee guida regionali DDG. 12678 del 21/12/2011.
2. Tra i provvedimenti necessari si indicano:
  - I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni.
  - Assicurare una corretta impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici a contatto con il terreno.
  - Pavimenti a contatto con il terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas Radon.In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione devono essere realizzate idonee predisposizioni edilizie al fine di attivare la ventilazione forzata delle intercapedini a contatto con il terreno per ottemperare ai limiti di concentrazione di Radon previsti dalla normativa vigente.
3. Il Comune potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas Radon, con le modalità e i criteri definiti dalle linee guida di cui al c.1.

## **TITOLO 4 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE**

### **Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

**Art. 51 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica**

**Art. 52 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica**

**Art. 53 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano**

### **Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

**Art. 54 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi**

**Art. 55 - Illuminazione degli spazi aperti**

**Art. 56 - Ambiti morfologici e Specifica dei caratteri ambientali degli Interventi**

## TITOLO 4 - PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE

### Sezione I - TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### Art. 51 - Riferimenti per la tutela ambientale e paesaggistica

1. La disciplina delle aree del territorio comunale comprese nel perimetro del Parco della Brughiera Briantea, oltre che alle presenti norme, è demandata alle disposizioni dei Programmi Pluriennali di gestione approvati dalla Provincia.
2. Si intendono altresì qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como, relativamente alla disciplina della rete ecologica di cui all'A.R. n°1 – Paesaggio e Rete Ecologica – All. D – NTA – DP.
3. Le norme di cui al presente Titolo 4, operano congiuntamente a quelle degli ambiti del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente a quelle di cui al Titolo 3. In caso di contrasto tra norme prevalgono, in base al principio di specialità, quelle ambientali previste nel presente titolo.
4. Le aree IA, qualificate di interesse ecologico e ambientale, sia in relazione alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, sia per le specifiche caratteristiche riconoscibili alla scala locale, riferite agli ambiti APA e ARA (agricoli, produttivi e boscati, a parchi e giardini, storici e contemporanei, agli impianti vegetali storici presenti, agli edifici di rilevanza storico - documentaria), sono campite nella cartografia del PR, oltre che nell'All. n°5 – Doc.1B – DP “Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. IX-2727/2011) e della sensibilità dei siti e Rete Ecologica Comunale” e nell'A.R. n°1 – All. D – NTA – DP.
5. Ai sensi dell'Art. 31 delle norme del PTCP e per le finalità del presente articolo, gli interventi di ingegneria naturalistica devono essere attuati con riferimento alle seguenti disposizioni:
  - a) le specie arboree e arbustive utilizzabili sono quelle dell'elenco allegato alla Relazione del PTCP, che potrà essere integrato e modificato nell'ambito dei Piani di Indirizzo forestale.
  - b) le tipologie di lavori realizzabili con tecniche di ingegneria naturalistica sono riferibili ad esempio, ai seguenti lavori:
    - inerbamenti, messa a dimora di specie arbustive ed arboree, gradonate con talee e/piantine, gabbionate con talee, grate di legno con talee, palizzate e palificate in legname con talee, cordonate, viminate, fascinate, muri di sostegno in pietrame, muri di sostegno con armatura metallica (terre armate), briglie di legno e pietrame, barriere acustiche con materiali vegetali, ecosistemi-filtro per la depurazione
  - c) applicazione delle linee guida per interventi di ingegneria naturalistica a cura del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio - Direzione Generali per la Difesa del Suolo - 2006.

#### Art. 52 - Aree ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica

1. Nell'All. n°5 – Doc.1B – DP “Carta dei beni paesaggistici (DGR IX/2727/2011) e della sensibilità dei siti e Rete Ecologica Comunale” sono individuati gli ambiti paesaggistici di tutela a livello locale e quelli definiti dal PTCP.
2. L'All. n°5 – Doc.1B – DP individua inoltre gli elementi costitutivi dell'identità del paesaggio locale, la cui funzione contribuisce alla conservazione e qualificazione del paesaggio locale oltre che all'equilibrio ecologico ed ambientale del territorio Comunale.
3. L'AR n°1 – All.D – NTA – DP detta per ognuno degli elementi costitutivi del paesaggio locale esistente ed individuati dal PGT, gli indirizzi di progetto di cui alla DGR IX/2727/2011 ad integrazione delle eventuali specifiche prescrizioni normative, in conformità con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate, relativamente a: emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche ( orli di scarpata); corsi d'acqua; brughiere; boschi e foreste di impianto naturale; viabilità storica; pascolo, maggese, prato coltivo; giardini e verde urbano; filari e monumenti naturali; borgo, villaggio.
4. Ai sensi dell'Art. 142, c. 1, lettera c) del D. Lgs. 42/04 e smi, nel territorio comunale, sono oggetto di tutela e valorizzazione per il loro interesse paesaggistico:

a) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, di cui al seguente elenco.

b) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D. Lgs 18/05/01, n. 227.

Nel territorio di Cabiato sono soggetti alle disposizioni sopra richiamate, le acque pubbliche di cui all'elenco approvato con RD. 11 dicembre 1933, n. 1775, così come modificato dalla DGR. n. 4/1202 del 25/07/1986 e smi., riportate nella cartografia del PR:

- Valle di Cabiato

- Valle del Descaccio e la Valletta

- Torrente Terrò

Per i corsi d'acqua denominati "fiume" o "torrente" il vincolo paesaggistico sussiste indipendentemente dal fatto che siano o meno iscritti negli elenchi di cui alla DGR. n. 4/12028 del 25/07/1986.

Ai sensi dell'Art. 142, c. 2, del D.Lgs 42/04 e smi, l'assoggettamento a tutela non si applica alle aree, ad eccezione di quelle comprese entro il perimetro di parchi e riserve nazionali o regionali per le quali non vale questa deroga, che alla data del 6/09/1985:

a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del DM. 2/04/1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B.

b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi ai sensi del DM. 2/04/1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in programmi pluriennali di attuazione (PPA), a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate.

c) nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale, ricadevano nei centri edificati, perimetrati ai sensi dell'art. 18 della L. 22/10/1971 n. 865.

5. Ai fini della corretta identificazione degli ambiti tutelati, di cui a c. 6, si riportano di seguito alcune note esplicative ed informative relative alle categorie oggetto di tutela che interessano il territorio comunale:

- fiumi e corsi d'acqua (comma 1, lettera c - Art. 142 D.Lgs. 42/2004)

Il vincolo assoggetta a tutela paesaggistica non solo le sponde o il piede dell'argine, ma anche l'intero corso d'acqua. Per l'esatta individuazione della fascia dei 150,00 m, di cui all'Art. 142, c. 1, lettera c), del D. Lgs. 42/2004, "le fasce laterali ai fiumi, per la lunghezza di 150,00 m, vanno calcolate con riferimento alla delimitazione effettiva del corso d'acqua, cioè a partire dal ciglio di sponda, o dal piede esterno dell'argine, quando quest'ultimo espliciti una funzione analoga alla sponda nel contenere le acque di piena ordinaria. La classificazione del corso d'acqua come appartenente al reticolo idrografico principale o minore (classificato sulla base degli atti regionali di puntuale individuazione), non ha alcuna rilevanza ai fini dell'assoggettamento a tutela paesaggistica poiché la natura e gli effetti di tale classificazione hanno attinenza con gli aspetti di esercizio delle funzioni di polizia idraulica e non di tutela paesaggistica.

Non sono altresì assoggettati a tutela paesaggistica ex Art. 142, c. 1, lett. c):

- i corsi d'acqua, non classificabili come fiumi e torrenti e non iscritti nei suddetti elenchi, divenuti pubblici ai sensi dell'Art. 1 della L. 36/94.

- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti nei suddetti elenchi nei tratti che attraversano le aree indicate nell'art. 142, 2° comma, del D. Lgs. 42/2004.

- boschi e foreste (comma 1, lettera g - Art. 142 D. Lgs. 42/2004)

Per la definizione di bosco occorre riferirsi a quanto dettato dalla LR. 31/08 e smi "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" ed ai relativi criteri approvati dalla Giunta regionale.

La LR. 31/08, all'Art. 42, c. 1, definisce come boschi:

a) le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e lato minore non inferiore a 25 metri.

- b) i rimboschimenti e gli imboschimenti.
- c) le aree già boscate, prive di copertura arborea o arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate.”

Inoltre, ai sensi dell'Art. 42, c. 3, della stessa LR. 31/08, sono da considerarsi assimilati ai boschi:

- a) i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento per le finalità di difesa idrogeologica del territorio, qualità dell'aria, salvaguardia del patrimonio idrico, conservazione della biodiversità, protezione del paesaggio e dell'ambiente in generale.
- b) le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi.
- c) le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco.”

Pertanto, per gli interventi che comportano la “trasformazione del bosco” con modifica dell'esteriore aspetto dei luoghi è necessario che sia acquisita la prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e la competenza è attribuita alle Comunità Montane o alle Province per i rispettivi territori (cfr. paragrafo 3.2.3 e 3.2.4).

Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica “gli interventi inerenti all'esercizio dell'attività agro - silvo – pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio”.

### **Art. 53 - Tutela degli elementi naturali, seminaturali antropici e del verde urbano**

1. Relativamente alle componenti di seguito elencate, oltre alle disposizioni del presente titolo ed agli indirizzi di tutela di cui all'A.R. n°1 – Allegato D delle NTA – DP per gli elementi costitutivi dell'Unità di Paesaggio, si applicano anche le prescrizioni contenute negli articoli delle presenti Norme:

#### **a) Tutela degli elementi naturali**

1. Per gli elementi costitutivi vegetali, è richiesta la conservazione, anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche, ovvero sostituzione per le specie non autoctone; gli interventi sostitutivi non sono consentiti a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.
2. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo.
3. Il Comune di Cabiato, ai sensi dell'Art. 43 c. 2bis della LR 12/2005 così come integrata dalla LR 4/2008, può prevedere degli incentivi economici per il completamento e la ricostruzione della trama dell'equipaggiamento vegetale del territorio, come precisato dal Piano dei Servizi.

#### **b) Tutela del verde urbano**

1. In generale gli interventi sugli edifici connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di atto abilitativo, che comporti la trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali superfici a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.  
Con esclusione delle coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
4. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per

la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate lungo il perimetro dell'edificato in diretto rapporto visivo con ambiti di tutela paesaggistica e ambientale.

#### **c) Tutela degli elementi seminaturali e antropici**

1. Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica è prescritta la conservazione. Agli edifici e manufatti di interesse storico si applicano le disposizioni di cui agli articoli dal 14 al 23 – NTA – PR.
2. Le visuali ed i luoghi della percezione paesaggistica devono essere mantenuti liberi; ove si verificano necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento si applica la verifica di incidenza secondo quanto previsto dal presente titolo ed il sito assume, in relazione alla presenza del punto di vista indicato dagli elaborati di PGT una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto dall'Art.54.

#### **d) Tutela della rete idrografica locale**

1. Le sponde dei corsi d'acqua esistenti appartenenti al reticolo idrico minore, nei tratti esterni al Parco della Brughiera Briantea, e principale, ovvero identificati nelle tavole grafiche del PR, la loro copertura vegetale, estesa alla fascia di rispetto della profondità delimitata nella cartografia del PR per una profondità minima di m 10,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale e seminaturale ove presente. L'alveo deve conservare, ove esistenti, le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.
2. Gli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia direttamente prospicienti i corsi d'acqua devono privilegiare l'affaccio lungo strada o comunque lungo il lato opposto all'asta torrentizia, l'orientamento parallelo all'asta dei corsi d'acqua, la realizzazione di tipologie edilizie in linea e l'attrezzatura a verde degli spazi di pertinenza.
3. Ove la conformazione e/o limitata dimensione degli spazi di intervento non consentano il rispetto del precedente comma deve essere comunque assicurata una distanza minima di 5,00 m dal limite della fascia spondale.
4. Gli interventi di completamento di edifici esistenti, fuori terra e interrati, non devono interessare la fascia spondale specificamente delimitata nella cartografia del PR e normata dal precedente Art.46.
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o cambio di destinazione d'uso di edifici direttamente prospicienti i corsi d'acqua, devono privilegiare, compatibilmente con la tipologia dello stesso edificio, la formazione di adeguati spazi o percorsi spondali, pubblici e/o privati relativamente alla salvaguardia della fascia spondale specificamente delimitata nella cartografia del PR.
6. Gli interventi di sistemazione a verde della fascia spondale di cui all'art. 27.4 non debbono contemplare l'installazione e la realizzazione di manufatti di alcun tipo (es. capanni, berceaux, gazebo, elementi figurativi ecc.).
7. E' consentita la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di uso pubblico.
8. Nell'ambito della fascia spondale non è ammesso alcun tipo di recinzione.
9. Le recinzioni lungo la delimitazione della fascia spondale sono consentite solamente con siepi di essenze autoctone (es. carpino, salice, sorbo, ecc.).
10. Per la realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento ciclo-pedonale dei corsi d'acqua si deve privilegiare l'uso di strutture leggere e materiali non cementizi.
11. Tutti gli interventi ammessi dalle norme di zona in aree non direttamente prospicienti i corsi d'acqua, ma rientranti negli ambiti assoggettati a vincolo ambientale, devono essere progettati e realizzati in aderenza ai contenuti dei punti precedenti in particolare per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza.

#### **e) Tutela dei tracciati di interesse storico e paesaggistico**

1. I tracciati di interesse storico e paesaggistico, sono individuati nella cartografia di PGT. Per tali tracciati gli interventi sono finalizzati alla conservazione e trasmissione della memoria storica, in coerenza con l'assetto definito dal Programma Pluriennale degli interventi nel PLIS della Brughiera Briantea.
2. In conformità all'Art. 26 del PTR e all'Art. 46 del PTCP, è considerata:

- a) viabilità storica quella i cui tracciati attuali, anche pedonali o mulattieri, confermano quelli presenti nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000; la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti, sono considerate di per sé valori meritevoli di tutela.

I tracciati individuati, sono da conservare, per quanto possibile, nella loro struttura (pavimentazioni, muri in pietra, ponti ecc.) e mantenere leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza (allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili).

Con gli interventi di manutenzione della pavimentazione esistente devono essere privilegiate soluzioni di ripristino dei materiali originali ovvero conformi agli indirizzi di cui all'Art. 58 lettera M. Ai tracciati compresi negli A-NS e afferenti agli A-ES, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 14 e seguenti e 58.

- b) viabilità di fruizione ambientale, la rete dei percorsi (escursionistici, pedonali, ippici, ciclabili ricavati sui lungo gli argini e le alzaie di corsi d'acqua naturali e artificiali), riferita ai seguenti requisiti:

- E' fruibile con mezzi e modalità compatibili con l'ambiente e il paesaggio (mezzi di trasporto ecologici).
- Privilegia il recupero delle infrastrutture territoriali dismesse.
- È separata dalla rete stradale ordinaria.
- Persegue l'interazione con la rete sovracomunale.

La pavimentazione deve essere realizzata secondo la tecnica tradizionale delle strade bianche o mediante il consolidamento delle terre in sito, nel rispetto dei caratteri ambientali presenti. Gli itinerari devono essere segnalati, anche con informazioni didattiche circa i caratteri ambientali, storici, vegetazionali dei luoghi, i punti di osservazione di rilevanza paesaggistica, ecc.

3. Lungo i tracciati di cui ai c. 1 e 2 non è ammessa l'installazione di cartellonistica pubblicitaria.

## **Sezione II - SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

### **Art. 54 - Classificazione dei livelli di sensibilità paesaggistica dei luoghi**

1. La carta delle "classi di sensibilità paesaggistica" dei luoghi del territorio comunale, costituisce parte integrante del PR, definisce la classificazione dei livelli di sensibilità/vulnerabilità paesaggistica del territorio comunale, quale sintesi del percorso di lettura e valutazione del paesaggio ai fini dell'applicazione delle disposizioni in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della LR. 12/05.
2. Ai sensi del c. 1, l'intero territorio comunale è articolato nelle seguenti categorie di sensibilità paesaggistica:
  - 1 = Sensibilità paesaggistica molto bassa (aree dell'edificato produttivo recente )
  - 2 = Sensibilità paesaggistica bassa (aree dell'edificato residenziale recente )
  - 3 = Sensibilità paesaggistica media (aree libere ed edificate poste a contatto con categorie superiori o episodi di interesse testimoniale)
  - 4 = Sensibilità paesaggistica elevata (aree caratterizzate dalla presenza di diffuse valenze naturalistiche e ambientali)
  - 5 = Sensibilità paesaggistica molto elevata (aree caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesaggistiche, edifici rurali, edifici e nucleo storico, ambiti di interesse testimoniale, ecc.)
3. La classificazione di cui al c. 2 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito. Tale classificazione non esime il progettista da rilevare e specificare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto.
4. I progetti di opere da realizzare in ambiti non soggetti alle disposizioni del D. Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesaggistica in relazione alla diversificata sensibilità dei luoghi, definita dalla carta di cui al c. 1, che costituisce il livello minimo di sensibilità.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla DGR. 22/12/2011 n. IX/2727, nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio del PTCP della Provincia di Como, oltre alle presenti norme.

5. Qualora, in sede di verifica dell'incidenza ambientale del progetto, si evincano specifiche peculiarità del sito oggetto di intervento (visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro), è prescritto l'inserimento in una categoria di maggiore sensibilità.
6. Non sono soggetti ad esame paesaggistico dei progetti, gli interventi ricadenti nella seguenti classi di sensibilità:
  - 1 = Sensibilità paesistica molto bassa: "aree dell'edificato produttivo recente".
  - 2 = Sensibilità paesistica bassa: "aree dell'edificato residenziale recente".

**Art. 55 - Illuminazione degli spazi aperti**

1. Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.
2. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alle LR. 17/2000 e LR. 38/2004, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale applicative delle leggi richiamate ed al Regolamento di Illuminazione Comunale.
3. Il territorio comunale di Cabiato rientra nello spazio di tutela a favore dell'Osservatorio Astronomico di Merate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia.

**Art. 56 - Ambiti morfologici e Specifica dei caratteri ambientali degli interventi**

1. Si rinvia alle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio.

## **TITOLO 5 - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE**

### **Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

**Art. 57 - Classificazione delle strade**

**Art. 58 - Percorsi ciclabili**

**Art. 59 - Strade in ambito APA**

**Art. 60 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario – distanze minime dal confine stradale**

**Art. 61 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

## TITOLO 5 - RETI E INFRASTRUTTURE URBANE

### Sezione I - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

#### Art. 57 - Classificazione delle strade

1. Le strade comunali sono classificate dal PGT (All. n°2 – Doc.1B – DP) ai sensi del D.L. 3/4/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e del DPR. 16/12/1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni e comprendono:

E - Strade comunali

- Larghezza carreggiata con banchine ed almeno un marciapiede di 150 cm min. 8,50 ml.
  - fascia di rispetto min. 7,50 ml.
- fatti salvi gli allineamenti esistenti.

F - Strade urbane locali interzonali

- Larghezza carreggiata con banchine ed almeno un marciapiede di 150 cm min. 8,50 ml.
  - fascia di rispetto min. 7,50 ml.
- fatti salvi gli allineamenti esistenti.

E1 - Strade urbane locali

Sezione tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 6,50 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,00.

F1 - Strade di quartiere a traffico limitato ai sensi della D.Lgs. n° 285/92

Sezione tipo ad una carreggiata con una corsia pari all'esistente, o con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 6,50 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,00.

Negli Ambiti per infrastrutture stradali sono comprese anche le aree "verde complementare alla viabilità".

Le strade di cui ai capoversi precedenti possono essere:

- a) percorsi di interesse paesistico
- b) percorsi di interesse storico

e per esse valgono le prescrizioni di cui ai precedenti articoli

Negli ambiti del TUC, la larghezza minima delle strade verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente.

2. Le indicazioni del PR relative alle strade di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale.

E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale. Congiuntamente alla progettazione e realizzazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

**Negli ambiti "Verde complementare alla viabilità" appartenenti alla rete ecologica del PTCP, sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dall'art.11 delle norme del PTCP.**

3. Ove non diversamente indicato nel PR, negli ambiti ATR, C e APC, la larghezza minima delle nuove strade pubbliche appartenenti alla viabilità "locale" ai sensi del vigente Regolamento del Codice della Strada, non può risultare inferiore a m 9,50, comprensiva di marciapiedi della larghezza minima di 1,50 m., oltre a eventuali parcheggi laterali. La larghezza minima delle nuove strade private, aperte all'uso pubblico, non deve essere inferiore a 6,00 m.

4. Usi ammessi:

- U 8 Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 10 Distribuzione carburanti per uso auto-trazione
- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 45 Impianti di trasmissione (via etere)
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare

U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono ammesse inoltre sistemazioni e manufatti complementari alle infrastrutture per la mobilità quali aree a verde di arredo, barriere antirumore ed elementi di arredo urbano.

5. Competenze

Gli interventi ammissibili sulle S.P. 36-Canturina, mantenuta in capo alla Provincia, pur se finanziati con risorse comunali, dovranno essere di volta in volta concordati con i competenti uffici provinciali.

**Art. 58 - Percorsi ciclabili (G2)**

1. La cartografia del PS e del PR, in coordinamento con l'All. n°2 – Doc.1B - DP, indica i principali percorsi ciclabili pubblici esistenti e da realizzare, i cui tracciati saranno definiti dal progetto esecutivo delle opere.

2. La sezione dei percorsi ciclabili, ivi compresi i marciapiedi stradali, non potrà essere inferiore a m 1,50, da elevarsi ad almeno 2,50 m per due sensi di marcia e 3,00 m nel caso di percorsi alberati; minori ampiezze sono consentite solamente nei tratti condizionati dalla presenza di edifici e comunque non inferiore a 2,00 m per due sensi di marcia.

La larghezza ordinaria dei percorsi pedonali può ridursi fino al minimo di m 1,20 solamente in corrispondenza di punti singolari, quali ostacoli, sporgenze o manufatti di arredo urbano o di servizio urbano (pali, segnali, panchine, cabine, contenitori per rifiuti, ecc.). In caso di successiva apposizione di ulteriori manufatti, si deve comunque rispettare in qualsiasi punto la dimensione minima di m 1,20.

3. I percorsi ciclabili, qualora siano affiancati a carreggiate stradali, dovranno essere separati da queste da elementi fisici in rilievo o da un opportuno dislivello. In tale caso, i percorsi dovranno essere adeguatamente raccordati nei punti di attraversamento delle carreggiate e in corrispondenza delle aree di sosta e di fermata, secondo soluzioni tecniche conformi alle prescrizioni finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Negli attraversamenti carrabili del percorso pedonale, oltre a garantire la continuità plani altimetrica delle superfici, si dovrà assicurare una adeguata visibilità reciproca fra il veicolo in manovra e il percorso pedonale. La pavimentazione dei percorsi pedonali deve garantire una superficie continua, non sdruciolevole.

4. Per la progettazione e realizzazione dei percorsi ciclabili si devono applicare i criteri stabiliti dal Manuale regionale.

5. G3 - Attraversamenti protetti

Larghezza minima della sede dell'attraversamento pari a ml. 2,50 con altezza minima del sottopasso di ml. 2,50.

G4- Passaggi ecologici

I passaggi ecologici da definire in sede esecutiva, comprendono anche l'impianto vegetazionale di manto e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

I passaggi ecologici sono stati individuati lungo la rete ecologica del P.G.T. sulla tavola dell'Azzonamento.

**Art. 59 - Strade in ambito APA (G5)**

1. Le strade poderali, interpoderali o di accesso agli edifici localizzati nel sistema, rurale, paesistico, ambientale, non dovranno, di norma, essere pavimentate ed avere larghezza superiore all'esistente e comunque a m 3,00, salvo eventuali piazzole di sosta o di manovra.

2. La realizzazione di parcheggi privati e piazzali di sosta per veicoli in territorio agricolo è ammessa nel rispetto delle norme di tutela ambientale e paesaggistica.

3. Non è ammessa la pavimentazione di strade vicinali o poderali che non lo siano mai state in precedenza, né l'allargamento di tali strade oltre la sezione esistente

La pavimentazione sarà di norma in sabbione calcareo o terra battuta con trattamento consolidante ecologico, ovvero ripristinata come preesistente storica. E' vietata la realizzazione di pavimentazioni di conglomerato bituminoso, asfalto, cemento, masselli di cls.

#### **Art. 60 - Fasce di rispetto stradale e ferroviario - distanze minime dal confine stradale**

1. Le fasce di rispetto stradale relative alle strade pubbliche esterne al centro abitato di cui al Nuovo Codice della Strada, sono indicate nelle planimetrie del PR e la loro profondità deve in ogni caso intendersi non inferiore a quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione della rete stradale.
2. Le fasce di rispetto ferroviario di cui al DPR. 11/07/1980 n. 735 sono previste e indicate nella cartografia del PR, all'interno e all'esterno del territorio urbanizzato; la loro profondità non può essere inferiore a 30,00 m, misurati dal binario più esterno, salvo deroghe concesse dall'Ente ferroviario.
3. Le fasce di rispetto stradale o ferroviario nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità e delle ferrovie esistenti, nonché eventualmente al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, corridoi ecologici, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano.

Sono ammessi gli usi seguenti:

- U 43 Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 46 Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47 Mobilità veicolare
- U 48 Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49 Parcheggi pubblici in sede propria

Sono confermati gli usi in atto, compresa la continuazione della coltivazione agricola.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la destinazione U 10 Distribuzione carburanti per uso autotrazione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 51.

Non sono ammesse destinazioni d'uso non comprese tra quelle ammesse.

4. Le fasce di rispetto stradale comprese all'interno di ambiti assoggettati a Piani Attuativi devono essere sistemate nell'ambito dello stesso.

#### **5. Tipi di intervento edilizio**

Sugli edifici esistenti entro le fasce di rispetto sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

Ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, Demolizione, nonché interventi di ampliamento, nel rispetto della normativa di zona, purché l'ampliamento avvenga nella parte non prospiciente il fronte stradale o la ferrovia.

Nelle fasce di rispetto ferroviario all'interno del territorio urbanizzato non sono ammessi interventi edilizi di Nuova Costruzione, Ricostruzione, Ampliamento in deroga alla fascia di tutela, **esclusi salvo deroghe se consentite e concesse, mentre sono ammessi** gli interventi compresi in ATR, per i quali tali deroghe sono consentite se concesse.

Per costruzioni ad uso U10 (Distribuzione carburanti per uso auto-trazione), sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 51.

6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, compresi nel limite di 20 m. della fascia di rispetto ferroviaria di cui al c. 2, è ammesso il trasferimento della SLP esistente negli ambiti ATR, con le modalità stabiliti dall'Art. 9 delle norme del Documento di Piano, e negli ambiti TUC, con le modalità di cui all'Art. 24 e seguenti.
7. Per la realizzazione di recinzioni e per l'impianto di siepi o alberature valgono inoltre, nelle fasce di rispetto stradale, le disposizioni del Codice della Strada e suo Regolamento di applicazione, e, nelle fasce di rispetto ferroviario, le norme di cui al DPR 11/7/1980 n. 753.
8. Le fasce di rispetto, se adibite alle colture agricole, sono computabili come superficie aziendale ai fini dell'applicazione delle norme relative alle zone agricole.
9. **Gli interventi consentiti nelle fasce di rispetto dalle presenti norme sono vietati nelle suddette fasce di rispetto se e quando interessate dalla Rete Ecologica Provinciale.**

#### **Art. 61 - Impianti di distribuzione dei carburanti**

1. Gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione di carburanti si attuano nel rispetto:
  - delle disposizioni statali e regionali vigenti;
  - dei requisiti tecnici per la costruzione ed esercizio di serbatoi interrati di cui al Decreto 20/10/98 e delle norme di cui ai commi seguenti;

- dell'Art. 17 c. 4 del PS.

## 2. Parametri edilizi

UF max = 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

H max = 5,0 m ad eccezione delle pensiline;

RC = 15%

SF minima = 3.000 m<sup>2</sup>

VA = 20% della SF

## 3. Strumento attuativo

Permesso di Costruire, **DIA SCIA** previa presentazione di un planivolumetrico che indichi lo schema di massimo utilizzo dell'area di pertinenza, con tipologie costruttive in uso ed eventuali altre.

## 4. Destinazioni d'uso

Negli impianti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari:

- attività di commercio di unità vicinato (U5);

- pubblici esercizi (U11);

- servizi di lavaggio grassaggio, assistenza ai veicoli, attività artigianali di servizio ai veicoli.

## 5. Prescrizioni

Si richiama il rispetto delle norme previste all'art. 60 del D.P.R. 495/92 - "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada".

Lo spartitraffico deve essere ubicato a una distanza minima di m 2 dalla carreggiata stradale ed avere una profondità minima di m 0,80.

## 6. Prescrizioni particolari

Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a mt. 5,50 dal limite esterno del marciapiede, o in sua assenza, dal ciglio stradale.

I distributori di G.P.L. sono ammessi esclusivamente negli ambiti BDS e DS e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12.1.71.

Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.G.T. e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Gli insediamenti in oggetto dovranno prevedere impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle eventuali emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle Disposizioni Statali e Regionali e successive modifiche ed integrazioni.

L'Amministrazione Comunale può richiedere la messa a dimora di cortine d'alberi d'alto fusto.

Il rilascio del permesso di costruire o **DIA o CILA di altro titolo abilitativo edilizio** per la realizzazione o ristrutturazione di chioschi per il ristoro, è subordinato alla individuazione dei relativi spazi di sosta previsti dalle disposizioni legislative in materia.

In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di "prima pioggia" da tutto il piazzale; le acque di prima pioggia e le acque nere devono essere convogliate ad un depuratore pubblico o, in alternativa, ad idoneo impianto privato.

**SEZIONE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI**

**Art. 62 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto**

**Art. 63 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale**

**Art. 64 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per servizi di telecomunicazione**

## SEZIONE II - RETI, IMPIANTI TECNOLOGICI – CIMITERI

### Art. 62 - Elettrodotti e relative fasce di rispetto

1. La cartografia del PR individua con apposite grafie gli elettrodotti esistenti e le relative le fasce di rispetto ottenute dalla proiezione a terra delle isolinee nel punto più esterno delle curve stesse, ai sensi del DPCM 8/7/2003, di cui allo Studio allegato redatto ai sensi del D.M. 29/05/2008.
2. La “fascia di rispetto” è lo spazio circostante un elettodotto che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un’induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all’obiettivo di qualità. Come prescritto dall’Art. 4, c. 1, lettera h, della Legge Quadro n. 36 del 22/02/2001, all’interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
3. All’interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d’uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, essendo definiti tali, le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.
4. Sugli edifici esistenti all’interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d’uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.
5. Per ogni richiesta di interventi edilizi che ricadano in tutto o in parte all’interno delle fasce di rispetto, l’avente titolo deve allegare la documentazione necessaria a dimostrare il rispetto delle norme di tutela nazionali e regionali. Tale documentazione è rappresentata dagli elementi topografici atti a definire con precisione la distanza dell’impianto rispetto all’edificio oggetto di intervento e dall’attestazione delle caratteristiche tecniche dell’impianto necessarie a definire l’ampiezza effettiva della fascia di rispetto.
6. In relazione alle fasce di rispetto riportate nella cartografia del PR, devono essere valutate le seguenti situazioni:
  - a) edifici posti all’esterno delle fasce di cui al c. 2.
  - b) edifici posti all’interno delle fasce di cui al c. 1.Per la situazione di cui alla lettera a) non sono richiesti ulteriori adempimenti.  
Per la situazione di cui alla lettera b) è richiesta la determinazione di una sezione della fascia di rispetto nel punto di edificazione per verificare che la costruzione in progetto risulti esterna all’isolinea a  $3\mu T$ .
7. La realizzazione di nuovi elettrodotti, la modifica di quelli esistenti, ivi compresi gli interventi di risanamento, è soggetta alle norme nazionali e regionali vigenti nonché a quelle del PTCP vigente.

### Art. 63 - Cimiteri e fasce di rispetto cimiteriale

1. Le aree cimiteriali sono destinate alla tumulazione, l’inumazione, la cremazione ed il culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi.  
L’uso ammesso è: U 51; è ammesso inoltre l’uso U 5 (in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico) limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.
2. L’uso delle aree cimiteriali è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia e dal Piano Cimiteriale redatto ai sensi del RR 6/2004.
3. Nella fascia di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di manufatti, funzionali alle attività di cui al c. 1, nel rispetto dei seguenti indici: - H = m 4,00 (salvo preesistenze di altezza superiore).
4. Le fasce di rispetto dei cimiteri costituiscono il campo di applicazione dell’Art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285.  
In tali fasce è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.  
E’ ammessa la costruzione di impianti tecnici, di infrastrutture e di manufatti diversi dagli edifici connessi all’attività cimiteriale (Parere Provincia), purché non interessino aree appartenenti alla rete ecologica del PTCP.  
Nelle fasce di rispetto è consentita l’attività agricola con l’esclusione delle attività specializzate anche se non richiedono specifici edifici.

Per le fasce di rispetto si applicano altresì le disposizioni di cui all'Art. 8 del RR. n. 6/2004 così come modificato dal RR. n. 1/2007".

5. Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente, e comunque nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 28 della L. 166/02.

#### **Art. 64 - Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione**

1. L'installazione di nuove infrastrutture per servizi di telecomunicazione (torri e tralici per impianti radio ricetrasmittenti e ripetitori), ove non esclusi, per esigenze paesistico - ambientali, dalle norme specifiche dei diversi ambiti, sono soggetti a controllo paesistico in relazione alle preesistenze e al contesto di riferimento, sono ammessi solo in posizioni che assicurino il minore impatto visivo dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da limitare i campi elettromagnetici sull'edificato.
2. L'impianto di nuove infrastrutture sul territorio comunale è ammesso in aderenza al Regolamento Comunale per la localizzazione degli impianti.
3. La distanza minima dai confini di proprietà (DC) deve essere di metri 5,00. La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
4. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10,00 m e comunque non inferiore all'altezza dello stesso manufatto.
5. Nelle aree SP e SR, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora sia compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che ne disciplini i rapporti.

## **TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO I - NORME TRANSITORIE**

**Art. 65 - Disciplina delle aree del Documento di Piano**

**Art. 66 - Disciplina degli ambiti interessati da Piani Attuativi in itinere**

**Art. 67 - Interventi in corso di attuazione**

### **CAPO II - NORME FINALI**

**Art. 68 - Norme finali**

## TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

### CAPO I - NORME TRANSITORIE

#### **Art. 65 - Disciplina delle aree del Documento di Piano**

1. Gli ambiti territoriali individuati dal Documento di Piano, soggetti a trasformazione urbanistica, ai cui criteri si rinvia per la fase attuativa, sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili, nei limiti di cui al c. 2, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata.
2. Nei casi disciplinati dal c. 1, sono sempre ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti fino alla manutenzione straordinaria, come definita dall'Art. 27, c. 1, lettera b) LR. 12/05 e smi., senza modifica della destinazione d'uso.
3. Per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana individuati dal Documento di Piano, nelle more di approvazione dei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT.
4. Negli edifici esistenti asserviti ad attività produttive in atto alla data di azione del PGT, è ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione di quelle preesistenti, se compatibili con la funzione prevalente nel contesto urbano di riferimento, quali: U 12 e U 13.

#### **Art. 66 - Disciplina degli ambiti interessati da Piani Attuativi in itinere**

1. Per i PA approvati antecedentemente alla data di adozione del PGT si applicano i parametri stabiliti dalla convenzione sottoscritta così come previsto dal precedente art.4.3. Per tali PA, qualora la convenzione non venga sottoscritta entro un anno dalla data di pubblicazione sul BURL dell'efficacia degli atti del PGT, il PA viene dichiarato decaduto con le modalità di cui all'Art. 93 della LR. 12/05. In tale evenienza, si applicano le disposizioni normative stabilite per l'ambito di riferimento dal PR, riconosciuto con le modalità di cui all'Art. 68.

#### **Art. 67 - Interventi in corso di attuazione**

1. Si tratta di ambiti interessati da interventi edilizi in attuazione di Piano Attuativi vigenti, per i quali sono confermati i parametri ed i contenuti stabiliti dalla convenzione stipulata, fino alla scadenza stabilita. Fino alla data di scadenza del termine previsto dalla convenzione del PA vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel PA; quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva, ovvero a varianti di adeguamento alle prescrizioni del PGT.  
Per tali interventi è possibile apportare varianti non essenziali nel rispetto delle norme e dei criteri vigenti al momento della loro approvazione. Non sono ammesse varianti che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione, incidano sul dimensionamento e diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Allo scadere dell'efficacia del PA e della relativa Convenzione sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle presenti norme.  
Una volta attuati gli interventi contemplati dai PA, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, scaduta la relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti di ammessi dalle presenti norme, previo adempimento di cui all'Art. 66.
3. Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state completate le opere di urbanizzazione in progetto, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).  
Per gli aspetti non definiti dalla Convenzione stipulata, si applicano le norme del PGT.

4. Sono fatte salve le previsioni dei PA vigenti o approvati, nonché i Permessi di Costruire rilasciati e le DIA con decorrenza antecedente la data di adozione degli atti del PGT, anche se difformi dagli atti del PGT. Decorso il termine di validità delle convenzioni dei PA, per i lotti non ancora edificati si applicano le disposizioni del PGT, salvo quanto diversamente disposto dalle norme d'ambito.  
Sono altresì fatte salve le DIA presentate dopo la data di adozione del PGT asseveranti modifiche in corso d'opera ammissibili, realizzate anteriormente all'adozione del PGT, purché conformi al previgente PRG.

## **CAPO II - NORME FINALI**

### **Art. 68 - Norme finali**

1. Al completamento di ciascun intervento di Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata disciplinati dal Documento di Piano, certificato dal competente Ufficio, le aree e gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento, sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.
2. Dalla data di entrata in vigore del presente PR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso.

**ALLEGATI**

- Allegato A - Sigle degli usi
- Allegato B - Elenco dei vincoli
- Allegato C - Modalità di misurazione dell'altezza degli edifici
- Allegato D – Cartografia

## **Allegato A**

### **SIGLE DEGLI USI**

#### **a) FUNZIONE RESIDENZIALE**

- U 1. Residenza
- U 2. Residenza collettiva

#### **b) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

- U 3. Attività direzionali - Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.
- U 3.1 Attività direzionali - Laboratori di ricerca e prova
- U 3.2 Direzionale diffuso
- U 4. Studi professionali e uffici in genere

#### **1.b) Attività commerciali al dettaglio, all'ingrosso, pubblici esercizi**

- U 5. Esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita  $\leq$  a  $m^2$  150; Comprende i "mercati dell'usato", di cui all'art. 126 del TULPS.
- U 6. Medie strutture di vendita
  - U 6.1 MS1 tra 151 e 600  $m^2$  - Medie strutture di vendita di prossimità del settore alimentare o misto
  - U 6.2 MS1 tra 151 e 600  $m^2$  - Medie strutture di vendita di prossimità del settore non alimentare
  - U 6.3 MS1  $>$  600  $m^2$  - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore alimentare o misto
  - U 6.4 MS2  $>$  600  $m^2$  - Medie strutture di vendita di rilevanza locale del settore non alimentare
- U 7. Centri di telefonia in sede fissa
- U 8. Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati
- U 9. Attività commerciali all'ingrosso con esclusione della vendita al minuto; magazzini e depositi connessi
- U 10. Distribuzione carburanti per uso auto-trazione (esclusi impianti privati)
- U 11. Pubblici esercizi

#### **2.b) Altre attività economiche**

- U 12. Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese
- U 13. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con altre funzioni
  - U 13.1 Attività di "converter" a servizio delle imprese di tipo laboratoriale compatibile con altre funzioni
  - U 13.2 - Attività di lavanderia dedicate prevalentemente alle imprese (es. alberghi, ristoranti)

#### **3.b) Attività di servizio**

- U 14. Attività espositive, fieristiche e congressuali
- U 15. Fiere temporanee e spettacoli viaggianti
- U 16. Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo, *ludoteche*, prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano
- U 17. Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano riferiti ai limiti stabiliti dall'azzonamento acustico.
- U 18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U 17
- U 19. Attività sanitarie e assistenziali
- U 20. Attività di parcheggio
- U 21. Attività di interesse comune di tipo civile
- U 22. Attività di interesse comune di tipo religioso
- U 23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
- U 24. Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- U 25. Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale

c) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI

- U 26. Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)
  - U.26.a Automezzi leggeri (fino a 35 q.li)
  - U.26.b Automezzi pesanti (oltre 35 q.li)
  - U.26.c Servizi di autolavaggio automezzi leggeri
  - U.26.d Servizi di autolavaggio automezzi pesanti
- U 27. Attività manifatturiere industriali o artigianali
- U 28. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero
- U 29. Attività estrattive
- U 30. Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami
- U 31. Attività per la logistica delle merci
  - U.31.a Direzionalità logistica
  - U.31.b Attività di autotrasporto
  - U.31.c Magazzinaggio e deposito meccanizzato
  - U.31.d Magazzinaggio e deposito coperto
  - U.31.e Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

d) FUNZIONI AGRICOLE

- U 32. Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale
- U 33. Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature
- U 34. Attività zootecniche aziendali
- U 35. Attività di prima lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli
- U 36. Coltivazioni in serre fisse
- U 37. Attività agrituristiche
- U 38. Esercizio e noleggio di macchine agricole
- U 39. Allevamenti speciali e attività di custodia di animali
- U 39.1 Attività di custodia di animali e per l'attività di maneggio

e) FUNZIONI ALBERGHIERE E PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO

- U 40. Attività ricettive alberghiere
- U 41. Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
- U 42. Campeggi

FUNZIONI SPECIALI

*Infrastrutturazione tecnologica.*

- U 43. Reti tecnologiche e relativi impianti
- U 44. Impianti per l'ambiente
- U 45. Impianti di trasmissione (via etere)

*Infrastrutturazione per la mobilità*

- U 46. Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria
- U 47. Mobilità veicolare
- U 48. Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale
- U 49. Parcheggi pubblici in sede propria

*Attrezzature e infrastrutture di servizio*

- U 50. Attrezzature cimiteriali
- U 51. Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

*Residenza pubblica*

- U 52. Edilizia Residenziale Pubblica

## **SPECIFICHE DEGLI USI**

Con riferimento all'elenco precedente "sigle degli usi", ai fini urbanistici, gli usi sono articolati e suddivisi nei sottotipi di seguito elencati e descritti.

### **a) FUNZIONE RESIDENZIALE**

#### **U1. - Residenza**

Comprende le abitazioni di nuclei familiari e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche). Può comprendere attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, nonché le attività di affittacamere, bed & breakfast.

#### **U2. - Residenza collettiva**

Collegi, convitti, conventi, seminari, college, case di riposo, ospizi. Tali funzioni non devono essere contemplate tra le attività ricettive ai sensi della LR 31/08.

### **b) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI, DI SERVIZIO E ASSIMILABILI**

#### **2.a - Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, professionali**

##### **U3. - Attività direzionali – Attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico.**

Attività terziarie comportanti un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti: ad esempio sedi direzionali di enti, istituti e imprese, pubbliche o private, attività bancarie, finanziarie, assicurative, amministrative, attività terziarie di servizio alle imprese e attività assimilabili.

##### **U 3.1 - Attività direzionali - Laboratori di ricerca e prova e/o prova e/o certificazione**

L'uso comprende funzioni terziarie che possono comportare un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti (addetti e operativo).

##### **U 3.2 - Direzionale diffuso**

L'uso comprende funzioni terziarie che non comportino un elevato carico urbanistico per generazione e attrazione di movimenti, quali: ambulatori, agenzie di intermediazione, filiali di banche e di assicurazioni e piccoli uffici in genere con superficie utile non superiore a 150,00 m<sup>2</sup> di SU. Clinica veterinaria e Centri benessere senza limiti di superficie.

##### **U4. - Studi professionali e uffici in genere**

#### **2.b - Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso; pubblici esercizi**

##### **U5. - Esercizi commerciali di vicinato**

Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 150,00 m<sup>2</sup> ciascuno. Comprende anche i "mercati dell'usato", di cui all'art. 126 del TULPS.

##### **U6. - Medie strutture di vendita al dettaglio**

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli di SV compresa fra 150,00 m<sup>2</sup> e 600,00 m<sup>2</sup>

Si distinguono in:

U6.1 - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.2 - Medie strutture di vendita del settore non alimentare.

Attività di commercio al dettaglio svolte in esercizi singoli aventi una SV compresa fra 600,00 m<sup>2</sup> e 1.500,00 m<sup>2</sup>

Si distinguono in:

U6.3 - Medie strutture di vendita del settore alimentare o misto;

U6.4 - Medie strutture di vendita del settore non alimentare.

##### **U7. - Centri di telefonia fissa**

Attività di servizio per la telefonia non superiore a 100,00 m<sup>2</sup> di SU.

- U8. - Commercio al dettaglio ambulante su aree pubbliche e in mercati  
Comprende le attività svolte ai sensi del titolo X del DL. 31/3/98 n. 114 e relativo RR vigente.
- U9. - *Attività commerciali all'ingrosso; magazzini e depositi connessi*  
Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree adibite ad attività di commercio all'ingrosso; mostre ed esposizioni non comportanti vendita diretta; può comprendere magazzini di deposito temporaneo di merci.
- U10. - *Distribuzione carburanti per uso autotrazione*  
Comprende gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per autotrazione, come definiti dalla legislazione vigente in materia. Alla funzione primaria di distribuzione carburanti può essere associata, in forma accessoria, l'attività di vendita nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1 del DL. 11/2/1998 n. 32, servizi di lavaggio, grassaggio e di riparazione e assistenza ai veicoli, nonché pubblici esercizi. Non riguarda gli impianti ad uso privato.
- U11. - *Pubblici esercizi*  
Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

## **2.c - Attività economiche integrabili nel contesto urbano**

- U12. *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.*
- U13. *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale*  
Comprende attività produttive manifatturiere collocate in contesti urbani a carattere residenziale o misto e compatibili con le altre funzioni urbane.  
I requisiti di compatibilità sono definiti come segue:
- attività non soggetta al rilascio del "Certificato di prevenzione incendi" ai sensi dell'elenco di cui al D.M. Interno 16/2/1982 e successive modificazioni e integrazioni;
  - assenza di movimentazione di sostanze pericolose;
  - assenza di emissioni di radiazioni;
  - emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree III (miste);
  - produzione di rifiuti tossici o nocivi in quantità limitata e comunque con stoccaggio massimo in sito non superiore a 2 m<sup>3</sup> ;
  - emissione di rifiuti liquidi in fognatura entro gli standard definiti dall'ente gestore della rete di fognatura;
  - emissione in atmosfera di aeriformi conformi alle normative vigenti e che inoltre non creino disturbo alla popolazione;
  - fabbisogno idrico ed energetico compatibile con le capacità delle reti tecnologiche esistenti.
- U 13.1 *Attività di converter, a servizio delle imprese, di tipo laboratoriale compatibile con altre funzioni come indicato per le attività U13.*

## **2.d - Attività di servizio**

- U14. *Attività espositive, fieristiche e congressuali*
- U15. *Fiere temporanee e spettacoli viaggianti*  
Comprende aree attrezzate per lo svolgimento temporanei delle attività suddette; le medesime aree sono inoltre attrezzabili ai fini della Protezione Civile in condizioni di emergenza.
- U16. *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo*  
prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.  
Le attività culturali comprendono musei, biblioteche, sale per incontri, dibattiti, mostre, ludoteche.  
Per le altre attività requisiti di compatibilità sono definiti come segue:  
capienza di pubblico autorizzata inferiore a 100 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 - Tabella B, per le aree in classe II (prevalentemente residenziali).

**U17. Attività ricreative e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano**

i requisiti di compatibilità sono definiti come segue:

capienza di pubblico autorizzata inferiore a 400 persone;

emissioni acustiche entro i limiti stabiliti dal D.P.C.M. 14/11/1997 e smi - Tabella B, per le aree in classe IV (aree ad intensa attività umana).

Comprendono, a titolo di esempio: aree sportive polivalenti, per spettacoli all'aperto, piste per go-kart non all'aperto, piste per modellismo e simili all'aperto e non.

**U18. Altre attività ricreative, sportive e di spettacolo non rientranti nei requisiti di cui all'uso U17.**

**U19. Attività sanitarie e assistenziali**

Comprende ospedali e case di cura; ambulatori aventi una superficie utile superiore a 300 m<sup>2</sup>; stabilimenti di acque curative, ivi comprese le funzioni ricettive e i pubblici esercizi direttamente integrati in esse.

**U20. Attività di parcheggio**

Comprende i parcheggi privati non pertinenziali, nonché le attività economiche con fini di lucro consistenti nell'offerta, a pagamento e per durata limitata, di spazi di parcheggio per veicoli, eventualmente associata ad altri servizi complementari: custodia, lavaggio e simili;

**U21. Attività di interesse comune di tipo civile**

Comprende i servizi amministrativi, socio-assistenziali, previdenziali, culturali, le sedi di forme associative di base (sindacali, economiche, di categoria, politiche), e simili.

**U22. Attività di interesse comune di tipo religioso**

Comprende i luoghi per l'esercizio pubblico dei culti, nonché per attività formative, culturali, ricreative e socio-assistenziali integrate con le finalità religiose.

**U23. Servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici**

Comprende asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo e relativi spazi e attrezzature; servizi sportivi, culturali e ricreativi esclusivamente o prevalentemente dedicati all'utenza scolastica.

**U24. Attività di svago, esercizio sportivo**

Comprende aree a verde e a parco e relative attrezzature e opere di arredo; comprendono inoltre edifici e aree attrezzate per l'esercizio di pratiche sportive e ricreative a libera disposizione del pubblico. Non comprendono le aree a verde di arredo stradale.

**U25. Istruzione superiore e universitaria, attività di formazione e aggiornamento professionale**

Comprende le scuole, pubbliche o private, superiori all'obbligo, i centri di formazione professionale, le sedi universitarie e per la formazione post- universitaria, gli enti e i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria.

**c) FUNZIONI PRODUTTIVE MANIFATTURIERE E ASSIMILABILI**

**U26. - Artigianato dei servizi agli automezzi (escluse le carrozzerie)**

Comprende attività di assistenza e riparazione degli automezzi e attività di soccorso stradale.

U.26.a - Automezzi leggeri (fino a 3,5 t)

U.26.b - Automezzi pesanti (oltre 3,5 t)

U.26.c - Servizi di autolavaggio automezzi leggeri

U.26.d - Servizi di autolavaggio automezzi pesanti

**U27. - Attività manifatturiere industriali o artigianali**

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche e le aree adibite alle esigenze di un processo produttivo, nonché quelle adibite ad attività terziarie interne all'impresa, complementari al processo

produttivo, quali attività di ricerca, progettazione e sperimentazione, attività di confezionamento, esposizione, commercializzazione, assistenza tecnica alla clientela.

Comprende le attività di trasporto e di corriere, le attività di produzione e trasformazione di fonti energetiche; comprende inoltre le attività di cui all'uso b3, quando siano collocate in contesti urbani specializzati.

U28. - *Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agro-alimentare e conserviero.*

Comprende gli edifici, le strutture tecnologiche, le aree adibite ad attività di raccolta, conservazione, trasformazione, confezione, commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici e loro derivati, incluse le attività terziarie interne all'impresa complementari al processo produttivo; comprende inoltre le attività di approvvigionamento e distribuzione di mezzi tecnici necessari alla produzione agricola.

U29. - *Attività estrattive*

Comprende le attività di estrazione di minerali, da miniera o da cava, nonché le attività di frantumazione di pietre e minerali fuori dalla cava.

U30. - *Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.*

U31. - *Attività per la logistica delle merci*

U.31.a - Direzionalità logistica

U.31.b - Attività di autotrasporto

Comprende le funzioni di organizzazione dell'autotrasporto: piazzali di parcheggio, servizi all'autotrasporto, sedi organizzative e magazzini adibiti a funzioni connesse all'autotrasporto per conto terzi; comprende anche le strutture organizzate come gli aeroporti.

U.31.c - Magazzinaggio e deposito meccanizzato

U.31.d - Magazzinaggio e deposito coperto

U.31.e - Magazzinaggio e deposito a cielo aperto

Il magazzinaggio comprende le attività di stoccaggio, deposito, collettamento, logistica - in piazzali a cielo aperto, al di sotto di tettoie o entro capannoni o strutture tecnologiche specifiche - di materie prime, semilavorati o prodotti industriali, e il complesso di attività logistiche (carico e scarico di mezzi) e amministrative connesse (spedizione, contabilità, servizi).

Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive insediate nello stesso lotto o in lotti contigui, oppure avere relazioni funzionali con una o più strutture produttive non contermini.

#### **d) FUNZIONI AGRICOLE**

U32. - *Residenza di imprenditori agricoli a titolo principale*

U33. - *Attività di coltivazione agricola, orticola, floricola, e relativi edifici di servizio e attrezzature, quali: depositi di materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine ed attrezzi agricoli dell'azienda, fienili; attività di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo delle famiglie residenti nell'azienda; cantine e attività di vinificazione; attività di piscicoltura e azienda faunistico-venatorie e relative costruzioni di servizio.*

U34. - *Attività zootecniche aziendali*

connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo e svolte da imprenditori agricoli, comprensive dei relativi fabbricati di servizio (sala mungitura, bacini di accumulo dei liquami e simili);

U35. - *Attività di prima lavorazione, conservazione e alienazione dei prodotti agricoli,*

nonché uffici per la gestione dell'impresa agricola, in quanto attività inserite con carattere di normalità e di complementarietà funzionale nel ciclo produttivo aziendale o interaziendale;

U36. - *Coltivazioni in serre fisse*

comportanti trasformazione edilizia del territorio (colture orticole protette o floro/vivaistiche).

U37. - *Attività agrituristiche* di cui alla legislazione regionale in materia.

U38. - *Esercizio e noleggio di macchine agricole*

per conto terzi, con personale; può comprendere, in forma accessoria, l'attività di riparazione di macchine agricole.

U39. - *Allevamenti speciali e attività di custodia di animali*

Comprende attività di allevamento e/o custodia di animali non per uso alimentare, non configurabile come attività agricola, quali: ricovero, cura, addestramento di animali da compagnia e affezione, da sella, da competizione, da esposizione, da attività venatoria, ecc.”.

U 39.1 Attività di custodia di animali da cavalcare e per l'attività di maneggio

#### **e) FUNZIONI ALBERGHIERE E COMUNQUE PER IL SOGGIORNO TEMPORANEO**

U40. - *Attività ricettive alberghiere*, come definite dalla legislazione in materia.

Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari.

U41. - *Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù*

possono comprendere attrezzature sportive e ricreative complementari.

U42. - *Campeggi e villaggi turistici*, come definiti dalla legislazione in materia.

#### **FUNZIONI SPECIALI**

*Infrastrutturazione tecnologica.*

Comprende strutture tecnologiche, impianti per la gestione dell'ambiente e per l'attrezzamento del territorio.

U43. - *Reti tecnologiche e relativi impianti*

Distribuzione di fonti energetiche e relative cabine di trasformazione o trattamento; captazione, potabilizzazione, distribuzione e stoccaggio di acqua; raccolta di reflui; trasmissione di informazioni, immagini, suoni mediante reti di condutture.

U44. - *Impianti per l'ambiente*

Trattamento e smaltimento di rifiuti solidi: discariche, inceneritori, piattaforme di stoccaggio; impianti di depurazione.

U45. - *Impianti di trasmissione* (via etere)

Fari, antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono (escluse le antenne di ricezione finale dell'utente).

*Infrastrutturazione per la mobilità*

U46. - *Mobilità con mezzi di trasporto collettivo in sede propria*

Ferrovie, metropolitane, tramvie, funicolari.

U47. - *Mobilità veicolare*

Strade e spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.

U48. - *Attrezzature per il trasporto e per lo scambio intermodale*

Autostazioni

U49. - *Parcheggi pubblici in sede propria.*

Comprendono autorimesse, autosilo (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico.

Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilo e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni.

*Attrezzature e infrastrutture di servizio*

U50. - *Attrezzature cimiteriali*

Comprende edifici, strutture tecnologiche e aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi connessi.

U51. - *Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.*

Sedi e attrezzature di Amministrazioni comunali provinciali, regionali e dello Stato; enti pubblici di livello provinciale, regionale o statale; amministrazione della giustizia, protezione civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, carceri e riformatori.

*Residenza pubblica*

U52. – *Edilizia Residenziale Pubblica*

**- Allegato B - Elenco dei vincoli  
di cui all'All. n°2 del Doc. 1G - VAS**

## **Allegato B**

### **ELENCO VINCOLI AMMINISTRATIVI E PER LA DIFESA DEL SUOLO**

1. I Vincoli di difesa del suolo sono costituiti da:

- a. Classi di fattibilità geologica - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.
- b. Reticolo idrico (Norme del Piano delle Regole).
- c. Fascia di rispetto e zona di tutela assoluta dei pozzi (D. Lgs. 3-4-2006 n. 152 e DGR. 7/12693) - Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.

2. I Vincoli Amministrativi sono costituiti da:

- a. Fascia di rispetto Rete ferroviaria (D.P.R. 11-7-1980 n. 753).
- b. Fascia di rispetto Elettrodotti (D.M. 21-3-1988 n. 449, D.M. 16-1-1991 n. 1260, L. 22-2-2001 n. 36, DPCM. 8-7-2003, D. Direttiva Ministero Ambiente 29-5-2008).
- c. Fascia di rispetto Cimiteri (R.D. 27-7-1934 n. 1265 e s.m.i. L. 166/2002, Reg. RL. 9 - 11 - 2004 n. 6 e s.m.i., Decreti di riduzione della Fascia di rispetto - Prefetto Prov. Como).

### **VINCOLI DI TUTELA E DI SALVAGUARDIA**

1. I beni culturali e paesaggistici con vincolo di Tutela e salvaguardia

ai sensi della normativa vigente sono costituiti da:

- b. Beni culturali art. 10, D. Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i.
- c. Beni paesaggistici artt. 136, 140, 141-bis e 142, D. Lgs. 22-1-2004 n. 42 e s.m.i. suddivisi tra ambiti di cui alle seguenti previgenti legislazioni:
  - le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica (art. 136, comma 1, lett. a).
  - i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici (art. 136, comma 1, lett. c).
  - le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (art. 136, comma 1, lett. d).
  - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e loro fasce di rispetto (art. 142, comma 1, lett. c).
  - Parchi (art. 142, comma 1, lett. f).
  - Boschi (art. 142, comma 1, lett. g).

#### **Beni Culturali art. 10 D. Lgs. n°42/2004**

- 1 - Santuario di S. Maria Annunciata e Campanile
- 2 - Chiesa di S. Giorgio
- 3 - Villa Padulli
- 4 - Dipendenza di Villa Padulli
- 5 - Villa Anderloni

**- Allegato C - Dimensionamento**

## **DIMENSIONAMENTO**

La capacità insediativa è stata computata così come descritto nella relazione del Piano dei Servizi ed in forza degli ATR e dei lotti di completamento e calcolo capacità insediativa di cui agli All. n°1 e 2 del PR - scala 1:5000 .

In sede di attuazione del P.G.T., la nuova volumetria autorizzata compresa quella da convenzionare così come previsto dall'art.25.4 delle NTA-PR, verrà contabilizzata in appositi registri, globalmente e per capitoli (per soddisfacimento dell'incremento demografico e per miglioramento dell'indice di affollamento), in riferimento agli articoli delle presenti norme e di quelle del Documento di Piano e del Piano dei Servizi ed ai singoli ambiti, in funzione della loro capacità edificatoria quale risulterà dalle superfici catastali effettivamente azionate come ancora edificabili e come Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione urbana.

**- Allegato D – Cartografia**

*Scheda di indirizzo PA1*

NT-01 – Assetto di Piano: TUC e aree agricole.

Sovrapposizione con classi di fattibilità geologica

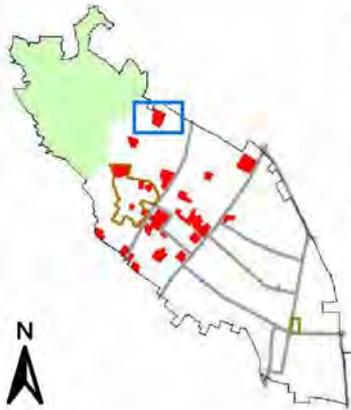
scala 1:5000

NT-02 – Assetto di Piano: TUC e aree agricole.

Sovrapposizione con classi di azionamento acustico

scala 1:5000

PA 1  
Via Piave  
Via Sant'Ambrogio  
art. 26.3 - APC.t



Scala 1:2.000

- ST - superficie territoriale
- SF - superficie fondiaria - edificatoria
- IA - Aree di interesse ecologico ed ambientale
- Percorsi ciclo-pedonali esistenti
- Percorsi ciclo-pedonali di progetto
- Filari alberati
- Parcheggi pubblici
- Parcheggi di superficie
- Parcheggi interrati
- Fascia di rispetto acque pubbliche
- Confine comunale

PA1	A	B
ST	esistente	8.983,00 mq
ITP	esistente	0,20 mq/mq
SLP	esistente	1.800,00 mq
verde di interesse ambientale	910,00 mq	4.983,00 mq
SF	esistente	4.000,00 mq
IF	esistente	0,45 mq/mq
SLP	esistente	1.800,00 mq
RC	esistente	30%
H max edifici	esistente	3 piani fuori terra e comunque <math>\leq 9,50\text{ m}</math>
Destinazione	esistente	U3.1 Attività direzionali - laboratori di ricerca e prova, uffici e servizi complementari. U4 Studi professionali e uffici in genere. Sono escluse le attività di cui all'art.20.2.2.c.2 - NTA - PR