

COMUNE DI LURAGO D'ERBA

Provincia di Como

**Estensore Variante Urbanistica  
Ufficio di Piano:**

Il Resp. Settore Edilizia Privata ed Urbanistica  
arch. Marielena Sgroi

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE**

Delibera di adozione C.C N°  
Delibera di approvazione C.C N°

*Ufficio di Piano - Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata arch. Marielena Sgroi*

---

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Variante generale**

Delibera di Adozione C.C.N°37 DEL 24/07/2017  
Delibera di Approvazione C.C.N° DEL

Sindaco Federico Bassani  
Responsabile di Settore Arch. Marielena Sgroi  
Progettista PGT Arch. Angelo Monti

Valutazione ambientale strategica Arch. Augusto Colombo  
Redazione aggiornamento PZA Arch. Giorgio Graj  
Redazione studio viabilistico Arch. Giorgio Graj  
Redazione agg. reticolo idrico minore Società Ingeog Dott. Vittorio Buscaglia

Valutazione giuridico legale Avv. Lorenzo Spallino

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**NTA | Norme tecniche di attuazione**



## INDICE

### NORME GENERALI

Art. 1 – Principi	pag. 4
Art. 2 – Campo applicativo	pag. 4
Art. 3 – Deroghe	pag. 4
Art. 4 – Principi interpretativi	pag. 4
Art. 5 – Aree pertinenziali	pag. 4
Art. 6 – Indici e parametri urbanistici ed edilizi	pag. 5
Art. 7 – Aree di pertinenza ed impegnativa volumetrica	pag.13
Art. 8 – Disposizioni particolari	pag.14
Art. 9 – Ambiti di rispetto	pag.14
Art. 10 – Destinazioni d'uso	pag.18
Art. 11 – Edifici condonati ed edifici esistenti in contrasto con il PGT	pag.20
Art. 12 – Rete ecologica	pag.21
Art. 13 – Ambiti sottoposti alla Pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro	pag.21
Art. 14 – Piano di indirizzo forestale	pag.21
Art. 15 – Compensazione ambientale	pag.21
Art. 16 – Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione	pag.22
Art. 17 – Modalità di attuazione da PGT	pag.23
Art. 18 – Norme transitorie	pag.25

### NORME ATTUATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art. 19 - Contenuti e finalità del PGT e del Documento di Piano	pag.26
Art. 20 – Elaborati, loro efficacia, contrasti tra gli atti	pag.27
Art. 21 – Dimensionamento del Piano per lo sviluppo urbano sostenibile	pag.28
Art. 22 – Perequazione, compensazione, incentivazione	pag.28
Art. 23 – Ambiti di trasformazione urbana	pag.29
Art. 24 – Regole generali e parametri urbanistici	pag.30
Art. 25 – Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa	pag.31
Art. 26 – Schema di Rete Ecologica Comunale (REC)	pag.32
Art. 27 – Carta della sensibilità paesaggistica	pag.32

Art. 28 – Vincoli	pag.33
-------------------	--------

#### NORME ATTUATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI

Art. 29 – Ambito di applicazione	pag.34
Art. 30 – Elaborati	pag.34
Art. 31 – Classificazione dei servizi	pag.35
Art. 32 – Attuazione del Piano dei Servizi	pag.37
Art. 33 – Compensazione e perequazione	pag.37
Art. 34 – Aree per servizi	pag.37
Art. 35 – Dotazione di spazi per parcheggi e a verde a servizio degli insediamenti	pag.38
Art. 36 – Dotazioni di parcheggi a servizio degli insediamenti	pag.39
Art. 37 – Infrastrutture per la viabilità	pag.40
Art. 38 – Attrezzature pubbliche in luogo della cessione di aree	pag.42
Art. 39 – Monetizzazione in luogo della cessione di aree per servizi	pag.42
Art. 40 – Attrezzature collettive o di interesse generale	pag.42
Art. 41 – Impianti tecnologici	pag.45
Art. 42 – Norma speciale Comparto via Santo Stefano	pag.45
Art. 43 – Edilizia residenziale Sociale (social housing)	pag.45

#### NORME ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 44 – Ambito di applicazione	pag.47
Art. 45 – Elaborati	pag.47
Art. 46 – Nuclei di antica formazione	pag.48
Art. 47 – Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	pag.51
Art. 48 – Disposizioni particolari. Indirizzi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag.57
Art. 49 – Ville storiche con parco (VS)	pag.62
Art. 50 – Tessuto urbano residenziale	pag.63
Art. 50.1 - Ambiti di saturazione a densificazione medio-alta	pag.63
Art. 50.2 - Ambiti di completamento a densificazione media	pag.64
Art. 50.3 - Ambiti suburbani e/o a giardino a bassa densità	pag.66

Art. 51 – Ambiti per attività produttive	pag.67
Art. 51.1 - Ambiti per attività produttive e artigianali	pag.67
Art. 51.2 - Norma Speciale P.L. 10 – P.L. 14 (Riduzione aree standard)	pag.68
Art. 51.3 - Complessi produttivi in ambiti a prevalente destinazione residenziale	pag.69
Art. 52 – Ambiti per attività commerciali	pag.70
Art. 53 – Sistema rurale	pag.71
Art. 53.1 - Aree agricole produttive	pag.71
Art. 53.2 - Aree periurbane della multifunzionalità	pag.73
Art. 53.3 - Edificazione extra-agricola	pag.74
Art. 53.4 - Ambiti agricoli di interesse strategico	pag.75
Art. 53.5 - Aree agricole antropizzate	pag.75
Art. 54 – Aree a verde ambientale e paesistico (Vap)	pag.75
Art. 55 – Aree a verde ambientale paesistico compensativo (Vapc)	pag.76
Art. 56 – Ambiti di compensazione ambientale (Vca)	pag.77
Art. 57 – Aree per Attività Agricole nel Parco del Lambro	pag.78
Art. 58 – Parco Locale di interesse Sovraccomunale PLIS - Zoc del Peric	pag.78
Art. 59 – Ambiti boscati	pag.80
Art. 60 – Disposizioni Speciali	pag.82
Art. 60.1 - Lotti liberi edificabili (LE)	pag.81
Art. 60.2 - Lotti liberi edificabili (LE) Ambiti di completamento a densificazione media perimetrati	pag.82
Art. 60.3 - Norma speciale (Ex ambito AEL 11)	pag.82
Art. 60.4 - Norma speciale (Parte ex PA 4)	pag.82
Art. 60.5 - Permesso di Costruire Convenzionato	pag.82
Art. 61 – Norma Transitoria	pag.83

#### **APPENDICE. NORME TECNICHE ATTUATIVE PdR**

Permessi di Costruire Convenzionati. Schede.

#### **APPENDICE. NORME TECNICHE ATTUATIVE DdP**

Ambiti di trasformazione. Schede.

ABC: le parti modificate sono scritte in colore viola

## **NORME GENERALI**

### **Art. 1 Principi.**

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

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

### **Art. 2 Campo applicativo.**

Le disposizioni delle norme generali sono comuni a tutti gli atti del PGT onde garantire interpretazione e applicazione uniformi. Eventuali modifiche devono essere correlate a ciascuno degli atti di PGT.

### **Art. 3 Deroghe.**

Le disposizioni delle presenti Norme di attuazione sono derogabili nei casi e con le modalità previste dall'articolo 40 della Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.

### **Art. 4 Principi interpretativi.**

In caso di contrasto tra elaborati grafici del PGT, si rimanda a quanto prescritto agli art. 20.3 e 20.4 delle presenti norme.

In caso di evidente e acclarata difformità dei perimetri di azionamento e, in particolare, delle sedi stradali e delle loro pertinenze, non è soggetto a richiesta di variante l'adeguamento allo stato di fatto esistente dovuto alle imprecisioni grafiche.

Qualora il terreno di medesima proprietà appartenga a diverse zone omogenee, le attività edilizie ammesse devono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà, ad eccezione dell'ipotesi in cui trattasi di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, per le quali è necessaria specifica autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale.

### **Art. 5 Aree pertinenziali.**

Si considerano aree di pertinenza quelle su cui sono calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area, secondo gli indici indicati nelle presenti disposizioni di attuazione, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione edificatoria dell'area stessa, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.

## Art. 6 Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati:

- **St - Superficie Territoriale (mq).**  
È la superficie complessiva dell'area oggetto di interventi di trasformazione urbanistica, perimetrata con apposito segno grafico nelle tavole del PGT e nella quale il PGT si attua mediante pianificazione attuativa. È comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Sono escluse le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio eventualmente ricadenti all'interno del perimetro dell'area di trasformazione.
- **Sf - Superficie fondiaria (mq).**  
È la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Non comprende le aree a strade o spazi pubblici e d'uso pubblico. L'estensione della superficie fondiaria è quella rilevata ed asseverata ai sensi di legge.
- **Sc - Superficie coperta (mq).**  
È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante la quota naturale del terreno, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti non eccedenti **1,50 m**. Per sporti maggiori di **1,50 m** si conteggia l'intero oggetto.  
Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di campagna e sia ricoperto con un riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno 0,40m.
- **Slp - Superficie lorda di pavimento (mq).**  
È la sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, nonché delle superfici di soppalchi di interpiano e di verande, al netto delle seguenti superfici:
  - a) Portici e gallerie asserviti all'uso pubblico;
  - b) Portici d'uso privato - aperti almeno su due lati – terrazzi e balconi se contenuti entro il limite del 20% della Slp complessiva della costruzione, misurata al netto degli stessi. Porticati e logge esistenti eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione, eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti;
  - c) Logge incassate rispetto al fronte dell'edificio fino alla profondità di 2,00 m. Per profondità maggiori di 2,00 m si conteggia l'intera superficie;

- d) Superfici relative ai volumi tecnici fino ad un limite massimo del 2% della Slp dell'edificio, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati, comprese le superfici degli spazi di accesso. Viene fatta salva a fronte di comprovata esigenza, una percentuale maggiore, derivante da soluzioni tecniche funzionali di efficienza energetica e supportata da apposito progetto.
  - e) Superfici delle scale, gli impianti di sollevamento e i vani ascensore, i locali macchine e dei relativi disimpegni minimi, se racchiusi in proprio vano, nonché gli spazi per carrozzine, biciclette e/o biblioteche condominiali/spazi gioco annessi alle residenze.
  - f) Vani e spazi interrati o seminterrati con destinazioni quali servizi accessori, cantine, ripostigli, con altezza netta interna non superiore a 2,40 m, se annessi alla residenza, ovvero 3,00 m., se annessi all'attività produttiva commerciale purché sottostanti il piano abitato e non sporgenti dal profilo del piano terreno in misura superiore a 0,80 m.; nonché gli spazi per il ricovero e la sosta delle autovetture compresi i corselli d'accesso purché realizzati ai sensi della L.122/1989 e comunque con altezza netta interna non superiore a 2,40 m;
  - g) I sottotetti con altezza media utile interna non superiore a m 2,30, con altezza interna all'imposta del tetto non superiore a m 0,80, pendenza delle falde non superiore al 40% e altezza massima all'intradosso del colmo non superiore a m 3,20 e rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20. Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare superiore a 2,40 m. L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tenere conto di eventuali controsoffittature, ribassamenti o travi
  - h) Le tettoie accessorie alla residenza, aperte su tre lati e contenute nel limite di s.l.p. pari a 8,00 mq e altezza massima non superiore a 2,50 m, le pensiline aperte su tre lati senza ancoraggi al terreno, usate per carico/ scarico delle merci nelle zone industriali, purché di profondità non superiore a 5,00 metri.
  - i) Gli aggetti di carattere ornamentale e/o strutturale con sporgenze inferiori a 1,50 m.
  - j) Nelle strutture ricettivo- alberghiere non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.
- **Rc – Rapporto di copertura (%)**.  
È il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
  - **Sd – Superficie drenante (%)**.  
È la superficie libera da costruzioni, anche interrate, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile è costituita dalla superficie del terreno priva di pavimentazione impermeabile o mantenuta a verde.

- **It – Indice territoriale** (*mc/mq*).  
È il volume massimo edificabile per mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.  
  
Negli ambiti di trasformazione l'indice è articolato in indice proprio, indice obbligatorio e indice facoltativo attribuito e Indice massimo come precisato nelle presenti norme ai successivi art.16, art.22 e art.33.
- **If – Indice fondiario** (*mc/mq*).  
E' il volume massimo edificabile per mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.
- **Ut – Indice di utilizzazione territoriale** (*mq/mq*).  
Definisce la Superficie Lorda di Pavimento (Slp) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.
- **Uf – Indice di utilizzazione fondiaria** (*mq/mq*).  
Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (Slp) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.
- **Sv – Superficie di vendita** (*mq*).  
Definisce l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione di quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- **H – Altezza dei fabbricati** (*m*).  
Il limite di altezza massima (H), espressa in metri, oltre il quale non possono elevarsi le costruzioni, è fissato per ogni singola zona prevista dal P.G.T. ; esso si misura sulla proiezione verticale dell'edificio, verso valle, a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino alla imposta del tetto, se a falde con pendenza inferiore al 45%, ovvero fino al colmo nel caso di pendenza superiore, o al punto più alto della veletta o parapetto, nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili), questi ultimi dovranno comunque essere contenuti nel limite di altezza massima di 3,00 m.

Per eventuali fronti di forma irregolare, timpani, archi, ecc. l'altezza da computare è quella media, ottenuta dividendo l'area del fronte per lo sviluppo della sua proiezione sul piano orizzontale.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura sul fronte più alto, misurata al netto della eventuale zoccolatura relativa all'eventuale sostegno della costruzione ovvero a piano seminterrato della stessa con destinazione ad autorimessa o vani accessori, purché di altezza non superiore a 2,40 m., misurata all'intradosso del solaio, purché la quota dello stesso, nella posizione a monte, non superi la quota naturale del terreno originario.



Sempre nel caso di terreni in pendenza, detta altezza è la media ponderale delle altezze nei vari punti delle fronti dell'edificio, ottenuta dividendo la superficie complessiva delle fronti stesse per lo sviluppo della loro proiezione sul piano orizzontale, fatto salvo quanto specificato al precedente capoverso.

Ai fini del calcolo del volume, l'altezza si misura a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto in adiacenza all'edificio, o dalla quota naturale del terreno, come di seguito definita, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purché contenuta nel limite del dislivello massimo di 0,80 m. rispetto alla quota originaria naturale, ove sia giustificata dalla esigenza di livellare una depressione del terreno e adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

La suddetta sopraelevazione della quota del terreno non deve interessare la fascia di ampiezza pari a 5,00 m. lungo il confine della proprietà, salvo diversi accordi tra confinanti.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 0,30 m., indipendentemente dalle altezze dei solai realizzate ai fini dell'efficientamento energetico dell'involucro edilizio.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non è considerata ai fini della misura relativa all'altezza, a condizione che la stessa interessi un tratto complessivo non superiore al 45% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza del fronte dell'edificio dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

Nel caso di edifici a tipologia industriale, l'altezza si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco; per edifici di tipo prismatico con pannelli perimetrali senza gronda, o ad essi assimilabili, l'altezza complessiva misurata sul prospetto non dovrà superare di oltre 2,00 m. il limite stabilito per l'altezza massima, come sopra specificato.

- **Numero piani fuori terra**

È il numero totale dei piani emergenti dal piano naturale del terreno circostante, misurato sul prospetto più alto dell'edificio, senza tenere conto di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a 1,50 m, calcolata all'intradosso della soletta

Nel caso di terreni in pendio, detta altezza deve essere calcolata con la media ponderata delle altezze delle singole porzioni fuori terra.

▪ **V – Volume** (mc).

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le previsioni di P.G.T., con la limitazione volumetrica (in mc vuoto per pieno) o della superficie lorda di pavimento di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati.

Il calcolo del volume per gli edifici residenziali è dato dal prodotto della Slp per altezza di interpiano intermedio nella misura di m 3,00 e dell'ultimo piano abitabile in m 2,70.

I parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare.

Agli effetti del controllo della densità edilizia sono da computarsi i volumi fuori terra, misurati al di sopra dello spiccatto del marciapiede stradale, ove esistente o previsto, in adiacenza all'edificio, o della quota naturale del terreno attorno al fabbricato, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile od agibile secondo le modalità di calcolo indicate nel punto precedente.

Ai fine del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria pre-esistente, oppure quella sistemata attorno all'edificio, purché contenuta nel limite del dislivello massimo di 0.80 metri rispetto alla quota originaria naturale, ove ciò sia giustificato dalla esigenza di livellare una depressione del terreno o adeguare lo stesso alla quota stradale; in caso di un maggior dislivello, i volumi verranno comunque computati con riferimento alla quota sopra specificata.

L'altezza a computare per il calcolo del volume, nel caso di terreni in pendenza è quella media ponderata ottenuta dividendo l'area delle fronti per lo sviluppo della proiezione sul piano orizzontale.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm, così come indicato nelle norme vigenti in materia di contenimento energetico

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata ai fini della misura relativa all'altezza a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio, pertanto in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

Nel caso di edifici industriali o ad essi assimilabili l'altezza suddetta si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena in caso di copertura ad arco.

▪ **Dc – Distanza minima dei fabbricati dal confine (ml).**

È determinata misurando radialmente la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto, nel punto più prossimo all'edificio stesso. Sono considerati edifici anche i locali seminterrati la cui quota di estradosso superi di ml 0,50 la quota del terreno naturale di pertinenza rilevato dal progetto.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparate ai fini della distanza dai confini, ai confini di proprietà, con esclusione delle zone destinate a fascia di rispetto.

In particolare, le distanze minime dai confini devono essere:

- a) 0,00 m. in tutte le zone, qualora esista una convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco di edificare in aderenza o qualora sul confine già sorge il fabbricato del lotto adiacente, ed a condizione che la sagoma del nuovo edificio sia contenuta in quella esistente.  
In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi privi di gronda e aperture, intonacati al civile, che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.  
Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.
- b) Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme al disposto dell'art. 9 del D.M. 2/4/1968, n° 1444.
- c) Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostrini, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.  
In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di piani attuativi.
- d) Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone omogenee in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, la edificazione deve essere realizzata alla distanza dai confini fissata per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra le costruzioni.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale dal limite di proprietà ovvero quella virtuale, determinata da una eventuale convenzione tra confinanti, purché vengano rispettate tra gli edifici le distanze precisate dalle norme di zona.

- e) Le costruzioni totalmente interrato non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private, quando non comportano alterazione delle quote originarie a confine, salvo accordi tra confinanti.
- f) Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile e della distanza minima tra gli edifici.

▪ **Df – Distanza minima tra i fabbricati (ml).**

È calcolata radialmente sia tra fabbricati insistenti sullo stesso lotto che su lotti differenti. Distanze inferiori a 10,00 m sono consentite ai sensi dell'art.9 del DM 1444 all'interno di piani attuativi.

Su tutto il territorio comunale, salvo le disposizioni speciali di cui alle singole zone, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di soprizzo e, ove non siano mantenuti la sagoma e il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di 10,00 m. rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Nei nuclei di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati, non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, senza costruzioni aggiuntive di epoca recente.

▪ **Ds – Distanza minima dei fabbricati dalla sede stradale (ml).**

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.Lgs.285/92 e s.m.i. Più specificatamente per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per l'attuazione del P.G.T., in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.

Non sono da considerarsi ai fini della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino ad un limite massimo di 1,50 m. di sporgenza. Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la misura va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Su tutto il territorio comunale salvo le disposizioni speciali di cui ai successivi commi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di soprizzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili).

- a) metri 5 per strade di larghezza inferiore a metri 7;
- b) metri 7,5 per strade di larghezza da metri 7 a 15;
- c) metri 10 per strade di larghezza superiore a metri 15.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza delle costruzioni previste, con un minimo di 5,00 m fatte salve differenti esigenze d'interesse pubblico o convenzionamenti stipulati con la pubblica amministrazione.

Vengono fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di piani attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificamente nella tavola dell'azzonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di diritti di passo o di strade private non evidenziate negli elaborati, la verifica della distanza dei fabbricati dalle stesse può essere riferita alla mezzzeria della strada, fatto salvo il rispetto delle distanze dal confine di proprietà.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno 5,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti nelle zone di centro storico, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha arretrato la propria costruzione, l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso; per arretramenti effettuati onde ampliare spazi pubblici, strade o piazze, tale onere cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della corrispondente area al Comune.

Gli interventi di cui al presente articolo devono in ogni caso essere conformi alle Disposizioni derivanti dal Regolamento di attuazione del Dpr. 16 dicembre 1992, n. 495 (nuovo Codice della strada) smi.

Per il centro storico o nuclei di antica formazione si applicano le specifiche norme di area; per le zone agricole si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T.

Ove consentito dalle Disposizioni d'ambito, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere.

- **PP – Parcheggi pubblici.**

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici.

- **Pp – Parcheggi privati.**

Sono le aree destinate a parcheggio privato. Le dotazioni di spazi riservati a parcheggio per gli interventi di nuova costruzione devono rispondere alle seguenti disponibilità minime richiamate dall'art.33 delle presenti norme.

- **A – Alberature.**

È la dotazione prescritta delle superfici piantumate minime previste dal piano sulla superficie fondiaria.

## **Art. 7 Aree di pertinenza ed impegnativa volumetrica**

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nelle singole zone, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto dette aree dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici che modifichi il regime delle aree.

I progetti dovranno prevedere un elaborato grafico, da allegarsi alla pratica edilizia e che costituirà parte integrante del titolo abilitativo, prima del rilascio del permesso di costruire o dell'esecutività della SCIA, avente lo scopo di individuare l'area utilizzata per la verifica degli indici edificatori evitandone il riutilizzo mediante successivi frazionamenti.

È consentita la stipulazione di atti di asservimento volumetrico per volumetrie derivanti da altre aree edificabili appartenenti al tessuto urbano consolidato, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute. Il trasferimento dei diritti edificatori avviene attraverso atto di asservimento volumetrico.

Il trasferimento dei diritti di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa zona omogenea, tra loro confinanti, ovvero tra lotti anche non confinanti ma nell'ambito dello stesso piano attuativo o tra lotti appartenenti a medesime zone omogenee, facenti parti del tessuto urbano consolidato. L'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 50% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per l'ambito territoriale.

Nell'ambito di un singolo lotto edificabile non è possibile una concentrazione del volume su una porzione dello stesso che vada a snaturare la tipologia architettonica ammessa dalla zona e che determini un indice volumetrico, rispetto alla nuova area di pertinenza dell'edificato superiore al 50% rispetto all'indice ammesso dalla zona.

Nelle zone agricole, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli appartenenti ai territori di Comuni contermini.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., viene considerata vincolata agli stessi un'area, se esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria stabilita per la relativa zona omogenea, tenendo conto di eventuali impegnative volumetriche o di superficie, esistenti a carico o a favore di altre aree, anche se non formalizzate in atto pubblico. Dal suddetto vincolo sono escluse le aree acquisite successivamente al titolo abilitativo per la realizzazione degli edifici.

## **Art. 8 Disposizioni particolari**

### **8.1. Aree in fascia di rispetto cimiteriale**

Gli ambiti ubicati in fascia di rispetto cimiteriale, classificati dalla vigente strumentazione urbanistica in zona edificabile ed identificati nella tavola del PdR con la **lettera b**, hanno un indice edificatorio attribuito pari ad 1 mc/mq. I diritti edificatori derivanti dall'applicazione del predetto indice, per le singole aree, possono essere trasferiti in qualsiasi lotto edificabile nell'ambito del territorio comunale attraverso atto di asservimento volumetrico di trasferimento dei diritti edificatori.

Vengono fatti salvi, nel lotto ove viene trasferita la volumetria, il rispetto dei parametri edilizi (con esclusione del volume) riferiti alla zona di appartenenza.

### **8.2. Area in zona agricola inedificabile con capacità volumetrica da ricollocare**

L'ambito in oggetto identificato nella tavola del PdR con la **lettera c**, interessa una zona ubicata lungo via Pioppette e stralciata dalla provincia di Como, in sede di 2<sup>a</sup> conferenza VAS del previgente P.G.T., quale area edificabile, in considerazione del valore agricolo – ambientale attribuito al comparto. Al fine di indennizzo alla proprietà viene attribuito al lotto una volumetria pari a 750,00 mc da poter trasferire nell'ambito del territorio comunale attraverso atto di asservimento volumetrico di trasferimento dei diritti edificatori.

Vengono fatti salvi, nel lotto ove viene trasferita la volumetria, il rispetto dei parametri edilizi (con esclusione del volume) riferiti alla zona di appartenenza.

## **Art. 9 Ambiti di rispetto.**

### **9.1. Fasce di rispetto stradale**

Sono destinate alla realizzazione di corsie di servizio o all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione o alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti gli accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità.

In caso di edificazione esistente è ammessa la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ampliamento pari al 20% del volume esistente.

Gli ambiti territoriali in fascia di rispetto stradale ed appartenenti alla rete ecologica sono sottoposti ai disposti di cui all'art. 11 delle norme del P.T.C.P. provinciale.

## 9.2. **Ambiti a vincolo di rispetto cimiteriale**

Comprendono le aree di rispetto cimiteriale e le aree di ampliamento dell'area cimiteriale, nelle quali è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione.

In ambito di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del testo unico sulle leggi sanitarie, modificato dall'art. 28 della L. n° 166 del 1. 08.2002 (G.U. n° 181 S.O. del 03.08.02) è vietata la nuova edificazione e per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 27 della legge regionale 12/2005.

Ove non contrastanti con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, a titolo esemplificativo parchi, parcheggi pubblici, sedi viarie, nonché l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che i manufatti non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. L'autorizzazione per tali opere è sottoposta all'esame della Commissione Paesaggio.

Le aree di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, con tassativo divieto di costituire depositi, discariche, e quanto non confacente al decoro urbano.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature. Le stesse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Il vincolo di zona di rispetto cimiteriale che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

## 9.3 **Ambiti a vincolo di rispetto elettrodotti e Norme speciali per elettrodotti - Impianti e Cabine di Trasformazione dell'Energia Elettrica**

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, ed in particolare alla L. n° 36/2001 del 23.2.2003 e relativo decreto di attuazione D.P.C.M. 8.7.2003 in materia di esposizione ai campi elettrici e magnetici.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

Sono vietate le costruzioni residenziali, scolastiche e sanitarie o che comportino permanenza di persone. Su dette aree nessuna costruzione può comunque essere realizzata se non dopo l'ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'ente gestore dell'elettrodotto e il competente parere ARPA, secondo le specifiche disposizioni in materia.

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

Il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;

1) La superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;



- 2) Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà il caso specifico.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. n° 227 del 13.1.1970.

In particolare dovranno essere indicati negli elaborati del P.L. anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, con un esplicito riferimento nella convenzione, di far carico ai lottizzanti dei relativi oneri di realizzazione, previ accordi con l'E.N.E.L. in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali; nelle aree ricadenti in ambiti di Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale e del Parco Lambro, si applicano per il PIF le norme del rispettivo Piano di Settore e per il Parco le norme da PTC dell'Ente sovraordinato.

#### 9.4 **Ambiti di Rispetto dei Punti di Captazione dell'acqua potabile**

Alle aree circostanti i punti di captazione dell'acqua potabile si applicano le specifiche norme di cui all'art. 21, comma 5 e 6, del D. Lgs. n° 152/1999, come modificato dal D. Lgs. n° 258/2000, nonché dalla delibera G.R. n° 7/12693 del 10.04.2003 e successive modifiche e integrazioni.

È considerata zona di tutela assoluta l'area compresa nel raggio di 10 m. dal punto di captazione, essa deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e alle infrastrutture di servizio.

Alla zona di rispetto si applicano le prescrizioni contenute all'art. 5, comma 5, del D. Lgs. n° 258/2000.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. n° 258/2000 entro la zona di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti alla ripermimetrazione di tale zona secondo il criterio temporale o idrogeologico, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### 9.5 **Ambiti di Rispetto dei corsi d'acqua pubblici**

Sulle tavole dei vincoli e del piano delle regole sono indicate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, per cui è prevista la tutela ai fini ambientali, naturali ed idrogeologici.

Tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale appartengono al reticolo idrico minore, di conseguenza l'Autorità Idraulica competente per la disciplina del territorio nelle fasce di rispetto è il Comune di Lurago d'Erba.

In dette fasce non è ammessa alcuna alterazione dello stato dei luoghi, fatti salvi gli interventi autorizzabili in base al Regolamento Comunale di Polizia Idraulica al quale si rimanda integralmente.

Tutti gli interventi ammissibili previsti all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono infatti soggetti a preventivo rilascio di concessione idraulica o nullaosta da parte dell'Autorità Idraulica competente.

#### 9.6 **Ambiti di Rispetto della viabilità, linee di arretramento e fasce di rispetto di infrastrutture ferroviarie.**

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche degli elaborati di P.G.T.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

È ammesso il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, senza incremento di volume e/o di superficie utile.

In taluni casi, rappresentati sulla tavola del Piano delle Regole, la fascia di rispetto è sostituita dalla linea di arretramento, la quale costituisce il limite entro il quale non è ammesso edificare alcuna nuova costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti le strade, che riducano la distanza dalle stesse rispetto gli allineamenti esistenti; è comunque consentita la realizzazione di autorimesse interrato, purché arretrate di almeno 5,00 m. dal confine stradale e non emergenti alla quota stradale.

La realizzazione di impianti di distribuzione carburanti è ammessa nei soli tratti stradali non interessati dalla rete ecologica prevista nel P.T.C. P.

Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde; nel caso di piani attuativi, tale criterio si applica solo alle aree comprese nel perimetro del P.A.

Lungo la linea ferroviaria devono essere osservate le disposizioni del D.P.R. 11.07.1980 n° 753.

## 9.7 Fasce di rispetto della viabilità di interesse paesaggistico

Nelle fasce di rispetto delle strade interessate da coni di visuale paesaggistica della carta della sensibilità è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.

### Art. 10 Destinazioni d'uso.

- a) Le diverse destinazioni d'uso o vocazioni funzionali sono, negli atti di PGT, indicate, per categorie funzionali. Per destinazioni principali si intendono quelle dotate di carattere prevalente e connotativo dell'intero insediamento. Per destinazioni complementari, accessorie o compatibili si intendono quelle integrative o supportanti la destinazione d'uso principale.
- b) Le destinazioni d'uso sono di seguito elencate per raggruppamenti funzionali principali con le relative articolazioni e con le destinazioni complementari, ove previste.
- A. Agricoltura.** Comprende le attività agricole, colturali, zootecniche, di trasformazione e abitative per l'imprenditore e gli addetti.  
*Destinazione principale:*  
A.1. Produzione agricola.  
A.2. Serre e impianti floro-vivaistici.  
A.3. Attrezzature per l'agricoltura. Residenze pertinenti. Agriturismo.
- R. Residenza.** Comprende abitazioni, relativi servizi e attività professionali con superficie di utilizzo non > di mq 150 di SIp.  
*Destinazione principale:*  
R.1. Residenze permanenti.  
R.2. Residenze temporanee (collegi, convitti, pensionati..).  
*Destinazioni complementari:*  
Uffici, studi professionali, agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, attività ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ristoranti), sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale e purché non molesto, artigianato di servizio alla persona, autorimesse pubbliche e private, **laboratori sanitari e ambulatori medici.**
- I. Industria e artigianato.** Comprende insediamenti destinati alla produzione di beni e servizi.  
*Destinazione principale:*  
I.1. Attività produttive e artigianali.  
I.2. Attività di deposito e stoccaggio.  
I.3. Attività per la logistica.  
I.4. Attività artigianali di servizio non richiedenti fabbricati con tipologie proprie.  
*Destinazioni complementari:*  
Attività direzionali e di vendita connesse all'attività produttiva, attività di ricerca e di servizio, uffici, magazzini, **depositi, artigianato di servizio alla persona, mense aziendali, bar,** residenza di servizio alla destinazione d'uso principale.

T. **Terziario.** Comprende insediamenti a carattere direzionale (credito, assicurativo, intermediazione, ricerca, attività professionale, con superficie > mq 150.)

*Destinazione principale:*

T.1. Servizi alle imprese.

T.2. Attività ricettive con prestazione di servizi.

T.3. Attrezzature sportive e ludico-ricettive.

*Destinazioni complementari:*

Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, esercizi commerciali di vicinato, magazzini e depositi, laboratori e attività di vendita connesse, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ristoranti), spettacolo e ricreazione, **artigianato di servizio alla persona, laboratori sanitari e ambulatori medici.**

C. **Commercio.** Comprende esercizi di commercio di vicinato e medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, i locali di spettacolo.

*Destinazione principale:*

C.1. Esercizi di vicinato (Sv ≤ 150 mq).

Medie Strutture di Vendita fino a 1500 mq. di superficie di vendita

C.2. Medie strutture di vendita (Sv da 150 a 600 mq).

C.3. Medie strutture di vendita (Sv da 601 mq a 1500 mq).

C.4. Pubblici esercizi.

*Destinazioni complementari:*

Residenza di servizio alla destinazione d'uso principale, magazzini e depositi e laboratori connessi all'attività commerciale, spettacolo e ricreazione, **bar, ristoranti, artigianato di servizio alla persona, uffici, laboratori sanitari e ambulatori medici.**

S. **Servizi.** Comprende le attrezzature di proprietà pubblica e servizi di interesse pubblico, anche non di proprietà pubblica, indirizzati a soddisfare l'interesse pubblico. Sono articolati secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi in:

Attrezzature civiche, di uso pubblico e sociali (AC)

Attrezzature sovracomunali (ACS)

Attrezzature per il culto (AR)

Attrezzature scolastiche (AI)

Attrezzature per lo sport (AS)

Parcheggi (P)

Parcheggi piantumati (Pv)

Parcheggi commerciale/produttivo (Pp)

Verde (V)

Impianti tecnologici (IT)

Aree a verde ambientale e paesistico (Vap)

Ambiti di compensazione ambientale (Vac)

10.1. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso da principale ad accessoria o complementare con o senza esecuzione di opere.

10.2. I mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere edilizie per superficie lorda di pavimento (Slp) superiori a:

- Mq 150 da residenza a ufficio.
- Mq 150 da residenza ad attività commerciale.

Comportano una variazione del fabbisogno per servizi e attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico dovrà essere reperita in loco o nelle immediate vicinanze, salvo casi di dimostrata indisponibilità degli spazi idonei; la quota residua potrà essere monetizzata a favore del Comune per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi relative agli standard urbanistici.

10.3. Nell'ambito delle unità produttive possono essere realizzati:

- Una Slp fino al 25% dell'unità produttiva, ma non superiore a 120 mq per la destinazione residenziale dell'imprenditore e/o del personale di custodia, per ogni unità insediata.
- Una Slp fino al 40% della superficie dell'unità produttiva con destinazione ad uffici, spazi espositivi per le merci di produzione dell'azienda.

10.4. Per le attività commerciali non sono consentiti sul territorio comunale insediamenti per grandi strutture di vendita con superfici di vendita superiori a 1500 mq.

#### **Art. 11 Edifici condonati ed edifici esistenti in contrasto con il PGT.**

- Gli edifici legittimamente autorizzati che risultino, alla data di adozione del PGT, in contrasto con le relative previsioni possono essere mantenuti sino al rilascio di titoli abilitativi o all'approvazione di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche, che diano esecuzione alle previsioni del PGT stesso.
- Ove non sia previsto intervento mediante PA o non se ne preveda l'esproprio, per gli edifici di cui al comma precedente possono essere consentiti interventi di adeguamento alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, senza aumento di Slp e/o volumetria e con mantenimento della destinazione d'uso.
- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT oggetto di condono edilizio aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste dal PGT stesso, sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria.
- Per l'edilizia extra-agricola in ambito rurale valgono le disposizioni di cui all'art. 52.3 delle presenti norme.

## **Art. 12 Rete ecologica.**

- Il PdS individua, tra i propri elaborati, la Rete Ecologica Comunale (REC), la cui definizione costituisce riferimento per tutti gli atti del PGT.
- Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire la continuità e la funzionalità del corridoio ecologico individuato nonché prevedere misure di mitigazione e compensazione ambientale. Inoltre dovranno adottare idonee soluzioni progettuali finalizzate alla massimizzazione della permeabilità delle aree e al potenziamento della dotazione vegetazionale.
- In corrispondenza dei corridoi ecologici, le recinzioni dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna.
- Negli ambiti appartenenti alla rete ecologica valgono i disposti di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Como.

## **Art. 13 Ambiti sottoposti alla Pianificazione del Parco Regionale della Valle del Lambro.**

Agli ambiti interessati alla pianificazione del Parco Valle Lambro si applicano le norme previste per le singole zone dalle N.T. A. del P.T.C. del Parco.

Nella fascia di 500 metri esterna alla perimetrazione del Parco è tassativamente vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti tossici, nocivi e speciali e solidi urbani, nonché la realizzazione di inceneritori, è altresì inibita l'apertura di nuovi impianti per l'ammasso ed il trattamento di carcasse di autoveicoli.

## **Art. 14 Piano di indirizzo forestale.**

La trasformabilità dei boschi è demandata al PIF, approvato per il territorio provinciale di Como e alle disposizioni attuative dello stesso, ivi compresi gli interventi compensativi. All'interno del territorio del Parco Regionale della Valle del Lambro prevale il Piano di Indirizzo Forestale adottato dalla Comunità del Parco.

## **Art. 15 Compensazione ambientale.**

15.1 Gli ambiti territoriali a verde ambientale paesistico compensativo (**Vapc**) ubicati nell'ambito del tessuto urbano consolidato o limitrofi, di cui all'art.54 e identificati negli elaborati di piano, quali aree verdi inedificabili appartenenti alla Rete Ecologica Comunale a cui è apposto il vincolo di inedificabilità è attribuito un indice edificatorio pari a 0,2 mc/mq.

La volumetria conferita all'area non può essere edificata in loco, ma potrà essere utilizzata negli ambiti di trasformazione per il raggiungimento dell'indice edificatorio massimo, oppure nelle aree edificabili appartenenti al tessuto urbano consolidato, che hanno saturato il proprio indice volumetrico. Il trasferimento dei diritti edificatori avviene attraverso atto di asservimento volumetrico.

I trasferimenti nelle aree edificabili non potranno essere risultare superiori al 50% dell'indice della zona di appartenenza con esclusione di cambi di destinazione d'uso di involucri edilizi già esistenti.

- 15.2 Nell'ambito del tessuto urbano consolidato, in caso di realizzazione di nuova edificazione e/o ampliamento di un edificio esistente, all'interno di un lotto con edificazione esistente ed una superficie coperta esistente < del 20% della superficie fondiaria dell'intero lotto deve essere corrisposto alla Amministrazione indennizzo per il consumo di aree verdi.

La somma da corrispondere è equiparata in termini economici all'uso di aree agricole in contesti di ambiti di trasformazione, corrispondente al 5% del contributo concessorio.

Le suddette somme saranno destinate dal Comune alla realizzazione di interventi negli ambiti territoriali individuati nel Piano dei Servizi quali aree da destinare a verde con funzione paesistico ambientale (**Vca**) di cui al comma successivo e all'art. 55 delle presenti norme o su altre aree, già di proprietà comunale, per opere quali rimboschimenti, messa a dimora di vegetazione d'alto fusto, filari, siepi, realizzazione di percorsi ciclopedonali, nonché, in generale, opere di riqualificazione del verde esistente.

- 15.3 In attuazione del progetto del verde della rete ecologica comunale, gli ambiti territoriali (**Vca**) identificano contesti di proprietà privata e/o di proprietà pubblica per i quali il piano dei servizi prevede degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica quali rimboschimenti, messa a dimora di vegetazione d'alto fusto, filari, siepi e/o la riqualificazione e/o realizzazione di piste ciclopedonali.

I suddetti interventi potranno essere realizzati dall'Amministrazione Comunale con i proventi derivanti dalle compensazioni di cui al punto 15.2 o dall'acquisizione delle somme derivanti dal sistema delle aree verdi.

14.4 Negli ambiti di trasformazione sarà possibile acquisire una capacità edificatoria aggiuntiva, nella fattispecie "facoltative", attraverso la realizzazione diretta delle opere a titolo gratuito (art 20 – D.lgs n°50/2014) oppure versando una somma al comune il quale si farà promotore della realizzazione dei suddetti interventi.

- 15.4 Gli ambiti **Vapc** e **Vca**, appartenenti alla rete ecologica provinciale, sono sottoposti ai disposti di cui all'art. 11 delle norme del P.T.C.P.

## **Art. 16 Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione**

Le schede degli Ambiti di Trasformazione prevedono la realizzazione degli interventi edificatori sulle aree attraverso l'applicazione dei parametri edificatori di seguito indicati:

### Indice proprio

L'indice proprio è la capacità edificatoria attribuita all'ambito territoriale ed è pari al 50% dell'indice edificatorio massimo ammesso nel comparto.

### Indice obbligatorio

L'indice obbligatorio è la capacità edificatoria conferita all'ambito territoriale a seguito della realizzazione di opere pubbliche a titolo di perequazione o alla loro monetizzazione ed è pari al 30% dell'indice edificatorio massimo ammesso dal comparto.

La possibilità edificatoria viene acquisita dalla realizzazione di opere pubbliche a titolo gratuito (art. 20 del D.lgs n° 50/2016) previste nel Piano dei Servizi o dalla monetizzazione dei suddetti importi pari a € 35/mc.

Nel caso di monetizzazione le somme verranno utilizzate dall'Amministrazione Comunale nella realizzazione delle opere previste nel piano dei servizi e/o nel Piano triennale delle opere pubbliche.

### Indice facoltativo

L'indice facoltativo è la capacità edificatoria pari al 20% dell'indice edificatorio massimo ammesso conferito all'ambito territoriale. Tale capacità facoltativa deriva dalla acquisizione da parte del comparto di diritti edificatori generati da aree esterne inedificabili a cui il Piano riconosce un indice edificatorio ovvero a seguito dalla applicazione delle seguenti premialità di seguito riportate nei limiti previsti dall'art.11 comma 5 della L.R. 12/2005.

- a) Realizzazione di coperture verdi (tetti verdi) secondo gli standard costruttivi UNI – Norme per il verde pensile – o norme equivalenti europee.
- b) Realizzazione di strutture ricettive.
- c) Realizzazione di unità abitative di edilizia residenziale sociale.
- d) Cessione al Comune di aree:
  - Destinate a servizi.
  - Di filtro ambientale e corridoi ecologici.
- e) Interventi di compensazione ambientale.
- f) Realizzazione di opere di interesse pubblico e di riqualificazione individuate nelle aree di ricaduta qualitativa (**Arq**) evidenziate dalla tavola PS02.
- g) Procedure concorsuali della progettazione di interventi di rilevanza urbana.

L'elenco delle premialità può essere integrato e/o modificato con specifico provvedimento motivato della Giunta Comunale.

Le opere pubbliche individuate nella scheda d'ambito, che si possono qualificare come opere di urbanizzazione primaria, potranno essere oggetto di scomputo, e cessione a titolo gratuito al Comune come previsto dal [Dlgs n°36/2023](#).

Dovranno comunque essere corrisposti al comune di Lurago d'Erba gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione secondo deliberazione comunale.

## **Art. 17 Modalità di attuazione da PGT.**

Il PGT si attua attraverso i provvedimenti autorizzativi previsti dalla legislazione vigente e in particolare attraverso interventi urbanistici e interventi edilizi diretti come definiti dal [D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.](#), di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto di tutte le destinazioni e prescrizioni del PGT.



### 17.1. **Interventi urbanistici preventivi di programmazione negoziata.**

Sono da effettuarsi obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale individuate nelle tavole di progetto attraverso:

### 17.2. **Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata:**

- a) Piano Particolareggiato di Esecuzione, di cui all'art. 13 della L.N. n. 1150/42 (PPE).
- b) Piani delle aree destinate ad Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L.N. n. 167/62 (PEEP).
- c) Piani delle aree destinate ad Insediamenti Produttivi di cui all'art.27 della L.N. n. 865/71 (PIP).
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L.N. n. 457/78 (PR).
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art.10 della L.N. n. 765/67 (PLC).
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 30 della L.N. n. 457/78 (PR).
- g) Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui agli art. 2 e 16 della L.N. n. 179/92 e successive modifiche, nonché alla L.R. n. 12/2005.
- h) Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e all'art. 39 del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

### 17.3. **Permessi urbanistici convenzionati.**

Le procedure di concessione urbanistica convenzionata devono essere precedute:

- Dall'approvazione dello schema di convenzione da parte dell'organo comunale competente.
- Dalla stipulazione tra Amministrazione comunale e concessionario della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese del concessionario nei registri immobiliari.

La convenzione disciplina:

- La cessione di aree nel caso di ricorso alla perequazione e compensazione urbanistica.
- Le modalità di reperimento e/o adeguamento delle dotazioni di servizi indicate dalle Norme del Piano dei Servizi.
- Il trasferimento di diritti edificatori derivanti dall'incremento ammesso dalle presenti Norme nei limiti ammessi.
- 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.
- Le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali.

#### **17.4. Intervento edilizio diretto.**

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto intervento urbanistico negoziato o successivamente a questo si applica l'intervento diretto.

L'intervento diretto è subordinato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, ovvero al rilascio del Permesso di costruire, nei casi e nei modi previsti dalla vigente legislazione.

La titolarità del diritto di proprietà, di superficie o d'uso, dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

#### **Art.18 Norme transitorie.**

18.1. Gli strumenti attuativi approvati o convenzionati entro la data di adozione del piano mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di validità e le relative previsioni prevalgono sulla disciplina degli atti del PGT.

Alla scadenza del Piano Attuativo il comparto è sottoposto alle norme dell'ambito urbanistico a cui appartiene.

18.2. Nel periodo di validità dei suddetti strumenti attuativi saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che siano conformi alle prescrizioni delle presenti norme.

18.3. Trascorso il suddetto termine di validità, rimane comunque dovuto l'adempimento di tutte le relative obbligazioni convenzionate. I singoli interventi potranno essere eseguiti nel rispetto delle norme del PGT.

## **NORME ATTUATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **Art.19 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio e del Documento di Piano.**

- 19.1 Il Piano di Governo del Territorio, 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 Valutazione Ambientale Strategica
  - Piano dei Servizi
  - Piano delle Regole
- 19.2. Il Piano di Governo del Territorio:
- Esplica la propria efficacia, disciplinando interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia, vincoli, sia di tipo strategico, che paesaggistico;
  - È redatto con riferimento alle risultanze della procedura della Valutazione Ambientale Strategica.
- 19.3 Il Piano delle Regole norma e conforma le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e di completamento, le aree agricole.
- 19.4 Il Piano dei Servizi, individua e norma le destinazioni pubbliche, programmando la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.
- 19.5. Il DdP definisce il progetto urbanistico che persegue i seguenti obiettivi:
- Valorizzazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente, attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana e contestuale limitazione del consumo di suolo;
  - Tutela e valorizzazione del patrimonio ambientale e degli spazi aperti a cintura dell'abitato, in funzione multifunzionale (ecologica, agricola, fruitiva), anche recependo le previsioni del Piano Territoriale Regionale e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia, del Piano Territoriale del Parco del Lambro, del programma di gestione del PLIS "Zoc del Peric" e degli ambiti agricoli di interesse strategico per le quali si prevedono azioni di riqualificazione.
  - Definizione dello spazio collettivo urbano, con valorizzazione della mobilità dolce, del patrimonio storico diffuso, dei luoghi di aggregazione centrali e periferici, dei servizi esistenti e di progetto, degli elementi di naturalità diffusa nell'urbanizzato e dello spazio modificato a perimetro dell'abitato;
  - Promozione della competitività urbana e delle risorse economiche del territorio anche attraverso la qualità diffusa dell'urbanizzato sia della sua componente residenziale che di ambienti di lavoro, in particolare di quelli orientati allo sviluppo di attività innovative;
  - Riconoscimento degli insediamenti commerciali esistenti e progettazione del sistema commerciale nel rispetto delle esigenze di sostenibilità ambientale e di funzionalità di fruizione della rete viabilistica locale e sovracomunale, nell'ambito di obiettivi di tutela dell'ambiente urbano e afferenti all'ordinato assetto del territorio.

- Miglioramento e riqualificazione delle condizioni insediative e abitative del tessuto urbano;
- Coordinamento delle occasioni di trasformazione urbanistica del territorio con la realizzazione di infrastrutture e servizi e compensazioni ambientali.

## **Art.20 Elaborati, loro efficacia, contrasti tra gli atti.**

20.1. Il Documento di Piano è costituito dei seguenti elaborati:

- DP.01 Inquadramento territoriale
- DP.02 Azioni di piano
- DP.03 Carta dei vincoli
- DP.04 Carta della sensibilità paesistica
- DP.05 Le reti ecologiche
- DP.06 Uso del suolo comunale
- DP.07 Qualità ambientale dell'urbanità e della naturalità
- DP Schede ambiti di trasformazione
- DP. NTA Norme tecniche di attuazione

20.2. Costituiscono parte integrante del DdP:

- Lo studio geologico del PGT vigente oggetto della presente Variante.
- La rettifica del reticolo idrico minore alla sua approvazione da parte dello STER Como.
- Lo studio viabilistico.
- Il piano acustico e suo aggiornamento.
- Il piano urbano generale dei sottoservizi e suo aggiornamento.

20.3. In caso di discordanza tra elaborati grafici e le presenti disposizioni, prevalgono queste ultime.

20.4. In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ai diversi atti costituenti il PGT, prevalgono le previsioni contenute nel Piano dei servizi e, in caso di contrasto tra il Documento di piano e il Piano delle regole, le previsioni di queste.

20.5. Eventuali rettifiche aventi modesta consistenza, volte ad adeguare il perimetro degli ambiti di trasformazione all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti, costituiscono correzioni di errori materiali.

## **Art.21 Dimensionamento del Piano per lo sviluppo urbano sostenibile.**

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo nel periodo di validità del DdP, derivanti da operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente, è dimensionato sul parametro insediativo di 150 mc/abitante.

L'analisi delle volumetrie previste e il relativo calcolo degli abitanti insediabili sono documentate in appendice alla Relazione del Documento di Piano.

## **Art.22 Perequazione, compensazione, incentivazione.**

22.1. In ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 11 della LR 12/05 e smi, vengono definiti i criteri perequativi, compensativi e di incentivazione da applicare.

22.2. Le presenti disposizioni sono applicate in:

- a) Ambiti di trasformazione.
- b) Aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, percorsi e viabilità di previsione.
- c) Aree a verde ambientale paesistico compensativo (**Vapc**)
- d) Aree di ricaduta qualitativa (**Arq**)

La perequazione urbanistica si articola in:

- a) Perequazione di comparto
- b) Compensazione urbanistica
- c) Altri incentivi.

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

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

22.5. La capacità edificatoria ammessa deve essere realizzata, di norma, sulle aree di concentrazione edificatoria definite dalle schede degli ambiti AT e dei Permessi di costruzione convenzionati regolati dal PdR.

22.6. La compensazione urbanistica è ottenuta attribuendo alle aree di proprietà privata una capacità edificatoria teorica, misurata in volumetrie (mc/mq).

Tale capacità teorica si traduce in diritti edificatori, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree, da trasferire negli ambiti AT o su aree edificabili all'interno della perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato.

22.7. I proprietari privati, detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di conferirli con attribuzione di valore economico. Il trasferimento è sempre subordinato ad atto pubblico di asservimento volumetrico.

- 22.8. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree comprese in ambiti AT e in ambiti assoggettati a PCC, se disciplinati con scheda dedicata, sono normate dai tre distinti indici di cui all'art.16 delle presenti norme
- 22.9. Il meccanismo della compensazione urbanistica è anche finalizzato alla salvaguardia e alla riqualificazione di aree di interesse paesistico-ambientale, tra cui le aree di ricaduta qualitativa (Arq) individuate dal PdS e dal PdR.
- 22.10. Il Piano definisce l'applicazione del meccanismo dell'incentivazione, articolato in:
- a) Premi di capacità insediativa, assegnabili per specifiche finalità alle aree e comparti indicati come AT e come PCC;
  - b) Incentivi legati alla fiscalità comunale, definiti periodicamente dall'Amministrazione Comunale;
  - c) Incentivi specifici per aree agricole, che svolgono specifiche funzioni ecologiche e multifunzionali.

### **Art.23 Ambiti di trasformazione urbana.**

- 23.1. Gli ambiti di trasformazione urbana, di seguito AT, individuati dal DdP hanno carattere di rilevanza sulla riorganizzazione del tessuto urbano; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia e sono disciplinati singolarmente nelle Schede di Indirizzo progettuale allegate alle presenti Norme Attuative che costituiscono parte integrante del presente DP. Gli interventi ammessi all'interno degli AT sono prevalentemente volti al recupero di aree interessate da fenomeni di dismissione e/o sottoutilizzo e in generale alla riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale attraverso:
- la realizzazione di spazi privati e pubblici di interesse collettivo a scala urbana e a scala di quartiere;
  - l'insediamento, ove previsto, di funzioni produttivi, artigianali innovative;
  - la localizzazione di nuova offerta di spazi residenziali, commerciali e produttivi all'interno di ambiti già urbanizzati;
  - l'individuazione di quote di edilizia convenzionata, compresa quella in locazione, ed in particolare definizione di ambiti di edilizia sociale all'esterno degli AT.
- 23.2. Gli interventi edilizi ed urbanistici negli AT sono subordinati all'approvazione di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.
- 23.3. Sulle aree inserite in AT, il Comune valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano attuativo o di PII, indicando le caratteristiche dell'intervento con l'applicazione dei criteri compensativi e perequativi previsti.
- 23.4. Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico localizzate negli ambiti AT, sono specificamente destinate agli scopi e alle funzioni stabilite dal Piano dei Servizi.
- 23.5. Per le aree AT, le schede di indirizzo progettuale definiscono le prescrizioni specifiche di intervento in relazione alla destinazione, agli indici di edificabilità, all'assetto urbanistiche alle altre prescrizioni particolari.

La rappresentazione di progetto urbanistico indicata nella scheda di piano non è da ritenersi vincolante. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione della pianificazione attuativa, ridefinire il progetto urbanistico di piano, in relazione alle esigenze rilevate dal piano dei servizi e della viabilità, nonché la eventuale monetizzazione delle aree con destinazione a standard e verde.

#### **Art.24 Regole generali e parametri urbanistici.**

- 24.1. Nell'attuazione degli interventi degli AT si applicano, ove non diversamente disposto, le regole e i parametri urbanistico edilizio previsti dalle norme tecniche di attuazione del PdR.
- 24.2. La determinazione del parametro dell'altezza massima, nelle schede di indirizzo progettuale degli AT allegate, è definita in termini di numero di piani, calcolati come da art. 6 delle norme generali di PGT. Nel caso di tipologie edilizie la cui altezza non è esprimibile in numero di piani, l'indicazione circa l'altezza massima da osservare è indicata in ml.
- 24.3. Agli ambiti AT si applica altresì la disciplina prevista dal PdS. La quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale evidenziata dalla scheda di ciascun ambito AT è da considerarsi quota parte della quantità che deve essere reperita secondo quanto previsto dal PdS. In alcuni ambiti AT, la scheda prescrive la dotazione di aree aggiuntive quale standard di qualità individuato in funzione della dimensione, dislocazione, caratteristiche funzionali dell'insediamento e del suo rapporto con i caratteri ambientali e paesistici.
- 24.4. L'eventuale quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale eccedente quella minima individuata dalle specifiche schede può essere reperita all'esterno degli AT e ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale o su richiesta della stessa Amministrazione, impegnata all'uso pubblico perpetuo. Il Comune può ammettere, in luogo della cessione, interventi in aree già di proprietà comunale finalizzati alla riqualificazione, all'adeguamento e al potenziamento di spazi ed edifici di uso pubblico, nonché la monetizzazione delle aree.
- 24.5. Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, non è possibile applicare la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi per gli edifici realizzati negli ambiti di trasformazione, se non previa variante del piano attuativo che adegui il suddetto equilibrio.
- 24.6. A norma dell'art.4 quater, della LR 31/2008, il DdP riconosce alle aree agricole il valore di "bene comune".

## **Art.25 Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa.**

25.1. Nell'elaborato DP.08 "Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa" e nelle Schede degli Ambiti di trasformazione, il DdP detta le indicazioni con valore prescrittivo per le parti interne agli AT, agli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) disciplinati dal PdR e il PdS, e con valore di indirizzo per la progettazione per tutti gli altri interventi.

Nella perimetrazione degli AT il DdP individua le indicazioni parametriche, localizzative e morfologiche per la realizzazione dei Piani Attuativi; evidenzia gli spazi aperti e quelli costruiti in cui dovrà essere valorizzato il disegno urbano e la continuità con gli spazi circostanti.

All'esterno degli AT il PdR e PdS evidenziano i possibili ambiti in cui individuare in sede di Piano Attuativo gli spazi aperti e costruiti da considerare al fine del reperimento di quote di servizi di uso pubblico.

All'interno delle schede degli Ambiti AT in caso di difformità tra testo e grafici, il primo prevale sui secondi. Tutte le indicazioni contenute hanno valore di indirizzo con l'eccezione delle seguenti che hanno invece valore prescrittivo:

- a) La Superficie territoriale (St) salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del limite dell'ambito) contenuti all'interno di mt 5 qualora i perimetri della cartografia del DdP non coincidano con elementi di suddivisione reale rilevabili da mappe. L'indicazione del perimetro prevale sulla dimensione della St la cui definizione puntuale è certificata dal rilievo da produrre in sede di presentazione di Piano Attuativo;
- b) Le Superfici da cedere o convenzionare con l'A.C., ovvero la quantificazione, la localizzazione e la morfologia delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico da reperire all'interno degli ambiti AT;
- c) L'individuazione degli Spazi edificabili ovvero delle aree destinate alla Superficie fondiaria (Sf) salvo modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all'interno di mt 5;
- d) La destinazione d'uso principale e le destinazioni d'uso escluse;
- e) L'Indice di utilizzazione territoriale (Ut) attribuito e massimo. Lo stesso prevale sulla volumetria massima ammissibile che è da considerarsi indicativa sino alla definizione certificata della St sulla base di rilievo da produrre in sede di presentazione del Piano Attuativo;
- f) L'H max degli edifici in numero di piani e in ml per l'edificazione a destinazione produttiva.



## **Art.26 Schema di Rete Ecologica Comunale (REC).**

- 26.1. Il DdP ai sensi degli indirizzi generali di tutela di cui all'art. 10 delle NTA del PTCP e dei contenuti della DGR 8/8515 del 26/11/2008 individua all'interno del territorio comunale lo Schema di Rete Ecologica Comunale.
- 26.2. Lo Schema di Rete Ecologica Comunale è prodromico alla definizione dei seguenti strumenti:
  - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi del DdP;
  - Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico definiti dal PdR.
- 26.3. La Rete Ecologica Comunale recepisce e dettaglia i contenuti e gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Provinciale, così come definita dall'art. 11 delle NTA del PTCP.
- 26.4. La Rete Ecologica Comunale recepisce gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Regionale come definita dalla DGR 8/10962 del 10/12/2009.
- 26.5. Le parti di territorio individuate all'interno del perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro istituito con DGR n.82 del 16 settembre 1983; sono soggette alla normativa del relativo Piano di Coordinamento Territoriale vigente.
- 26.6. Gli ambiti del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Zoc del Peric", riconosciuto con delibera della Giunta Provinciale del 07.05.2009, sono oggetto di programma pluriennale di investimenti quale strumento di pianificazione e gestione.
- 26.7. La Rete Ecologica Comunale considera gli ambiti della "Rete dell'urbanità e della naturalità diffusa" come illustrata nella tav. DP05 portatori di un ruolo strategico per la definizione del paesaggio costruito e degli spazi aperti del territorio di Lurago con particolare riferimento alla fascia multifunzionale della corona periurbana. Il PdR declina tali indicazioni nel trattamento degli spazi e degli usi ammessi. Il PdS ne evidenzia interventi prioritari per la riqualificazione e il consolidamento degli spazi di uso pubblico e delle azioni ambientali e paesistiche.
- 26.8. Tutte le aree esterne al tessuto urbano consolidato individuate nella Tav. D.P.02 "Azioni di Piano" appartengono alla rete ecologica provinciale e pertanto sono sottoposte alla disciplina dettata dall'art. 11 delle norme del P.T.C.P.

## **Art.27 Carta della sensibilità paesaggistica.**

- 27.1. Il PGT nella Tav. "DP.04 Carta della sensibilità paesistica" individua, per gli ambiti territoriali non sottoposti a vincolo ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i., quattro classi di sensibilità del territorio comunale e una serie di elementi di rilevanza ambientale, che segnalano livelli di speciale attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi. Alla presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata la specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale dovrà essere dimostrata la coerenza con tutti i contenuti della tavola sopraccitata in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto.

- 27.2. La determinazione della sensibilità paesaggistica dei siti, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002, avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesaggistica a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti. La definizione delle classi di sensibilità paesaggistica individuate per il territorio di Lurago è stata determinata in base a tre differenti criteri di valutazione:
- a) Criterio di valutazione morfologico-strutturale. La sensibilità paesistica è messa in relazione alle tracce identitarie sia di fattori naturalistici che di fattori antropici;
  - b) Criterio di valutazione vedutistico attraverso la identificazione di elementi con particolare valore percettivo per valori panoramici e relazioni visive rilevanti;
  - c) Criterio di valutazione simbolico con la definizione di elementi a cui la stessa comunità attribuisce valori simbolici al di là dei valori oggettivi, quali ad esempio i luoghi, oggetto di celebrazioni o i luoghi di culto.

#### **Art.28 Vincoli.**

Nell'elaborato "DP.03 Carta dei vincoli" è illustrato lo stato ricognitivo dei vincoli esistenti sul territorio comunale al momento dell'approvazione del DdP. Ciascun intervento edilizio dovrà confrontarsi con lo stato dei vincoli esistenti al momento della sua presentazione.

## NORME ATTUATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI

### Art.29 Ambito di applicazione.

29.1. Il Piano dei Servizi (PdS) individua e disciplina la dotazione di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale necessarie per assicurare le esigenze della popolazione residente e gravitante sul territorio comunale.

29.2. Il PdS individua le aree a servizi, distinte nelle seguenti tipologie:

- Attrezzature civiche, di uso pubblico e sociali (AC)
- Attrezzature sovracomunali (ACS)
- Attrezzature per il culto (AR)
- Attrezzature scolastiche (AI)
- Attrezzature per lo sport (AS)
- Parcheggi (P)
- Parcheggi piantumati (Pv)
- Parcheggi commerciale/produttivo (Pp)
- Verde (V)
- Impianti tecnologici (IT)

Il PdS considera parti integranti del proprio sistema anche le seguenti aree disciplinate dal Piano delle Regole:

- Aree a verde ambientale e paesistico (Vap)
- Ambiti a verde ambientale paesistico compensativo (Vapc)
- Ambiti di compensazione ambientale (Vca)

29.3. 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.

29.4. Non configurano vincolo espropriativi 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 pubblico.

29.5. Le previsioni di aree per servizi interne agli ambiti di trasformazione, di espansione (AT) definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, non configurano vincoli espropriativi.

### Art.30 Elaborati.

PS.01 Stato delle previsioni e dell'attuazione dei servizi di interesse generale

PS.02 Programmazione strutturale del sistema dei servizi

## **Art.31 Classificazione dei servizi.**

Sono servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale:

- a) i servizi e le attrezzature esistenti aventi i requisiti di cui all'art. 9 della LR. 12/2005;
- b) le attrezzature realizzate direttamente per iniziativa pubblica o cedute al Comune nell'ambito della programmazione negoziata, della pianificazione attuativa e dei permessi di costruire convenzionati;
- c) le attrezzature, anche private, d'uso pubblico o d'interesse generale, regolate da convenzione, atto di asservimento o da regolamento d'uso oppure da atto di accreditamento emanato da altro organismo competente in base alla legislazione di settore;
- d) gli interventi di edilizia residenziale pubblica; gli interventi di housing sociale e/o di edilizia convenzionata.
- e) i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.

La classificazione dei servizi è riportata nell'elaborato "PS.02 Programmazione strutturale del sistema dei servizi". È definita in rapporto all'utenza del servizio stesso e in relazione alla valenza sistemica del servizio per l'organizzazione urbana e territoriale.

L'insieme dei servizi è stato classificato nelle seguenti categorie suddivise in servizi a scala locale e servizi a scala territoriale.

### **31.1. Servizi alla persona**

Sono i servizi destinati alle persone che risiedono o transitano nel comune. Essi sono classificati nel seguente modo:

#### *Servizi a scala locale*

- Attrezzature civiche, di uso pubblico e sociali (AC)
- Attrezzature per il culto (AR)
- Attrezzature scolastiche (AI)
- Attrezzature per lo sport (AS)

#### *Servizi a scala territoriale*

- Attrezzature sovracomunali (ACS)

### **31.2. Servizi del verde e delle aree non edificate**

Sono i servizi destinati al disegno dello spazio inedito e alla conservazione del suolo libero della città. Essi sono classificati nel seguente modo: verde e verde attrezzato (V).

Pur non classificate come standards e servizi, altre aree disciplinate dal PdR concorrono alla definizione del sistema del verde urbano e della costituzione della rete di connessione ecologica e paesaggistica del piano e precisamente:

- Aree a verde ambientale e paesistico (Vap).  
Aree prevalentemente inedificate e di regime privato. Sono disciplinate dal PdR e si caratterizzano sempre per il valore ecologico e ambientale della permeabilità dei suoli, talvolta per qualità vegetazionale o per rilevanza percettiva nel contesto paesaggistico. Per le disposizioni attuative si rimanda all'art. 53 delle presenti norme.
- Aree a verde ambientale paesistico compensativo (Vapc) prevalentemente ubicate in ambito di tessuto urbano consolidato e riconosciute dal piano quali aree verdi inedificabili di porosità e naturalità diffusa appartenenti alla Rete Ecologica Comunale a cui è apposto il vincolo di inedificabilità con attribuzione di dotazione edificatoria. Per le disposizioni attuative si rimanda agli artt. 15.1 e 54 delle presenti norme.
- Ambiti di compensazione ambientale (Vca)  
Areali individuati dal PdS e dal PdR di cui all'art. 55 delle presenti norme e destinati alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente. Possono essere oggetto di riqualificazione finalizzata ad aspetti percettivi o di barriera acustica. Costituiscono anche aree di atterraggio delle azioni compensative di cui all'art.11 delle presenti norme.
- Gli ambiti **Vap**, **Vapc** e **Vca**, appartenenti alla rete ecologica provinciale, sono sottoposti ai disposti di cui all'art. 11 delle norme del P.T.C.P.
- Connessioni arboree a filare e siepi.  
Comprendono gli interventi di rinaturalizzazione urbana delle arterie veicolari all'interno della città pubblica. Costituiscono possibili aree di atterraggio delle azioni compensative di cui all'Art.11 delle presenti norme.

### 31.3. Servizi alla mobilità

Sono i servizi destinati alle diverse forme della mobilità. Essi sono classificati nel seguente modo:

- Parcheggi (P)
- Parcheggi piantumati (Pv)
- Parcheggi commerciale/produttivo (Pp)
- Viabilità veicolare.
- Viabilità ciclopedonale.

### 31.4. Servizi tecnologici e ambientali

Sono le attrezzature destinate alla fornitura di determinati servizi quali il gas, l'acqua, ecc., oppure allo smaltimento dei rifiuti. Essi sono classificati nel seguente modo:

- Impianti tecnologici (IT)

### **Art.32 Attuazione del Piano dei Servizi.**

Il PdS coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (urbanizzazioni primarie e secondarie) e generale (servizi 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. Le previsioni del Piano dei servizi si attuano:

- a) Tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico e generale;
- b) Tramite attuazione diretta del servizio da parte degli operatori privati.

### **Art.33 Compensazione e Perequazione.**

- 33.1. Le aree individuate nell'elaborato PS02 del PdS destinate a servizi in progetto e ad aree di ricaduta qualitativa (Arq) che non siano comprese all'interno di comparti assoggettati a pianificazione attuativa e/o a permesso di costruire convenzionato possono essere oggetto di realizzazione di opere pubbliche a titolo di compensazione
- 33.2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione non conformate definite dal DdP e gli Ambiti soggetti a PCC definiti dal PdR, ove precisato dalle rispettive schede, sono disciplinate dagli indici di utilizzazione volumetrica di cui all'art. 16 delle presenti norme.
- 33.3. I privati proprietari e l'ente pubblico detentori dei diritti edificatori hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione AT e a quelle soggette a PCC ove sia riconosciuta la differenziazione di indici. La cessione dei diritti volumetrici comporta l'estinzione di tale capacità edificatoria.
- 33.4. Il trasferimento di diritti volumetrici generati da aree esterne agli ambiti di atterraggio di tali capacità edificatorie comporta la redazione in forma di atto pubblico di asseveramento volumetrico.

### **Art.34 Aree per Servizi.**

- 34.1. Le destinazioni delle aree a servizi individuate dal PdS sono quelle di cui alla categoria funzionale servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Nelle aree a servizi è consentita la realizzazione di limitate attività di cui alla categoria funzionale terziario-commerciale, non superiori al livello dimensionale dell'esercizio di vicinato, solo qualora abbiano un ruolo ausiliario e strumentale al servizio di cui costituiscono pertinenza, riconosciuto e autorizzato dalla Pubblica Amministrazione.
- 34.2. Negli Ambiti di trasformazione e/o soggetti a PCC la previsione cartografica di aree a servizi potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione prevista e delle zone di edificabilità indicate dalle relative schede.

- 34.3. Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie o della loro monetizzazione.
- 34.4. Negli ambiti edificabili, ad eccezione di quanto già precisato all'art.8 delle presenti norme, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici con opere edilizie, comportante aumento o variazione del fabbisogno di dotazione di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata, la corrispondente superficie a servizi. Per le destinazioni commerciali non costituenti esercizi di vicinato, il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie, con sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
- 34.5. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.
- 34.6. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità della cessione di aree e attrezzature destinate a servizi. In tal caso, potranno essere interessate aree e/o attrezzature di interesse ambientale, per infrastrutture e viabilità, con particolare evidenza per i percorsi ciclo-pedonali.
- 34.7. L'entità e la tipologia dei servizi negli strumenti di pianificazione attuativa nei Permessi di Costruire e nei Permessi di Costruire Convenzionato deve corrispondere:
- a 18 mq/ab per la destinazione residenziale, calcolata rispetto al parametro di 150 mc/ab.;
  - al 100% della Slp per le destinazioni terziarie e commerciali;
  - al 20% della St per le destinazioni produttive.

### **Art.35 Dotazione di spazi per parcheggi e di spazi a verde a servizio degli insediamenti.**

35.1. I parcheggi a servizio degli insediamenti sono distinti nelle seguenti categorie:

- Parcheggi (P)
- Parcheggi piantumati (Pv)
- Parcheggi commerciale/produttivo (Pp)

Articolati in:

a) Parcheggi pubblici.

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 locali del traffico e della sosta in materia di carico e scarico merci, popolazione residente, utenti diversamente abili.

I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche 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.

- b) 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.
- 35.2. Deve essere individuata, ove non indicato negli elaborati di Piano da specifica prescrizione quantitativa, una congrua dotazione di verde piantumato con minimo 1 albero/15 mq a verde a servizio degli utenti di edifici privati con le seguenti dotazioni:
- a) 5 mq ogni 30 mq di superficie lorda di pavimento con un minimo di 150 mq per edifici pluri-residenziali oltre i quattro alloggi;
  - b) 10 mq ogni 100 mq di Slp, con un minimo di 150 mq per le medie strutture di vendita;
  - c) 3 mq ogni 30 mq di superficie per le strutture ricettive;
  - d) 1 mq ogni 25 mq di Slp con un minimo di 150 mq per le aziende industriali con oltre mq. 2.000 di Slp.
- 35.3. L'Amministrazione Comunale può accettare che la dotazione mancante sia realizzata su area a verde pubblico, individuata dalla stessa Amministrazione.
- 35.4. Le disposizioni del presente articolo sono derogate per gli interventi nei nuclei di antica formazione individuati dal Piano delle Regole.
- 35.5. La dotazione privata di verde non può essere monetizzata.
- 35.6. Le aree localizzate a sud- ovest di Villa Sormani ed indicate nella tavola PS02" Programmazione strutturale del sistema dei servizi" come "V- Verde" e "P- Parcheggi", devono rispettare le prescrizioni dell'art. 18 "Ambiti di Parco Storico" del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro.

#### **Norma Puntuale "lettera C":**

"L'area contraddistinta catastalmente ai mappali catastali n° 1756- 1034- 1033- 3152 potrà essere destinata a parcheggio privato al servizio della vicina attività commerciale.

Il progetto per la realizzazione degli interventi dovrà considerare di preservare le visuali sensibili in particolare dalla rotatoria verso il lotto e il muro di contenimento posto lungo la viabilità provinciale. La percezione dei luoghi dovrà essere tale per cui la quota del parcheggio dovrà essere raccordata con il parcheggio esistente di cui costituisce la continuità e valutare anche la presenza degli automezzi presenti nel luogo di sosta. Gli oneri perequativi per la trasformazione urbanistica posti a capo al compendio sono pari ad €15/mq."

#### **Art.36 Dotazioni di parcheggi a servizio degli insediamenti.**

- 36.1. In tutti gli interventi edilizi diretti ad esclusione della lettera a) e b) dell'art. 27 della Legge 12/2005 con incremento delle unità abitative e/o immobiliari, non inseriti in ambiti di trasformazione AT, per i quali si applicano le disposizioni del DdP, devono essere realizzate le quantità minime di aree a parcheggio a servizio della zona con i seguenti dimensionamenti.
- a) Per gli usi residenziali e i servizi connessi in quota parte della dotazione obbligatoria di 1 mq ogni 10 mc ai sensi dell'art.2 della legge 122/89.  
1 posto auto / 40,00 mq di Slp e comunque con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare residenziale.



- b) Per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili:  
1 posto auto / 25,00 mq di SIp
  - c) Per gli usi di tipo produttivo:  
1 posto auto / 25,00 mq di SIp per le destinazioni ad ufficio ed esposizione.  
1 posto auto / 100,00 mq di SIp per le destinazioni ad attività produttiva.
- 36.2. Nel caso di frazioni superiori al 30% si calcolerà un intero posto auto; la superficie di ogni posto auto deve essere di almeno 12 mq se in stalli aperti e 18 mq se in box chiusi.
- 36.3. Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi, la dotazione delle aree di parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.
- 36.4. Le suddette quantità per le nuove costruzioni debbono essere reperite nell'ambito delle aree oggetto di interventi a permesso di costruire, ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione attuativa.
- 36.5. Nelle zone A possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico; siano poste entro un raggio di 300 mt dall'area oggetto dell'intervento; vengano vincolate, a cura dell'attuatore, a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento.
- 36.6. Negli interventi di recupero edilizio i posti auto previsti al punto 36.1 per le quantità non ricavabili nelle aree di pertinenza per comprovate condizioni tecnico-costruttive o di vincoli ambientali e monumentali, potranno essere reperiti anche mediante convenzionamento con strutture di sosta private funzionanti o da realizzarsi a condizione che la durata della convenzione sia legata alla permanenza dell'attività, ovvero essere oggetto di monetizzazione.

### **Art.37 Infrastrutture per la viabilità.**

- 37.1. Il PGT identifica come viabilità le aree esistenti e di nuovo impianto destinate alla circolazione dei veicoli, allo stazionamento, al parcheggio, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo.
- 37.2. Costituiscono parte degli elaborati della variante di P.G.T gli elaborati progettuali dello studio viabilistico redatto dal Dott. Pianificatore Giorgio Gray (Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico. Art,36 Decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285).
- 37.3. Le strade veicolari sono individuate secondo la classificazione funzionale di cui all'art.2 della L. n. 285/92 "Nuovo codice della strada".
- 37.4. Le indicazioni grafiche di tracciato di progetto dello strumento urbanistico hanno valore di massima fino alla redazione di specifico progetto esecutivo.

- 37.5. Le strade veicolari di nuova previsione sono classificate come viabilità urbana locale ai sensi della richiamata L. 285/92. Devono essere ad unico senso di marcia e attrezzate per la viabilità ciclopedonale. Devono essere dotate di dispositivi di connessione ecologica tra le aree a verde attraversate e di elementi di inserimento paesistico.
- 37.6. I tracciati ciclopedonali in progetto comprendono sia sedimi di nuova formazione sia esistenti ciclabili, praticabili e/o da riqualificare. Deve essere prevista la segnaletica di riconoscibilità, la messa in sicurezza degli attraversamenti e dei tratti contigui ad aste veicolari.
- 37.7. I sedimi stradali possono essere oggetto di interventi di riqualificazione attraverso ricaduta di standards qualitativi e/o compensazione urbanistica.
- 37.8. Le nuove strade, se a doppio senso di marcia, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 6,00 ed almeno un marciapiede di ml. 1,50, salvo casi di brevi tratti stradali di accesso ai lotti, per i quali lo stesso non necessita.  
Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio per l'inversione di marcia degli autoveicoli.  
L'Amministrazione Comunale può definire allineamenti diversi per le recinzioni a delimitazione della sede stradale o imporre maggiori arretramenti, in relazione allo stato dei luoghi e della edificazione esistente, ovvero qualora esistano giustificati motivi di interesse generale.  
Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate, valgono i calibri stradali esistenti, fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre appositi progetti di riqualificazione ed adeguamento della viabilità.
- 37.9. La rete viaria all'interno dei confini del Parco Regionale della Valle del Lambro è sottoposta ai disposti normativi e regolamentari delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C., previa emissione del previsto parere.
- 37.10. **Autostrada Regionale Varese- Como- Lecco**

*Collegamento autostradale Dalmine Como- Varese del Gaggiolo ed opere ad esso connesse (CPU F 11B06000270007) APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DELIBERA N° 97/2009 – Opera connessa TRVA 13- Tratta “A” – Supplemento straordinario alla “Gazzetta Ufficiale” n° 40 del 18.02.2010 – Serie generale.*

Viene individuato negli elaborati di Piano, ai sensi dell'art. 102 bis L.R. 12/2005 e s.m.i., un corridoio di salvaguardia urbanistica ai fini del mantenimento dell'obiettivo prioritario di interesse regionale per la mobilità indicato dal P.T.R. “ Autostrada regionale Varese – Como- Lecco ( Tratta Como- Lecco), in applicazione dei criteri regionali di cui alla d.g.r. n. VIII/8579 del 03.12.2008 , della larghezza di metri 60,00 dal limite esterno del sedime stradale in progetto, per entrambi i lati.

Nei comparti di tessuto residenziale o produttivo consolidati già attuati e/o legittimamente autorizzati antecedentemente l'apposizione del vincolo, interferiti dalla previsione sovraordinata, poiché ricompresi della fascia di rispetto di della larghezza di metri 60,00 dal limite esterno del sedime stradale in progetto, per entrambi i lati, per effetto del vincolo di salvaguardia ex art. 102 bis , sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento

conservativo, nonché ristrutturazione edilizia nel rispetto dei volumi esistenti ed ampliamento, sentito il parere dell'Ente concedente, del 20% del volume esistente, ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. e D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.

### **Art.38 Attrezzature pubbliche in luogo della cessione di aree.**

38.1. Nei piani attuativi o programmi integrati di intervento – ferma restando la cessione di aree indicata negli AT del DdP e nei comparti del PdR – in luogo della cessione di aree per servizi, è possibile la realizzazione di attrezzature pubbliche, comunque da cedere al Comune, aventi valore non inferiore alle aree non cedute e cumulabile alla realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ammessa in base alla disciplina legislativa vigente e consistenti in:

- Alloggi di edilizia residenziale pubblica, anche esterni all'ambito, ivi compresa la manutenzione di alloggi esistenti.
- Spazi per attività culturali, ricreativi, didattici, sportivi o assistenziali.
- Riqualficazione e arredo di spazi pubblici di relazione.

### **Art.39 Monetizzazione in luogo della cessione di aree per servizi.**

39.1. L'impiego dell'istituto della monetizzazione in luogo della cessione/asservimento delle aree costituenti le dotazioni a servizi dovute per gli interventi potrà essere applicato direttamente per le destinazioni residenziali e per quelle commerciali nel rispetto dei limiti fissati dal PGT e dei criteri e regolamenti comunali vigenti.

39.2. In tutti gli altri casi, l'impiego dell'istituto della monetizzazione delle aree a servizi potrà avvenire previa Deliberazione della Giunta Comunale, supportata da un'istruttoria che motivi il maggiore interesse pubblico del provvedimento alternativo alla cessione/asservimento pubblico delle aree.

### **Art.40 Attrezzature collettive o di interesse generale**

40.1. Costituiscono gli ambiti riservati alle attrezzature collettive di interesse comunale, in conformità a quanto prescritto dal piano dei servizi

40.2 Le destinazioni ammesse sono articolate come da commi seguenti.

40.2.1 Attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali:

- Insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;
- Attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
- Biblioteche, centri di quartiere, centri civici;
- Parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici;
- Attività sportive, ricreative e per il tempo libero.

40.2.2. Attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e direzionali per parcheggi, verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

40.2.3. Le suddette destinazioni sono specificate, per gruppi di funzioni, nelle singole aree con apposita simbologia riportata nella tavola del piano dei servizi

40.3. Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T., è ammesso realizzare interventi a mezzo di progetti specifici che siano conformi alle rispettive leggi vigenti in materia ed a seguito di regolare autorizzazione o concessione conformemente ai seguenti parametri urbanistico-edilizi.

Densità edilizia  $D = 3,00 \text{ mc/mq}$

Altezza  $H = 10,50 \text{ m}$

*Salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante.*

Piani fuori terra  $Pft = \text{max n. } 3$

Rapporto di copertura  $Rc = 50\%$

*Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.*

40.4. Ai fini della dotazione di standard possono essere conteggiati i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o cedute all'amministrazione comunale, nonché servizi ed attrezzature anche private, di uso pubblico o di interesse generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

Essi sono computati in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superficie lorde di pavimento, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano, e relative aree di pertinenza.

Sono escluse dal computo degli spazi pubblici a parco, gioco e sport, le fasce di rispetto stradale e cimiteriale, fatte salve quelle poste in continuità ad ambiti di verde pubblico.

40.5. La tavola PS02 del Piano dei Servizi riporta, con apposito simbolo, l'individuazione delle aree destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Su dette aree possono essere realizzati parcheggi in superficie, interrati o multipiano, in relazione alle esigenze ed alla compatibilità ambientale.

Dette aree devono essere pubbliche o asservite ad uso pubblico con apposito atto, ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni.

Su dette aree possono inoltre essere realizzati, nel sottosuolo o in costruzioni multipiano, parcheggi privati con apposita convenzione che definisca le finalità, le modalità di realizzazione e di manutenzione, la durata dell'uso privato o del diritto di superficie e le modalità di cessione al Comune.

Le aree a parcheggio di uso pubblico, funzionali agli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, possono essere delimitate da recinzione con accesso a chiusura controllata, per esigenze di sicurezza previa stipula di apposita convenzione tra le aziende interessate ed il comune, ove ciò non contrasti con le esigenze di pubblico interesse.

- 40.6. Ai fini del calcolo delle aree standard di Piani Attuativi di competenza degli insediamenti residenziali il parametro da utilizzare è pari a 18,00 mq/abitante, dei quali una quota minima pari a 3 mq/abitante per verde e parcheggi deve essere localizzata all'interno del piano stesso, fatte salve eventuali indicazioni del P.G.T. per aree standard di maggiori dimensioni.
- 40.7. Per funzioni diverse dalla residenza i parametri sono riferiti a quelli prescritti dalla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
- 40.8. Ai fini della verifica della dotazione di servizi e attrezzature standard sono computabili le superfici lorde di pavimento, realizzate anche nel sottosuolo e con tipologia pluriplano e relative aree di pertinenza.
- 40.9. Per la quota non reperita all'interno del P.A. e necessaria al raggiungimento dei parametri suddetti, si procederà alla monetizzazione o al reperimento della stessa nelle zone previste dal P.G.T. per attrezzature collettive -standard urbanistici.
- 40.10. Nei piani attuativi di recupero del patrimonio edilizio, la localizzazione di aree pubblico o di uso pubblico o generale è subordinata alla verifica in sede progettuale della possibilità ed opportunità di tale previsione, in relazione alla dimensione e conformazione dell'area, alle esigenze tecnico-costruttive della edificazione ed ai vincoli di carattere ambientale.
- 40.11. Nei piani attuativi, le aree destinate a standard urbanistici, spazi ed attrezzature pubbliche indicati nella tavola del piano dei servizi, potranno, in sede di progettazione, essere ubicate diversamente da come indicato, purché all'interno del perimetro del piano attuativo stesso e nel rispetto dei limiti quantitativi e di destinazione previsti. Qualora le aree standard siano indicate nell'azonamento in adiacenza ai P.A. la progettazione del piano attuativo potrà essere estesa anche alle stesse aree, quando questo si renda opportuno per la qualità tipo-morfologica di assetto dell'intero comparto.
- 40.12. Le aree pubbliche e di interesse pubblico o generale sono di proprietà comunale o destinate a diventare tali con l'attuazione del P.G.T. ovvero ad esse assoggettate a servitù di uso pubblico, ad eccezione delle aree per le attrezzature religiose, in proprietà e in gestione agli Enti di culto e religione, per le quali viene confermata la utilizzazione specifica. Per queste aree la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune forniti alla comunità dagli stessi Enti di culto e religione.
- 40.13. È ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, realizzando attrezzature a proprie spese su area pubblica di interesse pubblico o generale e con progetto conforme alle esigenze collettive, ne assumano la gestione del servizio con le modalità e per una durata temporale che l'Amministrazione Comunale provvederà a definire con apposita convenzione.

#### **Art.41 Impianti tecnologici**

Le zone IT sono costituite da parti del territorio occupate o destinate ad impianti tecnologici di interesse pubblico (serbatoi e attrezzature acquedotto comunale, impianti di depurazione acque, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, attrezzature telefoniche, raccolta differenziata rifiuti urbani, ecc.).

Le modalità di intervento consentite sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, l'ampliamento degli impianti esistenti, la costruzione di nuovi impianti per comprovate esigenze tecnologiche o di pubblica utilità.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione devono essere previste opere a verde od interventi atti al mascheramento ed all'attenuazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dei manufatti.

#### **Art. 42 Norma speciale Comparto via Santo Stefano.**

Nel comparto di proprietà comunale, ubicato a sud di via Santo Stefano, attuale sede della S.O.S. è ammessa la realizzazione di un nuovo edificio in continuità con il corpo di fabbrica esistente con sviluppo lungo la stessa via ed a confine della proprietà comunale già presente.

Il progetto della nuova edificazione sarà oggetto di approvazione da parte dell'organo comunale competente e di convenzionamento tra il Comune di Lurago d'Erba e l'Ente gestore del servizio pubblico.

#### **Art. 43 Edilizia Residenziale Sociale (social housing)**

- 43.1 Si definiscono interventi di edilizia residenziale sociale quegli interventi che assolvono alle esigenze abitative, di durata indeterminata o di carattere temporaneo, di interesse generale diverso dall'edilizia residenziale pubblica, finalizzate ad aumentare l'offerta di servizi abitativi per la salvaguardia e la coesione sociale e per la riduzione del disagio abitativo a prezzi e/o canoni calmierati rispetto al mercato da destinare a coloro che non riescono a soddisfare il bisogno abitativo sul mercato cercando di rafforzare la loro condizione.
- 43.2 Gli interventi di cui al comma 1 possono essere costituiti da edilizia convenzionata agevolata, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, edilizia in coabitazione con servizi condivisi, edilizia in locazione a canone moderato, a canone convenzionato, a canone concordato, residenze convenzionate per specifiche utenze sociali, quali giovani coppie e anziani autosufficienti.
- 43.3 L'ambito individuato dal PdS della variante di P.G.T. per interventi di cui ai precedenti comma dispone dei seguenti parametri edificatori:

h massima: 7,50 metri ( 2 piani)  
lf: 1,00 mc/mq per nuova edificazione  
Rc: 40%  
Sd: 40% Sf  
A: vedi art. 32.2 a  
Ds : vedi art. 6 delle presenti norme  
Dc: vedi art. 6 delle presenti norme  
Df: Vedi art. 6 delle presenti norme

- 43.4 Gli interventi di cui ai precedenti commi sono realizzati con incentivi premiali sugli oneri concessori che verranno concertati con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento.

## NORME ATTUATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Art.44 Ambito di applicazione.

Il PdR individua e disciplina aree ed ambiti del territorio comunale, urbanizzati e non urbanizzati, non compresi negli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal DdP e nelle aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale individuate dal PdS.

Le aree del PdR comprendono:

- a) Il tessuto urbano consolidato (TUC), costituito da:
  - Nuclei di Antica Formazione.
  - Tessuto urbano residenziale.
  - Ambiti per attività produttive.
  - Ambiti per attività commerciali.
- b) Le aree destinate all'agricoltura del sistema rurale.
- c) Aree a verde ambientale e paesaggistico.
- d) Ambiti di compensazione ambientale.

### Art.45 Elaborati.

45.1. Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

PR.01 Quadro sinottico

PR.01a

PR.01b

45.2 Sono parte integrante del PdR gli elaborati relativi agli ambiti di Centro Storico (CS) e delle Cascine e Nuclei di impianto storico (NC) predisposti e contenuti dal PGT vigente, di cui la presente Variante, approvato con CC. n.15 del 22/02/2011 e pubblicato in BURL n.26 del 29/06/2011 e costituiti dalla seguente documentazione cartografica.

45.3. Il PdR recepisce:

- La Carta dei Vincoli di cui alla Tav. DP03 del DdP.
- Gli elaborati della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica.
- Il Reticolo Idrografico Minore.
- Lo studio acustico.
- Lo studio viabilistico.
- Le Norme Attuative del Piano Territoriale di coordinamento del Parco della Valle del Lambro.



## **Art.46 Nuclei di antica formazione.**

In relazione alle parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici riconoscibili nell'impianto morfologico e tipologico, nei caratteri architettonici, nel significato identitario, la Variante di PGT assume e conferma la normativa attuativa del PGT vigente oggetto della presente Variante e di seguito integralmente riportata.

### **46.1 Descrizione**

Gli ambiti comprendono i centri storici di Lurago e Calpuno oltre che le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Appartengono al centro storico anche i complessi agricoli (cascine storiche, con relative pertinenze), che conservano connotazioni di valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, meritevoli di tutela.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi della legge 5.8.1978 n° 457.

### **46.2 Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- Funzione principale: residenza
- Funzioni complementari: uffici, agenzie bancarie, esercizi di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, servizi collettivi o sociali, artigianato di servizio non molesto, autorimesse pubbliche e private

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

Le destinazioni d'uso di ogni parte del fabbricato, prima e dopo l'intervento in progetto, devono essere precisate nella documentazione allegata alle istanze per i titoli abilitativi.

La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 40% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione.

Nel caso di ambiti oggetto di piano attuativo, il limite suddetto potrà essere verificato con riferimento all'insediamento nel suo complesso.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto.

La introduzione di nuove attività commerciali nella zona a centro storico è subordinata alla verifica di compatibilità tra la destinazione principale a residenza della zona e l'attività da inserire, nonché alla dotazione di spazi per il parcheggio come regolamentato dalla normativa di Piano.

#### 46.3. **Modalità di intervento**

Nel centro storico sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo le indicazioni contenute sulla apposita tavola "Modalità di intervento":

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) Ristrutturazione edilizia;
- c) Ristrutturazione urbanistica di edifici che non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale;
- d) Demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale.

Per gli edifici con caratteristiche architettoniche pregevoli, detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse, ove non sia possibile reperire tali spazi al piano terreno degli edifici o interrati nelle aree di pertinenza, attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

Gli ambiti di centro storico ed i nuclei di antica formazione sono classificati in classe di sensibilità paesistica 5.

#### 46.4. **Titoli abilitativi**

Gli interventi ammessi negli ambiti di centro storico sono subordinati alla seguente disciplina, con riferimento alle modalità di intervento indicate sull'apposito elaborato grafico.

- a) Sono assoggettate a **permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;

- b) Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti negli ambiti di piano attuativo di recupero, individuati nella apposita tavola sopraccitata, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e modifica del sedime, di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione, sono subordinati alla preventiva approvazione di **piani attuativi** per il recupero del patrimonio edilizio e la riqualificazione dell'ambiente urbano, ovvero al **permesso di costruire convenzionato** per gli aspetti planivolumetrici, con la individuazione delle relative aree pubbliche o di uso pubblico.

## 46.5. Indici edificatori

### 46.5.1. Densità.

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente; nel caso di pianificazione attuativa, la volumetria non deve superare più del 20% quella preesistente complessivamente nell'ambito di riferimento.

### 46.5.2. Altezze.

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti, con esclusione delle emergenze quali torrette, campanili e simili; in ogni caso, l'altezza non potrà essere superiore a 9,50 m.

### 46.5.3. Distanze.

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa di recupero o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo in ogni caso la tutela dei valori storici e/o architettonici che caratterizzano la zona.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

## 46.6. Vani esistenti nei sottotetti.

Negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo allo scopo di rendere abitabili o agibili i vani esistenti nei sottotetti sono ammessi:

- Il ribassamento della quota del pavimento e del relativo solaio fino al rispetto dell'altezza minima di metri 2,70 nei locali sottostanti.

- Il rialzo della quota di imposta del tetto fino ad un massimo di metri 0,50.

Nel caso di edifici che definiscono una cortina edilizia solo quando è conservato il rispetto dell'allineamento della gronda con quella degli edifici adiacenti:

- La modifica della pendenza del tetto fino ad un massimo del 5% rispetto alla situazione esistente e comunque senza superare la pendenza massima del 40%.
- L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1.50 m. di altezza e di larghezza complessiva.
- Le aperture nelle coperture tipo velux devono essere inserite in modo ordinato ed allineato.
- I canali di gronda e i pluviali, ove previsti, dovranno essere realizzati con sezione circolare, realizzati in rame o in lamiera pre-verniciata in colore marrone o grigio scuro, così come i pluviali.

#### 46.7. **Prescrizioni particolari – Sistema vegetazionale urbano**

Il verde del centro storico è da considerarsi parte integrante dell'edificato ed elemento di pregio e qualità paesaggistica funzionale e visiva degli edifici.

I criteri e le modalità di intervento ammesse rispondono al principio della valorizzazione e pertanto si applicano le presenti disposizioni:

1. Tutela ed integrità attraverso la conservazione degli elementi vegetazionali di pregio.
2. Sono ammessi di regola gli interventi manutentivi e di messa in sicurezza
3. L'inserimento di nuovi elementi arborei deve essere compatibile con la struttura storica dell'edificato e del giardino.

#### **Art.47 Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente**

- 47.1. Ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.1978 n° 457 sono individuate le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di recupero (P.R.), i quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

Le zone di recupero comprendono le aree classificate dal P.G.T. nei centri storici e cascine e nuclei di impianto storico e sono indicate nelle apposite tavole delle Modalità di Intervento.

Gli ambiti di centro storico e cascine e nuclei di impianto storico ove è obbligatorio il P.R., sono indicati sulle tavole delle Modalità d'intervento; per le altre zone l'obbligo del piano di recupero è indicato sulla tavola delle modalità di intervento e nelle norme di zona.

I P.R. sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. n° 457/78 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- a) Per interventi di edilizia sovvenzionata (direttamente o tramite l' A.L.E.R.) o di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con i privati);
- b) Per adeguamento delle urbanizzazioni;
- c) Per interventi da attuare, mediante espropriazione od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al P.R. o comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non sono in contrasto con le previsioni del P.G.T.

#### 47.2. **Obiettivi.**

Obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- il recupero della capacità abitativa di aree urbanisticamente valide e dotate di infrastrutture;
- il risanamento igienico delle abitazioni e dei servizi fondamentali;
- il mantenimento e la riqualificazione delle caratteristiche ambientali complessive dei cortili e degli isolati, oltre che la tutela della composizione sociale dei residenti nel vecchio nucleo, in un rapporto armonico tra le diverse condizioni sociali e tra la residenza e le altre destinazioni d'uso complementari;
- la conservazione tipologica, architettonica ed ornamentale degli edifici di valore;
- la conservazione ed il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi ed il mantenimento del profilo architettonico del nucleo oggetto di conservazione, evitando la introduzione di elementi pregiudizievoli, per forma, altezza e volume;
- la realizzazione di un sistema di viabilità pedonale, attraverso i cortili ed i passaggi esistenti, per collegare tra loro aree verdi, isole pedonali, servizi di interesse collettivo.

#### 47.3. **Modalità d'intervento.**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente possono avvenire attraverso le modalità previste dalle presenti norme, in relazione al tipo di intervento ammesso.

L'obbligo di presentare preventivi piani attuativi è indicato in modo specifico per taluni immobili, isolati, comparti o aree nelle allegate tavole delle Modalità di intervento; per altri casi in cui ciò si rende necessario, in relazione al tipo di intervento in progetto e di situazione edilizia-urbanistica.

L'Amministrazione Comunale, qualora ne rilevi l'esigenza ha la facoltà ad individuare gli ulteriori ambiti da assoggettare a piano attuativo di recupero o Permesso di Costruire Convenzionato, all'interno della zona di recupero.

La pianificazione attuativa di recupero deve, fra l'altro, dettare particolari norme estetico-edilizie per gli interventi consentiti ed aventi rilevanza sugli aspetti architettonici e ambientali, ivi compresi allineamenti dei fronti ed altezze, nonché individuare le funzioni compatibili con le strutture edilizie ed il contesto urbanistico, ai fini della tutela e valorizzazione dell'ambiente.

I piani attuativi di recupero si possono attuare per unità minime di intervento, che gli stessi provvedono a definire in relazione alla unitarietà storica, tipologica, stilistica e funzionale degli edifici o loro porzioni.

La tavola " Modalità di intervento " indica i prospetti significativi e gli elementi di valore artistico da conservare, oltre alle categorie di intervento previste per i singoli edifici, come di seguito specificato.

All'interno del perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro, nei casi espressamente previsti dai sistemi e dagli Ambiti di P.T.C., vi è l'obbligo di redazione di Programma Convenzionato di riqualificazione ai sensi dell'art. 5 comma 6 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco

#### **47.4. Categorie di intervento.**

##### **47.4.1. Restauro (REs)**

Edifici di valore storico, architettonico e ambientale, per i quali è prescritta la conservazione, con interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Gli interventi edilizi sono finalizzati alla conservazione, al recupero e valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico, architettonico o ambientale, anche con materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti ai caratteri degli edifici, previa un'analisi tipologica dei valori estetico e originali degli stessi.

Negli interventi edilizi previsti non deve essere alterata la struttura originale dell'edificio. E' ammesso l'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso adeguato alle esigenze attuali dell'edificio, compatibilmente con i suoi caratteri strutturali e distributivi, limitatamente alle parti interne.

Le parti esterne, prospicienti gli spazi pubblici e privati, dovranno mantenere i caratteri architettonici e la tessitura dei rapporti vuoti-pieni, oltre alle proporzioni generali dell'edificio originario.

Sono consentite, in particolare, le seguenti opere:

- a) Ripristino degli elementi architettonici alterati e ammalorati (prospetti esterni e interni, ambienti interni);
- b) Consolidamento delle strutture o sostituzione delle parti non recuperabili, con materiali analoghi o strutturalmente compatibili con quelli esistenti, senza modificare posizione e quote delle murature portanti, dei solai e delle volte, degli elementi di connessione verticale e dei tetti;
- c) Eliminazione degli elementi estranei che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità, riconoscibilità architettonica dell'assetto distributivo originario;
- d) Inserimento degli impianti tecnologici ed igienici, limitatamente a quelli essenziali.

Non è consentito:

- a) L'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti, le cui caratteristiche siano estranee a quelle degli elementi e dei materiali originali;
- b) Aumenti consistenti del peso delle strutture portanti e dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
- c) Inserimento di elementi costruttivi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi alla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte.

#### 47.4.2. **Risanamento conservativo (Rc)**

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Gli interventi di risanamento conservativo sono previsti per gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico ed ambientale, per i quali è prescritta la conservazione di tali elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è opportuna per la salvaguardia dei valori storico ambientali del contesto edilizio della zona.

Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con interventi riguardanti il ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; ove le condizioni di degrado non consentano il ripristino e consolidamento, è ammessa la sostituzione e ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendo il posizionamento originale delle stesse.

Gli interventi devono comportare l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterarne la tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.

Inoltre, devono essere rispettate le caratteristiche compositive e tipologiche delle facciate e, nelle opere di risanamento e ripristino, devono essere impiegati materiali identici o analoghi agli esistenti e comunque tecniche e materiali tipici della zona, quali facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o legno, tetti in tegole comuni piane o coppi serramenti in legno, persiane listate o ante piane.

Ove possibile, occorre recuperare le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando alla luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno di pregio e le coperture a volta.

Non sono ammesse alterazioni planimetriche, volumetriche, né modifica delle quote di imposta e di colmo delle coperture; non è consentito modificare il numero dei piani fuori terra, attraverso la formazione e demolizione delle solette esistenti, né la formazione di piani aggiuntivi, ottenuta tramite la traslazione dei solai esistenti, pur mantenendo immutata l'altezza esterna dell'edificio.

Non è consentito costruire elementi di carattere precario e superfetativo, quali volumi a sbalzo, scale esterne e pensiline, la chiusura di spazi aperti esistenti, come portici e pensiline; dovranno essere eliminati elementi superfetativi esistenti in contrasto con i caratteri originari.

Devono essere confermati i passaggi esistenti, che mettono in comunicazione l'edificio o il cortile con le aree libere di pertinenza.

Devono essere restaurati e ripristinati gli apparati decorativi esterni ed interni dell'edificio, al fine di conservare gli elementi architettonici tradizionali (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, affreschi, pitture, ecc.), nonché l'arredo delle aree libere pertinenti (edicole, pozzi, pavimentazioni, ecc.).

#### **47.4.3. Ristrutturazione edilizia**

La ristrutturazione edilizia riguarda 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; essi possono comportare la demolizione parziale delle pareti perimetrali dell'edificio.

In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia conservando le strutture esistenti, è ammesso procedere alla sostituzione dell'esistente con la demolizione e ricostruzione, conservando lo stesso sedime, sagoma e volume preesistente, previo atto abilitativo rilasciato sulla base di apposita perizia asseverata di accertamento delle carenze statiche e strutturali riscontrate, redatta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di recupero dell'esistente.

La demolizione è autorizzata unitamente all'atto abilitativo per la ricostruzione, la quale dovrà avvenire sulla base di un progetto che tenga conto degli obiettivi preposti al recupero del patrimonio edilizio.



Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano in:

**Ristrutturazione edilizia (RE1)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE1 riguardano gli edifici ove è già presente la destinazione residenziale o le funzioni complementari ammesse nella zona, per i quali sono consentite trasformazioni edilizie per un miglior utilizzo degli stessi.

**Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso (RE2)**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia tipo RE2 riguardano edifici rurali dismessi o costruzioni rustiche o prive di specifica destinazione, per cui il recupero comporta anche il cambio di destinazione in residenza o nelle funzioni complementari ammesse nella zona.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia RE1 e RE2 devono essere conformi alle seguenti prescrizioni:

- a) Conservazione dei singoli elementi superstiti significativi della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, in quanto la loro sopravvivenza è necessaria alla salvaguardia dei valori storico-ambientali dell'intero tessuto edilizio;
- b) Conservazione e/o ripristino della composizione dei prospetti, dei ritmi delle relative aperture, interessante edifici esistenti di valore architettonico e/o ambientale, degli andamenti dei tetti e dell'apparato decorativo superstite;
- c) È consentita l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti nei limiti di una progettazione delle facciate, che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti;
- d) Conservazione delle strutture originarie o delle parti superstiti, sia verticali che orizzontali, qualora esistano volte o solai in legno pregevoli;
- e) Conservazione dei collegamenti originari superstiti verticali o orizzontali, eliminando, se necessario, quelli incongruenti di recente costruzione;
- f) Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, pozzi, edicole, lapidi antiche, ecc.;
- g) Conservazione e miglioramento degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a giardino o ad orto;
- h) Possibilità di recuperare ai fini abitativi i sottotetti esistenti, nei limiti e con le modalità previste dalla legge, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza alterare le quote esistenti di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde di copertura;

- i) Possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture degli edifici, con esclusione di volumi tecnici eccedenti la quota di colmo delle coperture esistenti;
- j) Possibilità di inserire nuove aperture sulle facciate che non abbiano originario valore architettonico, nonché di inserire lucernari e abbaini nelle falde del tetto per adeguare le condizioni di areolluminazione dei vani abitabili o agibili, purché collocati con allineamenti e dimensioni e soluzioni adeguate all'ambiente ed alle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Gli abbaini dovranno avere finiture adeguate alle coperture sulle quali sono inseriti, nonché dimensioni di larghezza e altezza rispettivamente non superiori a 2,00 m. e 1,50 m.;
- k) Possibilità di traslazione di solai privi di valore architettonico per adeguare le altezze interne dei vani alle norme igieniche, senza modificare il numero dei piani e la superficie utile dell'edificio;
- l) Obbligo di eliminare eventuali superfetazioni o sovrastrutture di epoca recente, prive di interesse o contrastanti con le caratteristiche dell'edificio.
- m) In via eccezionale, ove la precaria situazione statica dell'edificio non consenta la ristrutturazione edilizia, è ammesso procedere con la demolizione e ricostruzione, previa perizia redatta da tecnico abilitato, con la quale sia dimostrata l'impossibilità di un recupero dell'esistente.

#### **47.4.4. Demolizione senza ricostruzione (D)**

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione (D) riguardano costruzioni o parti di esse per le quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione, per un recupero dei relativi spazi ed altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perché la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- Su richiesta dell'Amministrazione comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- A seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica in oggetto;
- A seguito di specifico progetto esecutivo da parte dell'Amministrazione comunale.

#### **Art. 48 Disposizioni particolari. Indirizzi per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.**

L'attuazione degli interventi nelle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere coerente con gli obiettivi e modalità indicate al precedente articolo.

A tale scopo sono indicati di seguito gli indirizzi guida per la progettazione degli interventi suddetti, i quali potranno essere adeguati alle singole realtà, sulla base di appositi rilievi dello stato dei luoghi, con motivazioni documentate.

I piani attuativi dovranno contenere disposizioni specifiche di dettaglio alle quali dovranno uniformarsi gli interventi esecutivi.

#### 1. **Case a corte.**

Sono insediamenti composti da edifici la cui caratteristica tipologica è costituita dallo spazio libero situato all'interno dell'area edificata, in parte delimitata sul perimetro da strade.

Lo spazio libero delle corti assume un significato particolare nell'ambito della tradizione locale.

La singolarità dell'insediamento con case a corte consiste nel rapporto tra il fronte rivolto alla corte e quello rivolto alla strada, oltre che nella presenza di determinati elementi caratteristici come il portico, il ballatoio, il portale e l'androne.

Il fronte con il portico al piano terreno e/o il loggiato ai piani superiori è rivolto verso lo spazio della corte e conferisce all'edificio carattere di individualità.

Gli interventi, anche sui singoli edifici, dovranno essere coerenti con i caratteri dell'insediamento nel suo complesso.

È da evitare la compromissione degli spazi a cortile con la realizzazione di recinzioni o manufatti che delimitino la proprietà, nonché ogni intervento che faccia perdere la leggibilità del cortile stesso.

Devono essere conservati gli elementi d'uso e di arredo esistenti, quali lavatoi, pozzi, porticati e pergolati; dei loggiati deve essere conservata la leggibilità, con adeguato arretramento dei tamponamenti e/o serramenti.

Devono essere mantenute o ripristinate le pavimentazioni tradizionali, come lastricati, acciottolati o cubetti di porfido.

Nei nuovi interventi è ammesso l'uso di cubetti di porfido, lastre di pietra naturale non lucidata, acciottolato; tali pavimentazioni dovranno preferibilmente essere posate su sabbia, garantendo la semipermeabilità del suolo.

#### 2. **Ballatoi, portici e loggiati.**

Ballatoi, portici e loggiati sono tra gli elementi costruttivi più significativi dell'architettura locale e rurale.

Essi determinano e caratterizzano le facciate con i loro ritmi, le proporzioni e i materiali di cui sono costituiti.

Nella trasformazione degli edifici esistenti è vietata la sostituzione o eliminazione di tali componenti significative.

**3. Edifici di valore storico-architettonico.**

Sono gli edifici il cui valore è determinato dalla progettazione strutturale dell'edificio e dalla composizione architettonica dei prospetti.

Per tali edifici è prescritta la conservazione dell'identità complessiva dell'edificio, oltre che degli elementi di valore artistico, architettonico e degli ornamenti presenti.

**4. Edifici di rilievo ambientale.**

Sono gli edifici che presentano elementi di pregio architettonico e ambientale.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi superstiti della morfologia e della tecnologia edilizia.

**5. Elementi di valore artistico o architettonico**

Sono gli elementi qualificanti gli edifici, quali archi, portali, lesene, camini, balaustre, lapidi, edicole, icone, decorazioni, colonne, logge, lavatoi, cappelle, decorazioni, ecc.

Tali elementi di valore artistico o architettonico devono essere tutelati e conservati.

**6. Edifici di epoca contemporanea in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico**

Sono gli edifici, per lo più risalenti ad una edificazione degli anni 60/70, con soluzioni compositive e architettoniche non in armonia con le tipologie ed i caratteri originali del centro storico.

Per tali edifici si prevede una ridefinizione compositiva dei prospetti e/o delle coperture, più consona al tessuto urbano in cui sono inseriti.

**7. Elementi in contrasto architettonico con i caratteri del centro storico.**

Sono gli elementi in contrasto con i caratteri tipologici tipici del centro storico, quali scale esterne in cemento armato, tettoie, balconi con solette di dimensioni sproporzionate nel prospetto dell'edificio, chiusure di vecchi androni o loggiati con serramenti in alluminio anodizzato, ecc.

Tali elementi devono essere eliminati per consentire una miglior lettura dei caratteri del centro storico.

**8. Orti e giardini.**

I giardini esistenti, e possibilmente anche gli orti, vanno mantenuti e migliorati, poiché testimonianza di tradizioni e dell'uso quotidiano dello spazio urbano.

**9. Percorsi pedonali.**

È obbligatorio mantenere il sistema dei percorsi interni agli isolati, preservando i passaggi esistenti e il sistema di viabilità pedonale, che, attraverso i cortili e i percorsi esistenti, collega le aree verdi, le isole pedonali e i servizi di interesse collettivo.

Ove possibile, negli interventi edilizi deve inoltre essere incentivata la realizzazione dei nuovi percorsi pedonali.

Il passaggio pubblico attraverso corti interne può essere regolamentato per mezzo di apposita convenzione d'uso.

#### 10. **Pavimentazioni e arredo.**

La pavimentazione, l'arredo e l'illuminazione dovranno essere realizzati con materiali coerenti con l'identità del centro storico.

Le pavimentazioni storiche sono caratterizzate da:

- acciottolato: pavimentazione fatta con ciottoli disposti a contatto, alle quali talvolta sono affiancate delle guide di pietra lavorata, che occupano la parte centrale per il transito dei veicoli;
- lastricato: pavimentazione formata da conci di pietra di forma parallelepipedica o cubica, disposti secondo corsi continui normali o obliqui rispetto all'asse stradale;
- selciato: formato da selci a forma di tronco di piramide, con lieve rastremazione.

È vietata la eliminazione anche parziale di pavimentazioni storiche; nel caso di debba intervenire per la posa di reti tecnologiche, deve essere ripristinato lo stato del luogo con le medesime tecniche di posa e, possibilmente, con il recupero del precedente materiale asportato.

In caso di degrado, è previsto il restauro della pavimentazione originaria; non è consentito sostituire pavimentazioni originarie con cemento o asfalto.

#### 11. **Cortine edilizie significative da conservare.**

La forma e la disposizione di portoni, porte e finestre ha sempre seguito una logica con proporzioni e ritmi assai precisi, dettati da esigenze di illuminazione, da necessità strutturali e da criteri compositivi.

Devono essere salvaguardate le cortine edilizie significative, conservando i rapporti proporzionali tra le aperture e la composizione delle facciate, per tutelare la identità del sistema edilizio.

Devono inoltre essere mantenuti i valori architettonici e/o ambientali, quali gli andamenti dei tetti, l'apparato decorativo superstite, ecc.

#### 12. **Composizione delle facciate**

La ridistribuzione progettuale delle facciate (nelle categorie di intervento ove è consentito) dovrà tener conto degli elementi caratterizzanti l'affaccio sulla strada o sulla corte e gli edifici confinanti.

Gli interventi devono tenere in considerazione gli allineamenti, le misure le partiture delle finestre, delle fasce marcapiani e delle zoccolature esistenti, così da poter consentire una lettura ordinata della cortina edilizia.

Nei casi di demolizione e ricostruzione va rispettata la sporgenza, l'inclinazione e il filo di gronda di copertura degli edifici adiacenti esistenti; ove non è possibile avere dei parametri di riferimento, l'inclinazione delle falde dei tetti deve essere

compresa tra il 30 e il 40% e le gronde devono avere una sporgenza massima di 90 cm.

Le zoccolature delle facciate e degli androni devono avere altezza non superiore a 80 cm, salvo la conferma delle altezze preesistenti.

L'intonaco della facciata deve essere realizzato con materiali tradizionali, escludendo la posa di intonaci plastici, trattamenti graffiati a buccia d'arancia e simili.

I colori delle facciate intonacate devono essere compresi nella gamma delle terre chiare (giallo Milano, giallo ocra, senape, rosa antico, sabbia).

Eventuali decorazioni pittoriche o graffiti esistenti, se congrue all'ambiente, devono essere conservate e restaurate.

### 13. **Balconi.**

I balconi e ballatoi devono essere conservati nella forma e nei materiali esistenti.

Gli elementi portanti in beola, pietra naturale o legno vanno conservati; devono inoltre essere ripristinate eventuali mensole in pietra a vista.

Nel rifacimento dei balconi è consentita la realizzazione di solette in cemento armato, ove le condizioni statiche lo rendano necessario, purché aventi spessori contenuti.

### 14. **Sottotetti.**

Negli interventi di recupero dei sottotetti ad uso abitativo non dovrà essere alterato il profilo originario dei prospetti, dovrà essere mantenuta l'altezza di imposta del tetto e del colmo, nonché le pendenze delle falde.

Le aperture nelle coperture tipo velux devono essere inserite in modo ordinato e allineato.

L'abbaino deve avere le caratteristiche costruttive e stilistiche tradizionali, con manto di copertura in cotto o pietra e con una dimensione non superiore a 1,50 m. di altezza e di larghezza complessiva.

### 15. **Esercizi commerciali.**

Gli interventi edilizi relativi ad esercizi commerciali nel centro storico devono preservare la unitarietà morfologica e tipologica del contesto in cui si inseriscono, evitando alterazioni dei caratteri e degli elementi connotativi esistenti, nonché delle relazioni tra le diverse parti del tessuto storico, meritevoli di conservazione.

Dovrà inoltre essere evitata la eccessiva caratterizzazione commerciale degli edifici e dei manufatti, con insegne pubblicitarie a forte impatto, con arredi urbani e cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

## **Art. 49 Ville storiche con parco (VS).**

La zona è costituita dalla parte del territorio ove esiste la Villa Sormani, di interesse storico e particolare valore architettonico, con relativo parco di pregio ambientale soggetta alla tutela del D.Lgs n° 42/2004 oltre che dalla Villa Rosa, meritevole di tutela, nonostante non sia sottoposta a vincolo specifico.

### **49.1. Edificazione.**

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore artistico e storico.

### **49.2. Destinazione d'uso.**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale: residenza e relativi accessori.
- funzioni complementari: uffici, studi professionali, attività culturali e ricettive.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive, le strutture commerciali di vendita, le discoteche e simili.

### **49.3. Indici edificatori.**

Per interventi i parametri edilizi non dovranno superare quelli preesistenti; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti.

Densità edilizia	De = esistente.
Altezza	H = esistente.
Piani fuori terra	Pft =esistente.
Rapporto di copertura	Rc =esistente.
Distanze	D = esistenti.

L'ambito della villa Sormani e relativo parco storico è classificato dal P.T.C. del Parco Valle Lambro come "ambito di parco storico" e disciplinato dall'art. 18 nelle N.T.A. che vengono assorbite in toto dalla presenti norme.

### **49.4. Prescrizioni agronomiche**

Le ville con parco storico e gli ambiti paesistici spaziali di pertinenza costituiscono elemento di pregio e tutela paesaggistica caratterizzata dalla presenza di più elementi strettamente interconnessi e caratterizzanti il territorio di qualità.

I criteri e le modalità di interventi ammessi per tali elementi a verde rispondono al principio della valorizzazione e si applicano le seguenti disposizioni.

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi.

2. Gli interventi ricostruttivi o di recupero dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico-architettonici dei singoli manufatti, ma esteso all'intero contesto in cui il bene è inserito.

Nel caso di parchi storici, gli interventi vanno inquadrati all'interno di uno studio complessivo che caratterizzi tutte le sue componenti architettoniche e vegetazionali.

#### 49.5. **Prescrizioni Provincia di Como.**

Si prescrive per l'edificio di rilevante valore storico ed architettonico denominato "Villa Rosa" una fascia di rispetto inedificabile corrispondente all'area di pertinenza della villa.

Nelle aree di rispetto di Villa Sormani e della Chiesa di Pomelasca, individuati dalla Variante al P.G.T., non sono ammessi interventi edificatori ai sensi dell'art. 18 delle norme del P.T.C.P.

#### **Art.50 Tessuto urbano residenziale.**

Gli ambiti urbani a prevalenza residenziale consolidati comprendono le parti del tessuto edificato esterno ai nuclei di antica formazione.

Sono articolati nei seguenti ambiti:

- a) Ambiti di saturazione a densificazione medio-alta.
- b) Ambiti di completamento a densificazione media.
- c) Ambiti suburbani e a giardino a bassa densità.

#### 50.1. **Ambiti di saturazione a densificazione medio-alta.**

##### 50.1.1. Caratteri generali.

Sono caratterizzati da edilizia consolidata a raggiunto equilibrio insediativo, sviluppatasi con diverse densità e destinazioni d'uso polifunzionali, con prevalenti tipologie edilizie isolate in lotti a verde attrezzati a giardino, anche con caratteri plurifamiliare.

##### 50.1.2. Destinazioni.

*Usi non consentiti.*

Agricolo, nelle articolazioni A1, A2, A3.

Industria e artigianato, nelle articolazioni I1, I2, I3.

Terziario, nelle articolazioni T1, T2 fino il 50% della Slp, T3.

Commercio, nelle articolazioni C2, C3, C4.

##### 50.1.3. Modalità d'intervento.

Manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento dell'edificazione esistente, nuova costruzione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi su lotti liberi in cui è consentita l'edificazione e indicati con apposita perimetrazione e sigla PCC negli elaborati di piano, sono attuati con procedura di Permesso di Costruire Convenzionato, secondo i parametri e le disposizioni delle schede allegate alle presenti norme tecniche di attuazione. Gli interventi sugli altri lotti non dotati di specifica scheda e identificati con apposita perimetrazione e sigla LE, possono essere attuati con intervento edilizio diretto secondo i parametri di area e nel rispetto del disposto speciale di cui all'art. 60.1 delle presenti norme.



In caso di Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato, questo può essere attuato anche in tempi diversi, attraverso l'identificazione di più unità minime di intervento riferite ad un progetto esteso all'intera unità edilizia (isolato, edificio, ecc), purché sia assicurata l'unitarietà degli interventi nel rispetto della morfologia del comparto di riferimento.

Per le nuove costruzioni da realizzare in adiacenza a aree e attività produttive esistenti deve essere inserita una fascia di mt 10,00 lungo il confine.

#### 50.1.4. Parametri edificatori.

H massima : m.9 (3 piani)

##### Recupero dei Sottotetti:

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi è da intendersi come altezza di zona quella esistente

If: SIp esistente o 1,30 mc/mq per nuova edificazione.

Rc: 40%

Sd: 40% Sf

A: vedi art. 32.2 a.

Ds: vedi art. 6 delle presenti norme.

Dc: vedi art. 6 delle presenti norme.

Df: vedi art. 6 delle presenti norme.

#### 50.1.5. Prescrizioni generali.

Incrementare la qualità ambientale anche nella valorizzazione dei processi di sostituzione edilizia, garantendo coerenza morfologica con il contesto.

#### Norma Puntuale “lettera D”:

“Nell’area contraddistinta catastalmente negli elaborati di piano con la lettera D, è consentito un intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dell’edificazione esistente ed arretramento lungo via Sant’Andrea al fine di adeguare il calibro stradale. La modalità di intervento è il permesso di costruire convenzionato. Gli oneri di frazionamento sono a carico del soggetto attuatore, l’area dell’allargamento del sedime stradale dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Lurago d’Erba”

### 50.2. **Ambiti di completamento a densificazione media.**

#### 50.2.1. Caratteri generali.

Parti di tessuto consolidato di più recente edificazione, che si caratterizzano per un’edilizia sviluppata con densità disomogenee corrispondenti a diverse classi funzionali e morfologiche ed in genere individuata in edilizia isolata a limitato sviluppo di altezza.

#### 50.2.2. Destinazioni.

*Usi non consentiti.*

Agricolo, nelle articolazioni A1, A2, A3.

Industria e artigianato, nelle articolazioni I1, I2, I3.

Terziario, nelle articolazioni T1, T2 fino il 50% della SIp, T3.

Commercio, nelle articolazioni C2, C3, C4.

### 50.2.3. Modalità d'intervento.

Manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento dell'edificazione esistente, nuova costruzione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi su lotti liberi indicati con apposita perimetrazione in cui è consentita l'edificazione sono attuati con procedura di Permesso di Costruire Convenzionato, secondo i parametri e le disposizioni delle schede allegata alla relazione di Piano o in assenza di specifica scheda secondo i parametri di area.

In caso di Piano di Recupero, questo può essere attuato anche in tempi diversi, attraverso l'identificazione di più unità minime di intervento riferite ad un progetto esteso all'intera unità edilizia (isolato, edificio, ecc.), purché sia assicurata l'unitarietà degli interventi e il rispetto della morfologia del comparto di riferimento.

Per le nuove costruzioni da realizzare in adiacenza a aree e attività produttive esistenti deve essere inserita una fascia di mt 10,00 lungo il confine.

### 50.2.4. Parametri edificatori.

H massima : 7,50 metri (2 piani)

#### Recupero dei Sottotetti:

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi è da intendersi come altezza di zona quella esistente

If: SIp esistente o 1,00 mc/mq per nuova edificazione.

Rc: 40%

Sd: 40% Sf

A: vedi art. 32.2 a.

Ds: vedi art. 6 delle presenti norme.

Dc: vedi art. 6 delle presenti norme.

Df: vedi art. 6 delle presenti norme.

### 50.2.5. Prescrizioni generali.

Incrementare la qualità ambientale anche nella valorizzazione dei processi di sostituzione edilizia, garantendo coerenza morfologica con il contesto.

#### Norma Puntuale "lettera A":

"Nell'area individuata negli elaborati di piano con la lettera A si possono eseguire interventi con destinazione residenziale, in attuazione delle capacità edificatorie conferite dal pre- vigente P.G.T. ed in forza del titolo edilizio rilasciato, preservando la quota di oneri concessori già versati al Comune.

In alternativa è consentito eseguire interventi edificatori al servizio dell'adiacente attività produttiva e sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali: uffici, ristorazione, auditorium, esercizio di vicinato aziendale con l'applicazione dei seguenti parametri:

Superficie coperta: 60% della superficie territoriale

S.L.P. : 1 mq./mq.

Altezza massima: 10 metri

Piani fuori terra: 2

Non è ammessa la destinazione d'uso industriale

La modalità di intervento, in questo secondo caso, è il permesso di costruire convenzionato"

### 50.3. **Ambiti suburbani e/o a giardino a bassa densità.**

#### 50.3.1. Caratteri generali.

Si tratta di aree edificate ai margini del tessuto consolidato di cui si intende limitare l'impatto con gli ambiti rurali contigui o, se inserite nel tessuto urbano, caratterizzate dalla presenza di edifici a basso sviluppo di altezza e qualificati da dirette pertinenze, attrezzate a parco e giardino che, nel complesso, rivestono un interesse ambientale.

#### 50.3.2. Destinazioni.

*Usi non consentiti.*

Agricolo, nelle articolazioni A1, A2, A3.

Industria e artigianato, nelle articolazioni I1, I2, I3, I4.

Terziario, nelle articolazioni T1, T2, T3.

Commercio, nelle articolazioni C1, C2, C3, C4.

#### 50.3.3. Modalità d'intervento.

Manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento dell'edificazione esistente, nuova costruzione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi su lotti liberi in cui è consentita l'edificazione sono attuati con procedura di Permesso di Costruire Convenzionato, secondo i parametri e le disposizioni delle schede allegate alla relazione di Piano o alle indicazioni cartografiche degli ambiti edificabili.

In caso di Piano di Recupero, questo può essere attuato anche in tempi diversi, attraverso l'identificazione di più unità minime di intervento riferite ad un progetto esteso all'intera unità edilizia (isolato, edificio, ecc.), purché sia assicurata l'unitarietà degli interventi e il rispetto della morfologia del comparto di riferimento.

Per le nuove costruzioni da realizzare in adiacenza a aree e attività produttive esistenti deve essere inserita una fascia di mt 10,00 lungo il confine.

#### 50.3.4. Parametri edificatori.

H massima: m. 7,50 (2 piani)

Recupero dei Sottotetti:

Per gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi è da intendersi come altezza di zona quella esistente

If: 0,60 mc/mq per nuova edificazione.

Rc: 40%

Sd: 40% Sf

A: vedi art. 32.2 a.

Ds: vedi art. 6 delle presenti norme.

Dc: vedi art. 6 delle presenti norme.

Df: vedi art. 6 delle presenti norme.

#### 50.3.5. Prescrizioni generali.

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.

Qualora siano riscontrate essenze arboree soggette a malattia oppure emerga la necessità di revisione dell'impianto arboreo per consentire interventi di ampliamento o di nuova edificazione, a fronte di presentazione di una relazione a firma di un Dottore Agronomo, è possibile la sostituzione dell'essenza anche con ubicazione della medesima in altro luogo nell'ambito dell'area a giardino.

#### **Art.51 Ambiti per attività produttive.**

Gli ambiti di territorio comunale utilizzati per attività produttive sono articolati in:

- Ambiti per attività produttive industriali e artigianali.
- Complessi produttivi in ambito a prevalente destinazione residenziale.

#### 51.1. **Ambiti per attività produttive e artigianali.**

##### 51.1.1. Caratteri generali.

Gli ambiti totalmente o prevalentemente edificati, comprendenti 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.

##### 51.1.2. Destinazioni.

*Usi non consentiti.*

Agricolo, in tutte le articolazioni.

Residenza, in tutte le articolazioni.

Terziario, in tutte le articolazioni.

Commercio, in tutte le articolazioni.

##### 51.1.3. Modalità d'intervento.

Interventi di manutenzione, ampliamento dell'edificazione esistente, ristrutturazione edilizia senza demolizione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto; gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, sono subordinati alla preventiva approvazione di PA ovvero di PCC.

##### 51.1.4. Parametri edificatori.

Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione:

H massima: 12,00 m

Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

Uf=Ut 1,00 mq/mq

Rc: 65%

Sd: 10% St

A: vedi art. 32.2 d.

Ds: vedi art. 6 delle presenti norme.

Dc: vedi art. 6 delle presenti norme.

Df: vedi art. 6 delle presenti norme.

#### 51.1.5. Prescrizioni generali.

È consentita la sopraelevazione di un piano avente altezza interna netta fino a 3,50 mt destinato a superfici aziendali pertinenziali per uffici, servizi generali, spazi espositivi, ecc. con lo scopo di recuperare superfici ai PT da destinare alla produzione.

Nelle aree sature è ammesso l'incremento della superficie coperta e/o della SIp esistente nel limite del 10%, con esclusione delle aree di compensazione e filtro ambientale per la qualificazione paesistica.

È ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale per azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120mq per unità insediata.

#### 51.2. **Norma Speciale P.L. 10 – P.L. 14 (Riduzione aree standard)**

A seguito dell'attuazione del Piano di Lottizzazione, negli ambiti di PL richiamati ed evidenziati nella tavola del PdR con la **lettera a** sempre nel rispetto delle superfici minime previste per legge per la dotazione di aree standard rispetto alle diverse funzioni insediate: commerciale ed industriale, si prevede la diminuzione delle superfici da cedere quali aree da destinarsi ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Le aree realmente destinate a parcheggi localizzate nella tavola di piano del Governo del Territorio sono pari a mq.7.920, mentre le aree destinate a verde sono pari a mq. 2.200,00.

La compensazione perequativa per la riduzione della dotazione di aree standard previste nella convenzione sottoscritta con il comune è quantificata nel valore utilizzato per la monetizzazione delle aree standard per un importo pari a 60,00 €/mq.

Le aree contraddistinte catastalmente ai mappali n° 2863 – n° 2868 e porzione del mappale n° 2873 nella consistenza individuata nell'allegato B dell'atto Notaio Carlo Pedraglio- Como Rep. n° 61800- Racc. n° 11765 classificate dal P.G.T. vigente in zona Va- Verde Ambientale in uniformità con quanto indicato dal P.G.T. vigente sono classificate in zona Industriale a fronte del pagamento al comune di un contributo perequativo pari ad €/mq. 60,00 e la realizzazione di una barriera verde con posa di rampicanti lungo il confine sud del comparto.

### 51.3. **Complessi produttivi in ambiti a prevalente destinazione residenziale.**

#### 51.3.1. Caratteri generali.

Comprendono parti del tessuto 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.

#### 51.3.2. Destinazioni.

*Usi non consentiti.*

Agricolo, in tutte le articolazioni.

Residenza, in tutte le articolazioni.

Terziario, in tutte le articolazioni.

Commercio, in tutte le articolazioni.

#### 51.3.3. Modalità d'intervento.

Interventi di manutenzione, ampliamento dell'edificazione esistente, ristrutturazione edilizia senza demolizione sono attuabili mediante intervento edilizio diretto; gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, sono subordinati alla preventiva approvazione di PA ovvero di PCC.

#### 51.3.4. Parametri edificatori.

H massima: 8,00 m

It = If 0,80 mq/mq

Rc 50%

Sd: 10% St

A vedi art. 32.2 d.

#### 51.3.5. Prescrizioni generali.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 216 del TU delle leggi sanitarie - DM. 05/09/1994, può essere ammessa in ambito di abitato attività classificate di 1° classe quante volte l'industriale che le esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato.

È ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode, quale funzione pertinenziale per azienda nel limite del 25% della s.l.p. destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq per unità insediata.

Sono confermate le destinazioni ad alloggio eccedenti i limiti sopraindicati regolarmente autorizzate.

Le superfici a verde piantumato di cui alle prescrizioni dell'art. 32.2.d devono essere prioritariamente individuate sugli ambiti di confine verso le aree residenziali in funzione di schermatura visiva ed acustica.

## **Art.52 Ambiti per attività commerciali.**

### 52.1. Caratteri generali.

Comprendono lotti ed edifici isolati destinati prevalentemente al commercio e/o attività direzionali.

### 52.2. Destinazioni.

*Usi non consentiti.*

Agricolo, in tutte le articolazioni.

Residenza, in tutte le articolazioni.

Industria e artigianato, in tutte le articolazioni.

Terziario, nelle articolazioni T1, T2.

### 52.3. Modalità d'intervento.

Interventi di manutenzione, ampliamento dell'edificazione esistente, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, sono attuabili mediante intervento edilizio diretto.

Interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione che configurano un nuovo assetto morfologico - funzionale, sono subordinati alla preventiva approvazione di PA o di PCC.

### 52.4. Parametri edificatori.

Per gli interventi di nuova costruzione in lotti liberi, ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica:

H massima: m 8,50 (3 piani)

Ut=Uf 0,90 mq.mq.

Rc: 50%

Sd: 10% St

A vedi art. 32.2 b.

### 52.5. Prescrizioni generali.

Sono confermate le destinazioni in atto per medie strutture di vendita e gli indici urbanistici esistenti alla data di adozione degli atti del PGT.

### 52.6. Prescrizioni vincolistiche

La realizzazione di medie strutture di vendita, con superfici di vendita superiori a 800 mq, è subordinata, ai sensi dell'art. 56 comma 4 delle N.T.A. del P.T.C.P., alla redazione di uno studio del traffico con la verifica dell'accessibilità veicolare diretta alla nuova struttura.

### **Norma Puntuale "lettera E":**

"Nell'area individuata negli elaborati di piano con la lettera E si possono eseguire interventi con destinazione commerciale, in attuazione dei quantitativi conferiti dal piano di lottizzazione e viene preservata la quota di oneri concessori già versati al Comune.

In alternativa è ammesso eseguire una edificazione industriale, con l'applicazione dei parametri previsti dagli "Ambiti per attività produttive ed artigianali" con la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico da localizzare lungo la via degli Artigiani interna.

La modalità di intervento, in questo secondo caso, è il permesso di costruire convenzionato"

## Art.53 Sistema rurale.

Si intende l'insieme delle zone extraurbane utilizzate per la produzione agricola primaria, gli ambiti ambientali di pregio, da tutelare e conservare, costitutivi del paesaggio locale e strutturali nella costruzione delle qualità ambientali ed ecologiche dell'intero territorio comunale, tutelando l'integrità e naturalità dei caratteri del paesaggio, dei corsi d'acqua e della vegetazione, e orientando il sistema produttivo primario ad una sostenibile utilizzazione.

Il sistema rurale è articolato nei seguenti ambiti:

- Aree agricole produttive.
- Aree periurbane della multifunzionalità.
- Edificazione extra agricola.
- Aree a verde ambientale e paesistico.
- Ambiti di compensazione ambientale.
- Ambiti agricoli di interesse strategico.

Per le aree del sistema rurale presenti nella perimetrazione del Parco Regionale della Valle del Lambro, il piano recepisce le disposizioni sovraordinate contenute nelle Norme Tecniche Attuative del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Lambro, mentre per il PLIS "Zoc del Peric" valgono i disposti normativi e regolamentari di cui all'art.57 delle presenti norme tecniche di attuazione, nonché del programma pluriennale degli interventi.

Le nuove edificazioni previste, in zone contigue alle aree a vocazione agricola, in presenza di strutture agricole preesistenti, ai sensi dell'art. 15 delle N.T.A. del P.T.C.P. dovrà avere una distanza di minimo 100 metri da queste ultime.

Negli ambiti agricoli strategici valgono i disposti di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Como. Negli ambiti agricoli è consentito intervenire secondo quanto stabilito dalle presenti norme.

### 53.1. Aree agricole produttive.

#### 53.1.1. Caratteri generali.

Concernono le porzioni di territorio extraurbano che per i loro caratteri fisici, per il loro valore agronomico, per la loro produttività, per la dotazione di infrastrutture e di impianti costituiscono il potenziale agricolo locale. All'interno di tali ambiti sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli, secondo le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, definite in materia dalla L.R. n. 12/05.

#### 53.1.2. Destinazioni.

*Usi non consentiti.*

Residenza, in tutte le articolazioni.

Industria e artigianato, in tutte le articolazioni.

Terziario, in tutte le articolazioni.

Commercio, in tutte le articolazioni.



### 53.1.3. Modalità d'intervento.

- Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
- Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di un lotto minimo di superficie non inferiore a mq. 10.000.  
*Il suddetto disposto normativo non si applica alle attività agricole esistenti e con sede nel comune alla data di adozione della variante urbanistica.*
- Il rilascio del permesso di costruzione, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/05, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati della stessa legge e corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi.
- Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto.

### 53.1.4. Parametri edificatori.

If 0,03 mc/mq per l'abitazione dell'imprenditore.

If 0,06 mc/mq per l'abitazione dell'imprenditore per attività florovivaistiche.

Nelle aree comprese all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) non sono ammesse nuove edificazioni, né l'inclusione delle aree nei piani di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici. Per le edificazioni agricole esistenti è ammesso un ampliamento massimo del 15%.

Rc 10% dell'intera superficie aziendale aumentabile al 40% solo per serre di aziende ortoflorovivaistiche.

H max = m. 7,0; in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos, serbatoi o altri impianti tecnici con altezza superiore.

### 53.1.5. Prescrizioni generali.

- Nei confronti di ambiti residenziali edificati la distanza minima dai confini degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo sarà di mt. 50 tra fabbricati.
- Nessun movimento di terra che comporti modifica della morfologia del terreno può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.
- È fatto divieto del taglio di alberi di alto fusto senza preventiva autorizzazione. Le recinzioni dovranno essere in siepi, altezza massima mt. 2,00 o di tipo a staccionata o a paline in legno e fili in modo da garantire il passaggio di piccoli animali.

## 53.2. Aree periurbane della multifunzionalità.

### 53.2.1. Caratteri generali.

Sono ambiti del tessuto agricolo a corona del territorio urbano per la formazione di una rete di spazi aperti in funzione della valorizzazione multifunzionale dell'agricoltura definibile come capacità del sistema agricolo di produrre beni e servizi orientati a valorizzarne la funzione occupazionale sociale, ambientale, paesistica.

All'interno di tali ambiti sono ammesse, oltre alle opere di cui al precedente articolo, strutture per l'educazione ambientale e per le attività ricettive non comportanti nuove edificazioni per la permanenza di persone.

### 53.2.2. Destinazioni.

*Usi non consentiti.*

Residenza, in tutte le articolazioni.

Industria e artigianato, in tutte le articolazioni.

Terziario, in tutte le articolazioni.

Commercio, in tutte le articolazioni.

### 53.2.3. Modalità d'intervento.

- Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
- Al fine del computo delle volumetrie realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, fatto salvo l'obbligo di disporre nel territorio comunale di un lotto minimo di superficie non inferiore a mq. 10.000.
- Il rilascio del permesso di costruzione, per quanto concerne l'edificazione dei soli manufatti consentiti, di cui all'art. 60 della L.R. n. 12/05, è subordinato alla verifica dei requisiti indicati della stessa legge e corredata da documentazione che dimostri la congruità delle destinazioni dei fabbricati e delle loro dimensioni, rispetto all'estensione delle superfici colturali (in affitto e/o in proprietà) dell'azienda e dei suoi programmi.
- Su tutte le aree computate ai fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità, debitamente trascritto.

### 53.2.4. Parametri edificatori.

If 0,03 mc/mq per l'abitazione dell'imprenditore.

If 0,06 mc/mq per l'abitazione dell'imprenditore per attività florovivaistiche.

### 53.2.5. Prescrizioni generali.

- Nei confronti di ambiti residenziali edificati la distanza minima dai confini degli edifici identificati come infrastrutture produttive per la conduzione del fondo sarà di mt. 50 tra fabbricati.
- Nessun movimento di terra che comporti modifica della morfologia del terreno può essere effettuato senza preventiva autorizzazione.

- E' fatto divieto del taglio di alberi di alto fusto senza preventiva autorizzazione.  
Le recinzioni dovranno essere in siepi, altezza massima mt. 2,00 o di tipo a staccionata o a paline in legno e fili in modo da garantire il passaggio di piccoli animali.

### 53.3. **Edificazione extra-agricola.**

#### 53.3.1. Caratteri generali.

Ai sensi della L.R. n. 12/05, il PGT identifica come “Edificazione extra-agricola” con apposita simbologia grafica, gli edifici esistenti in ambito agricolo non funzionali alla produzione agricola.

#### 53.3.2. Destinazioni e Modalità di intervento

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diverse da quella agricola, ed individuati sulla tavola del piano delle regole con apposita simbologia grafica (campitura blu), sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza modifica del sedime e sagoma dei volumi esistenti, nonchè adeguamento igienico e funzionale, con ampliamento, una tantum, non superiore al 20% del volume esistente, per edifici a destinazione residenziale e simile, ovvero al 20% della superficie coperta per gli edifici destinati alle attività produttive e simili.

Ai fini dell'ampliamento di cui sopra non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistente, le porzioni di fabbricato eventualmente oggetto di condono edilizio e l'ampliamento ammesso deve intendersi al lordo della volumetria già realizzata in sanatoria.

In ogni caso gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche e tipologie originarie oltre che nel rispetto dell'ambiente circostante.

Gli interventi devono avvenire nel rispetto degli indici di altezza e distanza previsti per gli ambiti di tessuto consolidato ambito a media densità edilizia.

È possibile la realizzazione di edifici accessori interrati con destinazione box quali pertinenze delle abitazioni esistenti con presentazione al comune di vincolo di pertinenzialità. È inoltre possibile la realizzazione di accessi carrai funzionali al raggiungimento del box negli ambiti di pertinenza delle abitazioni nelle aree agricole compromesse. Le predette opere dovranno essere inserite in armonia rispetto al paesaggio circostante e avere un preventivo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'esecuzione di interventi edilizi su detti edifici è subordinata all'assunzione da parte del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni mancanti.

#### 53.4. **Ambiti agricoli di interesse strategico.**

Le aree agricole strategiche corrispondono agli ambiti territoriali già individuati dal P.G.T. oggetto della presente variante, poiché costituenti parte integrante del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Como.

#### 53.5. **Aree agricole antropizzate**

Sono ambiti agricoli fortemente compromessi per la presenza di strutture, edifici o per caratterizzazione ambientale di vicinanza rispetto al tessuto consolidato che devono essere rivisti e in cui si devono meglio organizzare le aree di pertinenza in funzione di una salvaguardia paesistica ed ambientale .

Gli interventi sull'edificazione esistente debbono essere di riqualificazione edilizia paesaggistica ed ambientale. La progettazione degli interventi di riqualificazione, deve coinvolgere sia l'architettura , la composizione degli edifici , con eventuale ridistribuzione dei volumi e delle sagome (nell'ambito degli interventi di ristrutturazione) che le aree di pertinenza degli stessi composte da accessori , manufatti e recinzioni.

Una particolare attenzione deve essere posta agli interventi di salvaguardia delle aree verdi di valore paesistico poste in prossimità del tessuto consolidato, per la quale si deve predisporre un progetto del verde al fine di amalgamare il costruito con gli ambiti a verde in rete ecologica provinciale o nel Parco.

**Norma Puntuale “lettera B”:** “L'edificio esistente contraddistinto catastalmente al foglio 6 mappale n° 3149 sub 1 e n° 3149 sub 2 può essere oggetto di cambio di destinazione d'uso nella funzione residenziale attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia con opere interne ed aperture di nuove finestre, ed il mantenimento della medesima sagoma e volume esistente. Il locale contraddistinto catastalmente al mappale n° 3149 sub 3 potrà essere destinato ad autorimessa. Non potranno essere eseguite opere di sistemazione esterne e/o pertinenze o accessori che vadano a snaturare l'ambiente naturale ove l'edificio è inserito. Il titolo edilizio è subordinato al pagamento al Comune degli oneri concessori dovuti, in precedenza non corrisposti, trattandosi di un immobile destinato allo svolgimento dell'attività agricola.”

#### **Art.54 Aree a verde ambientale e paesistico (Vap).**

##### 54.1. Caratteri generali.

Si intendono le aree in ambito urbano e rurale nonché gli elementi naturali destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze ecologiche, ambientali e paesistiche, attraverso interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.

Queste aree risultano totalmente inedificabili.

L'attività agricola è consentita solo per la coltivazione del suolo. Sono vietati interventi che ne alterino i caratteri naturalistici, storici e percettivi.

##### 54.2. Destinazioni.

*Usi non consentiti.* Residenza - R; Industria e artigianato -I; Terziario -T; commercio -C.

### 54.3. Modalità d'intervento.

Per gli edifici esistenti sono ammesse solo modalità di intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro. Sono consentiti interventi di rinaturalizzazione e modellazione del suolo se finalizzati a scopi paesistico-ambientali:

- Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
- Le aree comprese in questi ambiti sono sottoposte a vincolo di carattere ambientale.
- All'interno di questo ambito sono ricomprese anche le aree

boscate. Sono vietati:

- Qualsiasi intervento sulle alberature non autorizzato o che possa arrecare danno agli alberi;
- La riduzione delle superfici boscate e/o la sostituzione dei boschi con altre colture;
- L'introduzione di essenze non autoctone;
- Opere edilizie e infrastrutturali, anche ad uso agricolo, che comportino un'alterazione fisica o visiva;
- Il tracciamento di linee elettriche che comportano ampi varchi nelle aree boscate;
- Le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati ed impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità, nonché le recinzioni non temporanee a protezione di nuova piantagione.
- Sono riconosciute le edificazioni esistenti con possibilità di adeguamento igienico-sanitario fino al 15% della volumetria esistente con un massimo di mc 100.

Gli ambiti **Vap** appartenenti alla rete ecologica provinciale, sono sottoposti ai disposti di cui all'art. 11 delle norme del P.T.C.P.

## **Art.55 Aree a verde ambientale paesistico compensativo (Vapc).**

### 55.1. Caratteri generali.

Si intendono le aree prevalentemente ubicate in ambito di tessuto urbano consolidato e riconosciute dal piano quali aree verdi inedificabili di porosità e naturalità diffusa appartenenti alla Rete Ecologica Comunale destinate alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze ecologiche, ambientali e paesistiche, attraverso interventi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie, nonché interventi di piantumazione e difesa idrogeologica del suolo.

Queste aree risultano totalmente inedificabili, con attribuzione di dotazione edificatoria. Per le disposizioni attuative si rimanda anche agli artt. 15.1 e 22.2 delle presenti norme.

L'attività agricola è consentita solo per la coltivazione del suolo. Sono vietati interventi che ne alterino i caratteri naturalistici, storici e percettivi.

### 55.2. Destinazioni.

Usi non consentiti. Residenza - R; Industria e artigianato -I; Terziario -T; commercio -C.

### 55.3. Modalità d'intervento.

Sono consentiti interventi di rinaturalizzazione e modellazione del suolo se finalizzati a scopi paesistico-ambientali:

- Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto.
- Le aree comprese in questi ambiti sono sottoposte a vincolo di carattere ambientale.
- All'interno di questo ambito sono ricomprese anche le aree

boscate. Sono vietati:

- Qualsiasi intervento sulle alberature non autorizzato o che possa arrecare danno agli alberi;
- La riduzione delle superfici boscate e/o la sostituzione dei boschi con altre colture;
- L'introduzione di essenze non autoctone;
- Opere edilizie e infrastrutturali, anche ad uso agricolo, che comportino un'alterazione fisica o visiva;
- Il tracciamento di linee elettriche che comportano ampi varchi nelle aree boscate;
- Le recinzioni non riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati ed impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità, nonché le recinzioni non temporanee a protezione di nuova piantagione.

Gli ambiti **Vapc** appartenenti alla rete ecologica provinciale, sono sottoposti ai disposti di cui all'art. 11 delle norme del P.T.C.P.

## **Art. 56 Ambiti di compensazione ambientale (Vca).**

### 56.1. Caratteri generali.

Si intendono le aree prevalentemente private all'interno ed ai margini del territorio urbanizzato. Tali ambiti sono destinati alla conservazione, alla valorizzazione o alla riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio esistente.

Sono ambiti di ricaduta di interventi di riqualificazione compensativi del consumo di suolo, come previsto dall'art.15 delle presenti norme.

### 56.2. Destinazioni.

*Usi consentiti.* Sono ammessi solo interventi di coltivazione del suolo, nuova piantumazione, modellazione del terreno se finalizzato a scopo paesaggistico-ambientale, realizzazione di percorsi ciclopedonali. Le opere sono assoggettate a preventiva progettazione di iniziativa pubblica o privata e relativa autorizzazione.

*Usi non consentiti.* E' vietato qualsiasi intervento di nuova costruzione e di alterazione dei suoli ad eccezione di quanto richiamato al comma precedente.

### 56.3. Prescrizioni generali.

Non è ammesso il taglio di elementi arborei se non per motivi di sicurezza pubblica o fitosanitari previa Autorizzazione degli Enti preposti.

56.4 Gli ambiti **Vca** appartenenti alla rete ecologica provinciale, sono sottoposti ai disposti di cui all'art. 11 delle norme del P.T.C.P.

## **Art. 57 Aree per Attività Agricole nel Parco del Lambro**

Gli interventi nelle aree destinate all'attività agricola inseriti nell'ambito del Parco Valle Lambro sono regolamentate dall'art. 11 "sistema delle aree prevalentemente agricole "N.T.A. del P.T.C. del Parco.

## **Art.58 Parco Locale di interesse Sovracomunale PLIS - Zoc del Peric**

58.1. Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale è finalizzato alla valorizzazione morfologico funzionale del territorio, alla tutela e al potenziamento del sistema ecologico e ambientale e alla connessione tra il sistema del verde urbano e il territorio extraurbano.

Gli interventi dovranno essere finalizzati: alla salvaguardia del paesaggio agricolo; al recupero di eventuali aree degradate tramite interventi di rinaturalizzazione ambientale ed idrogeologica: alla tutela delle aree e degli ambienti naturali di pregio (aree boscate, corsi d'acqua, etc.), nonché alla ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale locale; alla conservazione e al recupero dei percorsi storici paesaggistici; alla creazione e al mantenimento di corridoi ecologici; alla realizzazione di percorsi di fruizione (piste ciclo pedonali, spazi per la ricreazione e la sosta).

58.2. Nelle aree del Parco:

- Non è ammessa alcuna edificabilità salvo interventi fatti esclusivamente dalle amministrazioni pubbliche o convenzionati con le amministrazioni pubbliche e finalizzati come servizi al Parco. (Es. area a parcheggio per l'accesso al parco, aree didattiche e di svago )
- Sono riconosciute le edificazioni esistenti per cui si applica la norma già prevista per gli edifici residenziali in zona agricola con possibilità di adeguamenti igienico sanitario nel limite del 20% dell'esistente.
- Non è consentita la realizzazione delle recinzioni dei lotti, fatto salvo interventi di manutenzione e conservazione di quelle esistenti regolarmente autorizzate.
- Non è ammessa alcuna alterazione dell'andamento e delle quote naturali del terreno, eventuali riempimenti o depositi di materiali.
- Gli interventi relativi alle zone umide e boschive non possono devono essere regolarmente autorizzati e sono volti alla sola conservazione e manutenzione del patrimonio arboreo con la finalità della salvaguardia dei luoghi.
- Non sono ammesse l'attivazione di discariche/depositi di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, etc.) ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola, attività produttiva/industriale e attività estrattiva (cave).

- 58.3. Le aree all'interno del parco hanno una classificazione in zone agricole e boscate. Gli interventi nell'ambito di queste aree sono regolamentate dai rispettivi articoli presenti nell'ambito delle presenti norme di attuazione con le seguenti limitazioni:
- Non sono ammesse costruzioni né serre anche temporanee.
  - Il taglio di piante è consentito, previa autorizzazione delle Amministrazioni, solo per la manutenzione e salvaguardia dei luoghi.
  - La piantumazione deve essere autorizzata dalle amministrazioni e le specie devono essere congruenti con il contesto del parco (specie autoctone).
  - Nell'ambito dello svolgimento dell'attività florovivaistiche non sono ammesse serre anche temporanee, recinzioni, edifici in genere e depositi.
  - Non sono consentiti allevamenti intensivi/industriali di animali.
- 58.4. Gli interventi finalizzati alla fruizione del parco quali manutenzione di percorsi ciclopedonali, posa di cartellonistica, realizzazione di strutture anche fisse dovranno essere previste nell'ambito del Piano di Gestione del Parco e preventivamente autorizzate paesaggisticamente.
- 58.5. Il Piano di Gestione del PLIS – Parco Locale di Interesse Sovraccomunale prevede l'acquisizione di:
- Un'area identificata nella cartografia di piano dedicata allo svolgimento di attività didattiche soprattutto legate all'Educazione ambientale
  - Un'area, identificata nella cartografia di piano alla realizzazione di un orto didattico
  - Un'area identificata nella cartografia di piano ad aree da destinare a parcheggio di cicli, motocicli ed auto in corrispondenza degli ingressi principali al Parco.
- 58.6. Nell'ambito delle aree agricole debbono essere effettuate le attività e le azioni a seguito precisate:
- Attuazione di pratiche agricole estensive ed ecologicamente sostenibili e forme di agricoltura compatibili ed integrate con l'ambiente.
  - Preservare ed incrementare la presenza di alberi, siepi, filari alberati, usando specie vegetali autoctone e possibilmente dotate di frutti carnosì e semi particolarmente attrattivi
  - Incentivare il ritiro da parte dei terreni dalla produzione agricola per impiantare prati polifiti permanenti, soggetti ad uno solo sfalcio su appezzamenti di limitata estensione distribuiti a macchia di leopardo
  - Limitare l'estensione degli appezzamenti con la medesima coltura
  - Aumentare la rotazione delle colture e ridurre la lavorazione del suolo
  - Piantumazione di specie vegetali, arboree o arbustive, con particolare attenzione per quelle che costituiscono un richiamo per la fauna o che hanno un particolare utilizzo economico.
- 58.7. Nell'ambito delle aree boscate debbono essere effettuate le attività e le azioni a seguito precisate:
- Mantenimento delle superfici e delle fasce boscate a dominanza Carpinie/o conversione del robineto nelle aree di maggior pregio.
  - Apertura di radure nel robineto puro.
  - Messa a dimora di piantine forestali con funzione di nuclei di disseminazione
  - Interventi manutentivi periodici per difendere gli impianti dalla diffusione dei polloni di robinia o di altre piante esotiche infestanti.



58.8 Nell'ambito delle aree umide debbono essere effettuate le attività e le azioni a seguito precisate:

- Regimentazione delle acque, pulizia dei canali di afflusso e deflusso, controllo dello sviluppo eccessivo dei canneti ai fini della creazione e mantenimento di specchi d'acqua aperti, controllo del sottobosco ed eliminazione di infestanti, eventuali nuove piantumazioni utilizzando specie autoctone, eliminazione di eventuali rifiuti
- Riqualificazione della presenza arborea e arbustiva mediante l'utilizzo di solo specie autoctone
- Opere di mitigazione ambientale degli insediamenti posti ai margini
- Recupero del lavatoio con allacciamento alla rete dell'acquedotto.

58.9. Nell'ambito delle aree destinate a giardino botanico debbono essere effettuate le attività e le azioni a seguito precisate:

- Organizzare lo spazio in alcuni biotopi tipici dell'ambiente in cui è situato il PLIS secondo una sequenza che ne facilita l'osservazione.
- Impiantare le specie più rappresentative degli alberi ed arbusti presenti e dei pannelli didascalici per spiegare ai visitatori la morfologia e l'ecologia della specie.
- Adibire uno spazio per creare un orto vero e proprio con ortaggi, verdure, piante aromatiche, ecc. prediligendo piante "storiche" cioè quelle che per cultura e tradizione sono sempre state coltivate in quell'area.
- Realizzazione a livello di ecosistema e di didattica un terrario nel quale si può vedere l'attività di compostaggio naturale fatta di lombrichi, muffe e batteri.

58.10 Nell'ambito delle aree degradate debbono essere effettuate le attività e le azioni a seguito precisate:

- Censimento delle aree degradate.
- Specificazione degli interventi necessari per il recupero posti a carico del Parco per le aree demaniali e a carico dei rispettivi proprietari per abbandono, incuria, presenza di rifiuti inerti e/o materici, di manufatti di ogni genere e specie nelle aree sia aventi destinazione agricola che boschiva.

### **Art.59 Ambiti Boschati.**

59.1. L'ambito boscato comprende la parte del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di aree boschive, la quale presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle. Gli ambiti boscati esterni alla perimetrazione del Parco del Lambro sono regolamentati dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Como, quale piano di settore del vigente PTCP.

Il P.G.T. persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

59.2. Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività silvocolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

È ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti e delle disposizioni particolari per il recupero del patrimonio edilizio.

59.3. Le aree ricadenti in zona boscata concorrono alla verifica dell'indice di sfruttamento pari a 0,01 mq/mq, ai fini della edificabilità relativa agli interventi edificatori da realizzare nelle aree ricadenti in zona agricola edificabile.

#### 59.4. **Disposizioni Particolari.**

##### 59.4.1. **Salvaguardia ambientale e paesaggistica.**

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d'uso da parte dell'autorità competente.

Sono ammessi interventi silvocolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia e delle condizioni naturali del terreno, né alterazioni del deflusso naturale delle acque meteoriche.

È vietata la chiusura dei percorsi e sentieri esistenti; gli stessi dovranno essere salvaguardati e riqualificati nel rispetto delle loro caratteristiche originarie.

##### 59.4.2 **Edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti, adibiti ad attività diversa da quella agricola, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico senza ampliamento del volume esistente, nel rispetto dei criteri per il recupero del patrimonio edilizio.

## **Art. 60 Disposizioni Speciali.**

### **60.1. Lotti liberi edificabili (LE).**

Gli ambiti territoriali individuati negli elaborati di piano con la sigla LE, identificano aree non edificate in ambito di tessuto urbano consolidato.

Le suddette aree vengono classificate, in considerazione del valore ambientale dei contesti, in classe di sensibilità paesistica 5, ai sensi e per effetto dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale D.G.R. n° 7/11045 del 08.11.2002 e pertanto il progetto edilizio dovrà essere valutato dalla Commissione Paesaggio comunale.

La capacità volumetrica conferita alle aree (indice edificatorio) ed i parametri edificatori trovano riferimento nell'ambito territoriale di appartenenza.

Il progetto dovrà essere redatto in conformità di un preliminare planivolumetrico in cui venga definita la distribuzione dei volumi, la composizione tipo-morfologica degli edifici, nonché la disposizione degli spazi a parcheggio al servizio delle abitazioni ed il verde privato pertinenziale.

In considerazione dell'utilizzo di aree libere in ambito di tessuto urbano consolidato si applicano i criteri di compensazione di cui all'art.15 delle norme tecniche di attuazione generali.

### **60.2. Lotti liberi edificabili (LE) – Ambiti di completamento a densificazione media perimetrati**

Per gli ambiti di completamento a densificazione media contraddistinti con apposita perimetrazione negli elaborati di piano, si applicano le disposizioni di cui all'art. 59.1 nella fattispecie di utilizzo di un indice volumetrico superiore al parametro di 0,60 mc/mq. sino al raggiungimento del parametro di zona.

### **60.3. Norma Speciale (Ex ambito AEL11)**

L'ambito territoriale (Ex ambito AEL11) delimitato negli elaborati di piano e contraddistinto con la lettera **e**, ha conferito una volumetria assegnata pari a 600,00 mc.

Gli interventi edificatori dovranno essere attuati secondo i disposti di cui all'art. [60.1](#)

### **60.4. Norma Speciale (Parte Ex P.A. 4)**

L'ambito territoriale (parte Ex P.A. 4) delimitato negli elaborati di piano e contraddistinto con la lettera **f**, è classificato in ambiti a bassa densità ed ha conferito l'indice edificatorio ed i parametri di cui all'art. 49.3 - Ambiti suburbani e/o a giardino a bassa densità, delle presenti norme. L'accesso al comparto dovrà avvenire da via Cappellina. Gli interventi edificatori dovranno essere attuati secondo i disposti di cui all'art. [60.1](#)

60.5. **Permesso di Costruire Convenzionato** (ex Norma speciale - Ex lettera f).

Il Permesso di Costruire Convenzionato, identificato negli elaborati della presente Variante con la **lettera d**, ha un volume conferito dal vigente P.G.T. pari a 1.200,00 mc, derivante dalla permuta di area di proprietà comunale con un ambito territoriale in precedenza privato, oggi proprietà pubblica.

Gli interventi edificatori sono sottoposti a preliminare progetto urbanistico planivolumetrico ove dovrà essere indicata la distribuzione dei volumi e gli spazi da destinare a parcheggio e verde e lo stesso dovrà essere corredato dalla convenzione urbanistica per la realizzazione degli interventi pubblici, questi ultimi dovranno essere concertati con l'Amministrazione Comunale.

L'ambito territoriale è classificato, in considerazione del valore ambientale dei contesti, in classe di sensibilità paesistica 5, ai sensi e per effetto dell'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale D.G.R. n° 7/11045 del 08.11.2002 e pertanto il progetto edilizio dovrà essere valutato dalla Commissione Paesaggio comunale.

In considerazione dell'assetto idrogeologico dei luoghi dovrà essere allegata alla documentazione tecnica la relazione di approfondimento geologico.

**Art. 61 Norma Transitoria.**

I piani attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati in fase di attuazione e di seguito elencati manterranno le capacità edificatorie previste nell'ambito della progettazione attuativa e della convenzione sottoscritta con il comune di Lurago d'Erba.

Allo scadere del termine di efficacia indicato in convenzione agli stessi piani si applicherà la disciplina del comparto omogeneo di appartenenza individuata dal Piano delle Regole.

P.A. 1 via Montegrappa, P.A. 1\* via Diaz, P.A. 7 via Maddalena, P.A 2 via Monterosa, P.a. 3 via Sant'Andrea, P.A. 5 via Martiri della Libertà, P.d.C via Brianza.

**Estensore Variante Urbanistica**

**Ufficio di Piano:**

Il Resp. Settore Edilizia Privata ed Urbanistica  
arch. Marielena Sgroi

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE**

Delibera di adozione C.C N°  
Delibera di approvazione C.C N°

*Ufficio di Piano - Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata arch. Marielena Sgroi*

---

## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **Variante generale**

Delibera di Adozione C.C.N° 37 DEL 24/07/2017  
Delibera di Approvazione C.C.N° DEL

Sindaco Federico Bassani  
Responsabile di Settore Arch. Marielena Sgroi  
Progettista PGT Arch. Angelo Monti

Valutazione ambientale strategica Arch. Augusto Colombo  
Redazione aggiornamento PZA Arch. Giorgio Graj  
Redazione studio viabilistico Arch. Giorgio Graj  
Redazione agg. reticolo idrico minore Società Ingeo Dott. Vittorio Buscaglia  
Valutazione giuridico legale Avv. Lorenzo Spallino

## **APPENDICE**

**Permessi di Costruire Convenzionati. Schede.**

**NORME TECNICHE ATTUATIVE PdR**

## **Schede dei Permessi di Costruzione Convenzionati (PCC).**

1. Il Piano delle Regole della presente Variante generale individua e conforma le aree del tessuto consolidato soggette a procedura di Permesso di Costruzione Convenzionato.




















Le schede qui allegate contengono, oltre ai parametri urbanistici, le indicazioni di carattere localizzativo, morfologico e prestazionale con valore prescrittivo o di indirizzo. Tali indicazioni sono graficamente illustrate nelle singole rappresentazioni planimetriche degli ambiti, a cui vanno riferiti i richiami degli standard previsti e delle indicazioni e richieste. Per la lettura delle schede grafiche si rimanda alla legenda sotto riportata.

I contenuti di ciascuna scheda sono i seguenti:

- Descrizione e sintetico profilo dell'area.
- Obiettivi delle ricadute strategiche per la città.
- Parametri delle dimensioni urbanistiche.
- Destinazioni d'uso.
- Spazio aperto: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi aperti.
- Mobilità e sosta: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi funzionali alla circolazione.

I contenuti delle schede rimandano agli elaborati grafici e normativi della Variante di cui sono parte integrante.

*Legenda di riferimento per tutti gli elaborati.*

- Confine comunale catastale
-  Ambiti di trasformazione
-  Ambiti soggetti a PCC
-  Aree per servizi di interesse generale
-  Attrezzature da piano dei servizi
-  Edificato
-  Ambiti di edificabilità da progetto di Variante
-  Area verde attrezzata
-  Bosco e verde naturalistico
-  Filari e siepi
-  Ambiti di compensazione a verde ambientale
-  Ambiti boschivi PIF
-  Nuovi tracciati per la mobilità
-  Parcheggi di uso pubblico fuori terra 2 alberi/posto auto
-  Parcheggi di uso pubblico interrati
-  Percorsi ciclopedonali
-  Ambito riqualificazione spazio pubblico
-  Ambito riqualificazione spazio pubblico connesso ad AT o PCC
-  Area in cessione connessa ad AT 02 compensata volumetricamente
-  Possibili connessioni di iniziativa privata
- corsi d'acqua



**Denominazione ambito** | PCC 01

**Localizzazione** | Via Cavour

**Classe di fattibilità geologica** | classe 2

**Classe di sensibilità paesaggistica** | classe V sensibilità molto alta

**Destinazione prevalente** | Residenziale

**Usi non consentiti** | Agricolo A  
 Industria e artigianato I  
 Terziario T  
 Commercio C nelle articolazioni C2, C3

**Usi consentiti**

**In regime transitorio** | Artigianato: I 2- I 4  
 Terziario : T1- T2- T3 e destinazioni complementari - ristorazione e catering  
 R- Destinazioni Complementari

L'immobile esistente può essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere insediate le destinazioni d'uso ammesse nel regime transitorio, sino alla attuazione del permesso di costruire convenzionato.

**Indici e parametri.**

Superficie territoriale	mq 950,00
It massimo	mc 2.100,00 pari a It 2,25 mc/mq
It proprio	mc 1.050,00
It obbligatorio	mc 630,00
It facoltativo	mc 420,00
Piani fuori terra	2
Rapporto copertura	40%



Abitanti teorici max	14
Sd superficie drenante	20% St
Alberature	≥ 1 albero/400 mq Sf

**Modalità di intervento** | Permesso di Costruire Convenzionato

**Standard.**

Parcheggio e area a verde attrezzato secondo lo schema urbanistico di scheda per mq 140.

**Indicazioni e richieste.**

La tipologia edilizia ammessa è a corpi edilizi a palazzina e/o in linea.

È richiesta in attuazione dell'ambito, la realizzazione di collegamento ciclopedonale tra via Cavour e via Roma, come indicato nella planimetria di scheda.

Nel corso del regime transitorio deve essere preservata la disponibilità delle aree necessarie e funzionali alla realizzazione del percorso pedonale in progetto, le quali dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di dare attuazione al Piano dei Servizi.

**Norma speciale.**

La rappresentazione di progetto urbanistico indicata nella scheda di piano non è da ritenersi vincolante. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione della pianificazione attuativa, ridefinire il progetto urbanistico di piano, in relazione alle esigenze rilevate dal piano dei servizi e della viabilità.

I criteri di intervento saranno preordinati al principio della tutela ambientale/paesistica e della relazione di impianto con il tessuto urbano storicamente consolidato.



**Denominazione ambito** | PCC 02

**Localizzazione** | Via Battisti

**Classe di fattibilità geologica** | classe 1

**Classe di sensibilità paesaggistica** | classe V sensibilità molto alta

**Destinazione prevalente** | residenziale

**Usi non consentiti** | Agricolo A  
 Industria e artigianato I  
 Terziario T  
 Commercio C

**Indici e parametri.**

Superficie territoriale	mq 1.330,00
It massimo	mc 1.400,00 pari a It 1,05 mc/mq
It proprio	mc 700,00
It obbligatorio	mc 420,00
It facoltativo	mc 280,00
Piani fuori terra	2
Rapporto copertura	40%
Abitanti teorici max	9
Sd superficie drenante	40% St
Alberature	≥ 1 albero/200 mq Sf

**Modalità di intervento** | Permesso di Costruire Convenzionato

**Standard.**

Viabilità in progetto mq 270

Standard come da schema parcheggi mq 150 e verde attrezzato mq 250.

**Indicazioni e richieste.**

La tipologia edilizia ammessa è a corpi edilizi a palazzina, villa unifamiliare con giardino e/o edificio bifamiliare.

**Norma speciale.**

La rappresentazione di progetto urbanistico indicata nella scheda di piano non è da ritenersi vincolante. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione della pianificazione attuativa, ridefinire il progetto urbanistico di piano, in relazione alle esigenze rilevate dal piano dei servizi e della viabilità, nonché la eventuale monetizzazione delle aree a standard e a verde localizzate.

I criteri di intervento saranno preordinati al principio della tutela ambientale/paesistica e della relazione di impianto con il tessuto urbano storicamente consolidato.

**COMPARTO BAXTER – VIA DEGLI ARTIGIANI  
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PDC3A- PDC3B**

**PDC 3 A**

**Descrizione dell'area e della situazione urbanistica vigente**

L'insediamento industriale Baxter trova il proprio sviluppo a sud della via degli Artigiani nel comparto industriale di Lurago d'Erba.

L'attuale piano del governo del territorio rappresenta la situazione di variante regolamentata nell'ambito del piano attuativo e della relativa convezione urbanistica, nell'attualità conclusasi per quanto riguarda le opere pubbliche, non dando attuazione al permesso di costruire convenzionato previsto lungo via degli Artigiani poiché non più aderente alle esigenze di sviluppo dell'azienda.

**Descrizione della variante urbanistica**

La Società Baxter ha rappresentato l'esigenza di riorganizzare gli spazi ed i lay-out sia interna agli edifici industriali esistenti che attraverso la realizzazione di nuova edificazione per la realizzazione di interventi di completamento dell'edificazione esistente e la realizzazione di un magazzino verticale.

La variante urbanistica prevede di estendere l'area industriale a sud del compendio, coinvolgendo delle aree attualmente agricole per il cui utilizzo viene applicato il principio del bilancio ecologico, di seguito meglio descritto ed argomentato.

Una ulteriore necessità è quella di avere una visione d'insieme dello sviluppo sia degli interventi di completamento dell'edificazione esistente che quelli di espansione, la cui esecuzione potrà poi essere attuata attraverso lotti funzionali di attuazione attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato.

Infine l'azienda deve altresì avere la possibilità di poter eseguire interventi di carattere minore (opere manutentive e piccoli ampliamenti) senza dover ricorrere ad un titolo convenzionato.

La regolamentazione delle sopra descritte esigenze è riportata nella sotto indicata scheda normativa, e consente altresì all'Amministrazione Comunale di poter concertare con l'azienda un adeguato contributo straordinario per la variante urbanistica che comporta altresì l'utilizzo di nuovo suolo libero.

La quantificazione del contributo straordinario verrà effettuata avendo come riferimento il DPR n° 380/2001 art. 16 comma 4d ter), e definito nell'ambito della convenzione urbanistica, ove verrà altresì esplicitato se verrà eseguita un'opera pubblica oppure se verranno corrisposte le somme dovute al Comune di Lurago d'Erba.

La variante urbanistica comporta:

- La trasformazione di un'area pari a 6.694,00 mq. da zona agricola a zona edificabile industriale.
- La possibilità nella suddetta area di realizzare un magazzino verticale con una altezza max di 18,00 metri
- La classificazione di parti di aree con destinazione sede stradale in ambito edificabile industriale
- L'eliminazione della classificazione di area standard nell'ambito attualmente delimitato la PCC convenzionato e la trasformazione dell'intera area in zona industriale con conseguente monetizzazione dell'area standard.
- La definizione di un onere compensativo per l'interesse pubblico da definirsi nell'ambito della convenzione urbanistica.

- La modalità di intervento per la realizzazione degli interventi attraverso la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato e successivamente con lotti funzionali di attuazione secondo le esigenze dell'azienda.
- La possibilità di poter eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti di piccola entità con titolo edilizio semplice, senza ricorrere al titolo edilizio convenzionato.

### **Parametri edificatori**

Gli interventi edificatori nell'ambito del comparto potranno essere eseguiti con l'applicazione dei parametri edificatori degli ambiti territoriali "ambiti per attività produttive ed artigianali" del Piano delle Regole

Nella porzione di ambito posto a sud del comparto potrà essere realizzato un magazzino verticale di un'altezza massima pari a 18,00 metri.

### **Prescrizioni ambientali**

Nella porzione di ambito posto a sud della porzione di comparto per cui è prevista la trasformazione in ambito industriale dovrà essere realizzata un viale alberato verso le aree agricole appartenenti al Parco Regionale della Valle del Lambro, in continuità di quello già presente nell'adiacente ambito industriale di via degli Artigiani.

### **Modalità di intervento**

Gli interventi edificatori nell'ambito del comparto potranno essere effettuati tramite Permesso di Costruire Convenzionato, ove venga rappresentato in un planivolumetrico d'insieme la distribuzione dei nuovi volumi e la riorganizzazione degli spazi e dei Lay-out e successivamente per lotto funzionali di attuazione.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, aumenti della s.l.p. nell'ambito della sagoma dell'edificio ed ampliamenti di volumi di piccola entità è ammesso il titolo edilizio semplice, secondo la tipologia di intervento che viene eseguito.

### **Contributo straordinario – monetizzazione aree standard ed oneri concessori**

Nell'ambito della convenzione urbanistica dovranno essere quantificate le somme che dovranno essere corrisposte al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione e/o effettuata polizza fidejussoria qualora si operi la scelta di eseguire un'opera pubblica inerenti quanto di seguito indicato:

- contributo straordinario ai sensi del D.P.R. n° 380/2001 art. 16 comma 4d ter) in relazione al maggior valore acquisito dal compendio a seguito della variante urbanistica e definizione in merito al versamento delle somme al Comune oppure alla realizzazione di un'opera pubblica.
- somma di monetizzazione delle aree standard che si sarebbero dovute cedere al comune nell'ambito del PCC convenzionato previsto nella vigente strumento urbanistico e trasformati con la variante in ambito industriale.

La quantificazione degli oneri concessori verrà effettuata al momento del rilascio dei singoli titoli edilizi, al momento dell'attuazione dei singoli lotti, se si opera la scelta di effettuare lo scomputo attraverso l'esecuzione di opere pubbliche dovrà essere effettuata una garanzia con una polizza fidejussoria e verranno saldati al momento del rilascio dei titoli edilizi eventuali aumenti tabellari.

## **PDC 3 B**

### **Descrizione della variante urbanistica**

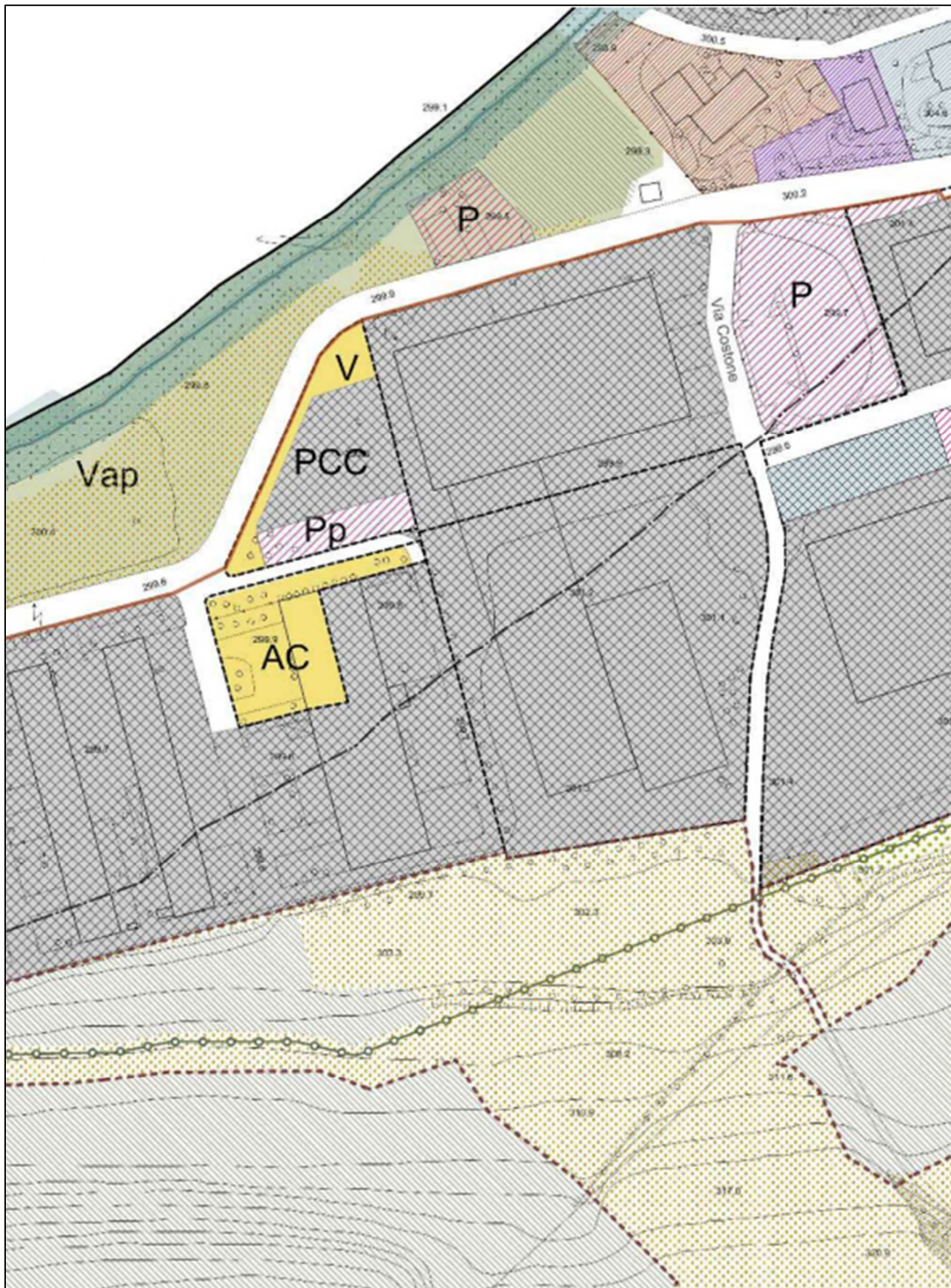
L'ambito interessato dal PdC 3 si identifica nel magazzino comunale ubicato nel comparto ex PIP di via degli Artigiani con relativa area pertinenziale ed in un'area posta lungo via degli Artigiani, già attualmente per la maggior parte classificato in "Aree per servizi di interesse generale" con destinazione a parcheggio, per cui viene meglio definita la delimitazione in adeguamento allo stato dei luoghi e viene prevista la possibilità di realizzare nell'area un nuovo magazzino comunale.

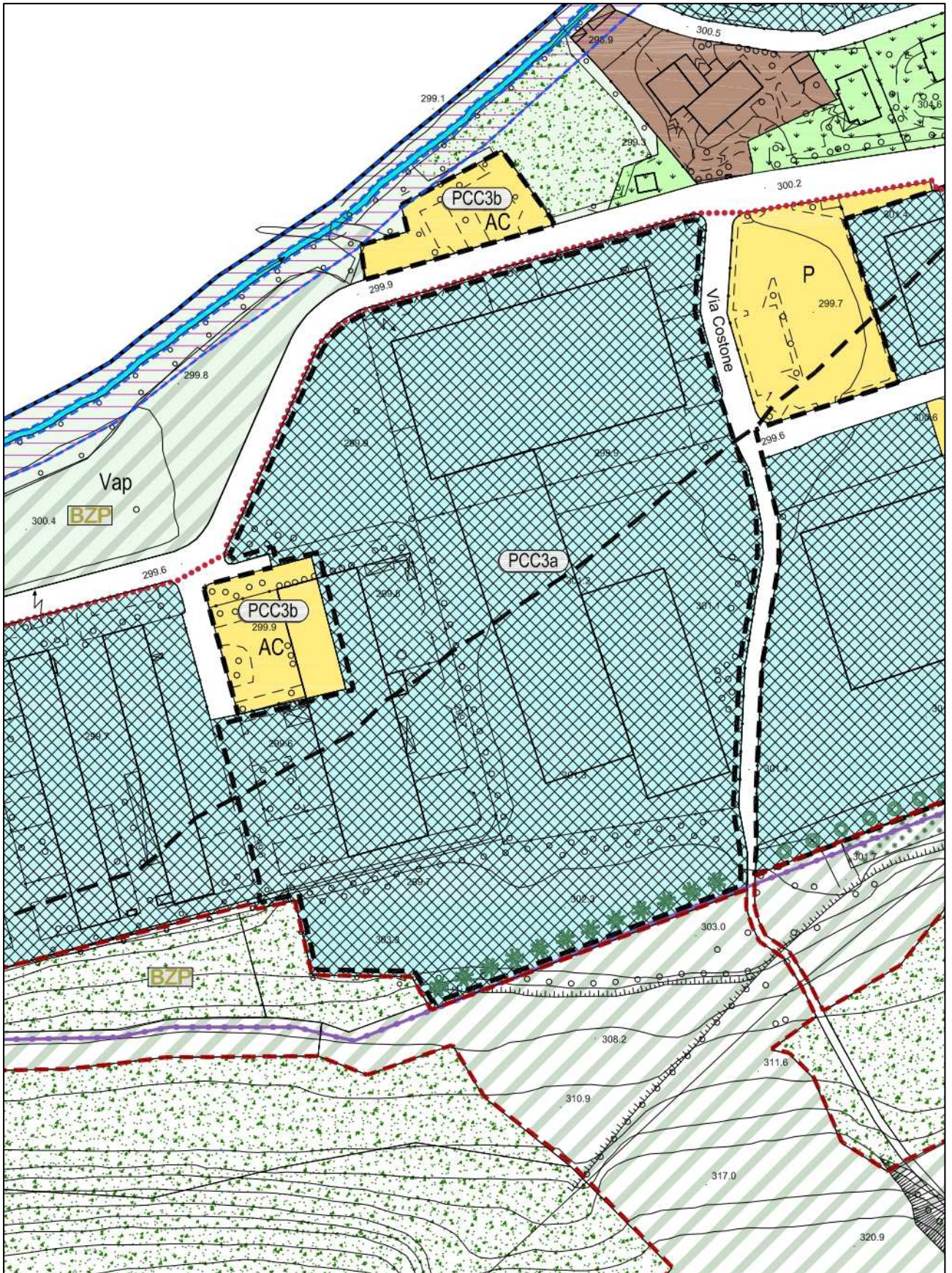
La variante urbanistica prevede le seguenti possibilità alternative:

- a) la società Baxter realizza un nuovo edificio da destinare a magazzino comunale nell'area posta lungo via degli Artigiani, attualmente in parte destinata a parcheggio, così come ridefinita con la variante urbanistica. Il nuovo edificio dovrà avere dimensioni adeguate alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e dovranno essere definite preliminarmente la ripartizione e definizione degli spazi e delle finiture così che la nuova edificazione abbia un valore economico superiore all'attuale edificio destinato a magazzino comunale.

Ad ultimazione dell'opera verrà effettuata una permuta con il comune di Lurago d'Erba in tali termini: la società Baxter cede al Comune di Lurago d'Erba l'area con la nuova edificazione da destinare a deposito comunale ed il Comune di Lurago d'Erba cede alla Società Baxter l'attuale magazzino comunale al quale verrà conferita una destinazione industriale

- b) la società Baxter potrà individuare un altro immobile con almeno uguali dimensioni e comunque di maggior valore rispetto a quello attuale con relativa area di pertinenza da utilizzarsi come deposito comunale. La permuta dei due immobili verrà effettuata con atto notarile e l'attuale magazzino comunale verrà conferita una destinazione industriale.





Stralcio PGT Variante



**Estensore Variante Urbanistica**

**Ufficio di Piano:**

Il Resp. Settore Edilizia Privata ed Urbanistica  
arch. Marielena Sgroi

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE**

Delibera di adozione            C.C N°  
Delibera di approvazione    C.C N°

*Ufficio di Piano - Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata arch. Marielena Sgroi*

---

## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **Variante generale**

Delibera di Adozione            C.C.N° 37            DEL 24/07/2017  
Delibera di Approvazione    C.C.N°            DEL

Sindaco                                Federico Bassani  
Responsabile di Settore        Arch. Marielena Sgroi  
Progettista PGT                    Arch. Angelo Monti

Valutazione ambientale strategica    Arch. Augusto Colombo  
Redazione aggiornamento PZA        Arch. Giorgio Graj  
Redazione studio viabilistico        Arch. Giorgio Graj  
Redazione agg. reticolo idrico minore    Società Ingeo Dott. Vittorio Buscaglia  
  
Valutazione giuridico legale            Avv. Lorenzo Spallino

## **APPENDICE**

**Ambiti di trasformazione. Schede.**

**NORME TECNICHE ATTUATIVE DdP**

## **Schede degli Ambiti di trasformazione (AT) individuati dal DdP.**

1. **Contenuti.** Le schede illustrano la perimetrazione, le modalità di intervento, i parametri edilizi e urbanistici degli ambiti di trasformazione individuati dal DdP della presente Variante generale.

Tutti gli ambiti riconosciuti dalla Variante sono riconducibili ad aree interne al tessuto urbano consolidato e ricomprese nel perimetro urbanizzato dalla rete ecologica del PTCP provinciale.

Cinque dei sette ambiti di trasformazione individuati dalla Variante insistono su aree di dismissione e/o di rigenerazione funzionale. Fanno eccezione l'ambito AT05 già previsto dal previgente PGT in quanto oggetto di istanza avviata entro i termini contemplati dalle norme transitorie della LR 31/2014 e l'ambito AT06 di via della Vigna che riconfigura e ridimensiona precedenti previsioni edificatorie interessanti questa zona.

Gli ambiti previsti hanno prevalente destinazione di uso residenziale ad eccezione dell'ambito AT 04 con destinazione a mixitè produttiva, artigianale e commerciale.

2. **Strumenti attuativi.** Tutti gli ambiti di trasformazione sono soggetti ad intervento urbanistico preventivo (Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata e/o permesso di costruire convenzionato) esteso almeno al perimetro indicato in azzonamento. Solo in caso di minima difformità tra la perimetrazione prevista dall'AT e l'individuazione catastale delle proprietà già interessate dallo strumento esecutivo, è possibile modificare il perimetro del piano attuativo.
3. **Potenzialità edificatorie.** La potenzialità edificatoria che è consentita realizzare all'interno di ogni singolo AT è espressa in valori volumetrici articolati in indici di utilizzo propri, obbligatori e facoltativi. La sommatoria delle volumetrie generate dagli indici di utilizzo costituisce il limite massimo inderogabile. È prescrittiva l'utilizzazione delle quote volumetriche proprie e obbligatorie ai fini dell'attuazione dell'intervento.
4. **Superficie di calcolo.** Tutta la superficie territoriale compresa all'interno della perimetrazione dell'AT, anche su aree non contermini, viene utilizzata ai fini del computo della potenzialità edificatoria, indifferentemente da specifiche destinazioni di zona interne al perimetro stesso, ivi comprese le fasce di rispetto per le infrastrutture della mobilità.

### **5.1 Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali.**

È vietata la costruzione di fabbricati accessori, le autorimesse devono essere integrate nell'edificio.

Per le aree per servizi è ammessa una diversa distribuzione all'interno del comparto oggetto di intervento, in caso la localizzazione fosse suggerita.

Le disposizioni, all'interno degli ambiti, tipo-morfologiche delle singole volumetrie, qualora indicate, hanno invece solo valore indicativo e sono modificabili.

## 5.2 **Ambiti di trasformazione mista**

L'obiettivo di assicurare un equilibrato e armonico assetto del territorio, nell'ambito dell'esigenze di tutela dell'ambiente urbano, di sostenibilità ambientale e al contempo della libertà di concorrenza tra operatori e attività economiche, è conseguito prevedendo l'esistenza di Ambiti di trasformazione mista con più funzioni.

Il sistema di distribuzione commerciale contempla la possibilità di insediare, unitamente ad altre funzioni, medie strutture di vendita di limitate dimensioni, in considerazione dell'assetto della rete viaria e di esigenze di sostenibilità ambientale.

La scelta operata di prevedere un mix di funzioni negli ambiti di trasformazione denominati AT4 ed AT7 è strettamente connessa alla situazione di criticità del traffico locale e sovracomunale che interessa via Roma, rete viaria principale di attraversamento del territorio comunale, nonché la viabilità ad essa strettamente collegata.

La pluralità di funzioni garantisce una fruizione dei luoghi con un incremento di traffico maggiormente sostenibile da un tratto stradale già oggetto di flussi veicolari rilevanti.

Ulteriore aspetto di interesse generale è costituito dalla valutazione della sostenibilità ambientale degli insediamenti che, nella propria globalità, debbono contenere il fattore di inquinamento acustico e atmosferico.

## 6. **Schede degli Ambiti di Trasformazione.**




















Le schede contengono, oltre ai parametri urbanistici, le indicazioni di carattere localizzativo, morfologico e prestazionale con valore prescrittivo o di indirizzo. Tali indicazioni sono graficamente illustrate nelle singole rappresentazioni planimetriche degli ambiti, a cui vanno riferiti i richiami degli standard previsti e delle indicazioni e richieste. Per la lettura delle schede grafiche si rimanda alla legenda sotto riportata.

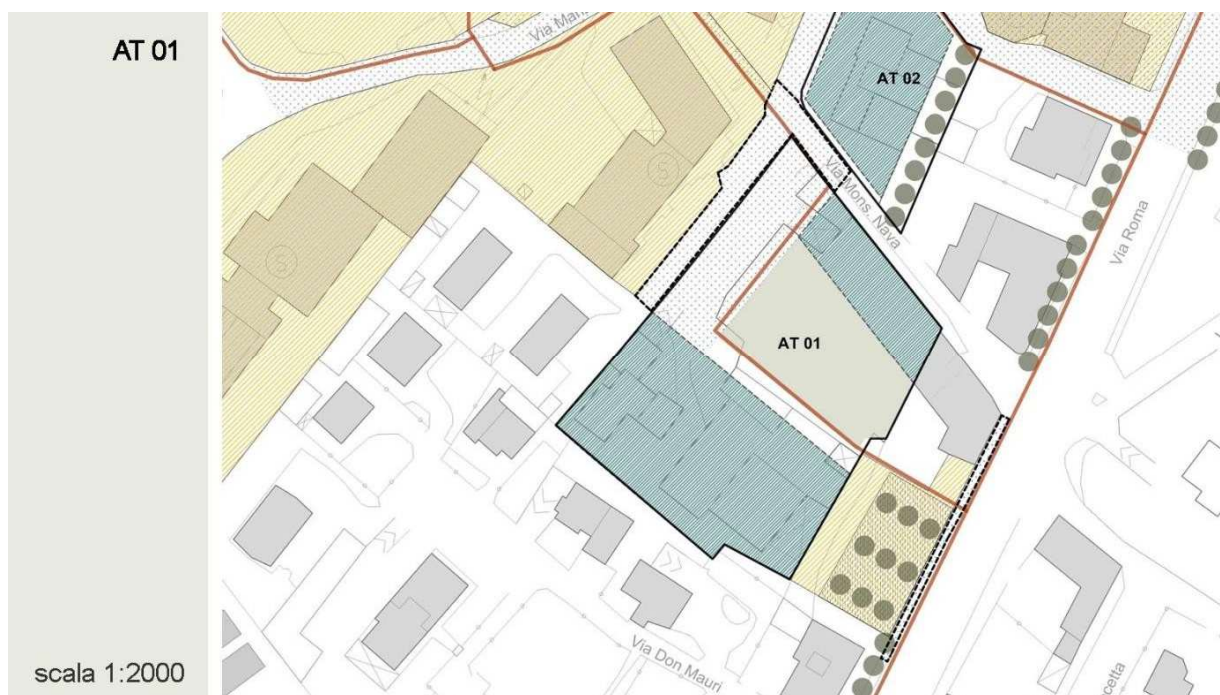
I contenuti di ciascuna scheda sono i seguenti:

- Descrizione e sintetico profilo dell'area.
- Obiettivi delle ricadute strategiche per la città.
- Parametri delle dimensioni urbanistiche.
- Destinazioni d'uso.
- Spazio aperto: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi aperti.
- Mobilità e sosta: prestazioni prevalenti richieste agli interventi per gli spazi funzionali alla circolazione.

I contenuti delle schede rimandano agli elaborati grafici e normativi della Variante di cui sono parte integrante.

Legenda di riferimento per tutti gli elaborati.

- Confine comunale catastale
-  Ambiti di trasformazione
-  Ambiti soggetti a PCC
-  Aree per servizi di interesse generale
-  Attrezzature da piano dei servizi
-  Edificato
-  Ambiti di edificabilità da progetto di Variante non vincolanti
-  Area verde attrezzata
-  Bosco e verde naturalistico
-  Filari e siepi
-  Ambiti di compensazione a verde ambientale
-  Ambiti boschivi *PIF*
-  Nuovi tracciati per la mobilità
-  Parcheggi di uso pubblico fuori terra 2 alberi/posto auto
-  Parcheggi di uso pubblico interrati
-  Percorsi ciclopedonali
-  Ambito riqualificazione spazio pubblico
-  Ambito riqualificazione spazio pubblico connesso ad AT o PCC
-  Area in cessione connessa ad AT 02 compensata volumetricamente
-  Possibili connessioni di iniziativa privata
- corsi d'acqua



**Denominazione ambito** | AT 01

**Localizzazione** | Via Roma- via Mons. Nava

**Classe di fattibilità geologica** | classe 1

**Classe di sensibilità paesaggistica** | classe V sensibilità molto alta

**Destinazione prevalente** | residenziale- C1 (esercizi di vicinato SV < = 150 mq. s.l.p.) - I 4 attività artigianali di servizio - T – Terziario nelle destinazioni complementari: esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar/ ristoranti)

**Usi non consentiti** | Agricolo A  
 Industria e artigianato nelle articolazioni I1, I2, I3  
 Terziario T  
 Commercio C nelle articolazioni C2, C3

**Indici e parametri.**

Superficie territoriale : mq. 4.225

It massimo : mc. 9.463,90 pari ad It 2,24

It proprio : mc. 4.731,95

It obbligatorio : mc. 2.839,17

It facoltativo : mc. 1.892,78

Piani Fuori Terra . 3 + sottotetto abitabile (h 2,70 media – ultimo piano anche con copertura piana)

Rapporto di Copertura: 40%

Abitanti Teorici Massimi: 59

Sd Superficie drenante 40% S.T.

Alberature > 1 albero/400mq. S.F.  
 filare alberato

**Modalità di intervento** | Piano Attuativo.

### **Standards qualitativi**

Sono posti a carico dell'intervento i seguenti obblighi convenzionali

- a) Il versamento al Comune di Lurago d'Erba dell'importo pari ad € 54.287,00 per l'acquisizione con cessione bonaria e/o esproprio delle aree fronteggianti via Roma, esterne all'ambito di trasformazione, contraddistinte catastalmente ai mappali n° 1607, n° 1785, n° 1065, n° 1112, con destinazione standard pubblico.
- b) Il versamento delle seguenti somme corrispondenti all'applicazione del parametro qualitativo:
  - Parametro relativo all'lt obbligatorio €/mc 35,00 = €/mc 35,00 x 2.839,17 mc = € 99.370,95
  - Parametro relativo all'lt facoltativo €/mc 80,00 = €/mc 80,00 x 1.892,78 mc = € 151.422,40

### **Standard da localizzare.**

La superficie dell'area a standard pari a circa 1.250,00 mq trova identificazione nella piazza verde ubicata centralmente al comparto, come identificato nello schema planimetrico di Piano, fatta salva la norma speciale di seguito riportata.

### **Parcheggi privati.**

La dotazione degli spazi a parcheggio privato da destinare alle diverse funzioni potranno essere individuati nell'area destinata a Parcheggio Pubblico antistante via Roma, una volta che quest'ultima sarà stata acquisita al patrimonio comunale. Lo spazio destinato a parcheggio pubblico è soggetta alla realizzazione di un impianto arboreo di arredo.

### **Interventi da realizzare.**

È posta a carico dell'intervento la riqualificazione dello spazio pubblico antistante la struttura scolastica comprensiva della riqualificazione della contigua porzione stradale esterna all'AT. Per una superficie pari a 700,00 mq come previsto dallo schema urbanistico di piano, fatta salva la norma speciale di seguito riportata.

Gli interventi potranno essere realizzati con scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

### **Indicazioni e richieste.**

La tipologia edilizia ammessa è quella di corpi edilizi in linea, a schiera o a palazzina.

Nell'impianto morfologico si richiede attenzione alla composizione architettonica degli interventi in relazione al fronte stradale su via Monsignor Nava e alla relazione con la cortina esistente, la realizzazione dell'area a verde attrezzato a parco urbano di permeabilità tra via Roma e il plesso scolastico.

È richiesta la realizzazione di uno spazio pubblico antistante la struttura scolastica comprensiva della riqualificazione della contigua porzione stradale esterna all'AT. La dotazione di parcheggi pubblici è soggetta alla realizzazione di impianto arboreo di arredo.

E' altresì prevista la realizzazione di un collegamento pedonale dai parcheggi pubblici in progetto posti lungo via Roma al retrostanti istituti scolastici.

### **Norma speciale.**

La rappresentazione di progetto urbanistico indicata nella scheda di piano non è da ritenersi vincolante.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione della pianificazione attuativa, ridefinire il progetto urbanistico di piano, in relazione alle esigenze rilevate dal piano dei servizi e della viabilità, nonché la eventuale monetizzazione delle aree a standard e a verde localizzate.

I criteri di intervento saranno preordinati al principio della tutela ambientale/paesistica e della relazione di impianto con il tessuto urbano storicamente consolidato.



**Denominazione ambito** | AT 02

**Localizzazione** | Via Roma - via Mons. Nava

**Classe di fattibilità geologica** | classe 1

**Classe di sensibilità paesaggistica** | classe V sensibilità molto alta

**Destinazione prevalente** | residenziale

**Usi non consentiti** | Agricolo A  
 Industria e artigianato nelle articolazioni I1, I2, I3  
 Terziario T  
 Commercio C nelle articolazioni C2, C3

**Indici e parametri.**

Superficie territoriale	mq 1.299,82
It massimo	mc 2.924,00 pari a It 2,25 mc/mq
It proprio	mc 1.450,00
It obbligatorio	mc 870,00
It facoltativo	mc 604,00
Piano fuori terra	3
Rapporto copertura	50%
Abitanti teorici max	19
Sd superficie drenante	20% St
Alberature	≥ 1 albero/200 mq Sf filare alberato

**Modalità di intervento** | Piano Attuativo.

**Interventi da realizzare.**

È posta a carico dell'intervento la riqualificazione dello spazio pubblico stradale lungo via Monsignor Nava e sul lato fronteggiante l'attuale Caserma dei Carabinieri, per una superficie pari a 645,00 mq come previsto dallo schema urbanistico di piano.

**Spazi a cessione gratuita.**

È posta a carico dell'intervento la cessione gratuita di uno spazio pubblico da destinare a biblioteca al P.T. pari a 500,00 mq.

**Indicazioni e richieste.**

La tipologia edilizia prevista è a corpi edilizi in linea.

È richiesto che il disegno urbanistico e l'impianto morfologico valorizzino il carattere urbano dell'area con edificazione a cortina stradale.

È richiesta, in attuazione dell'ambito, la riqualificazione dello spazio pubblico stradale lungo via Monsignor Nava e sul lato fronteggiante l'attuale caserma dei Carabinieri.

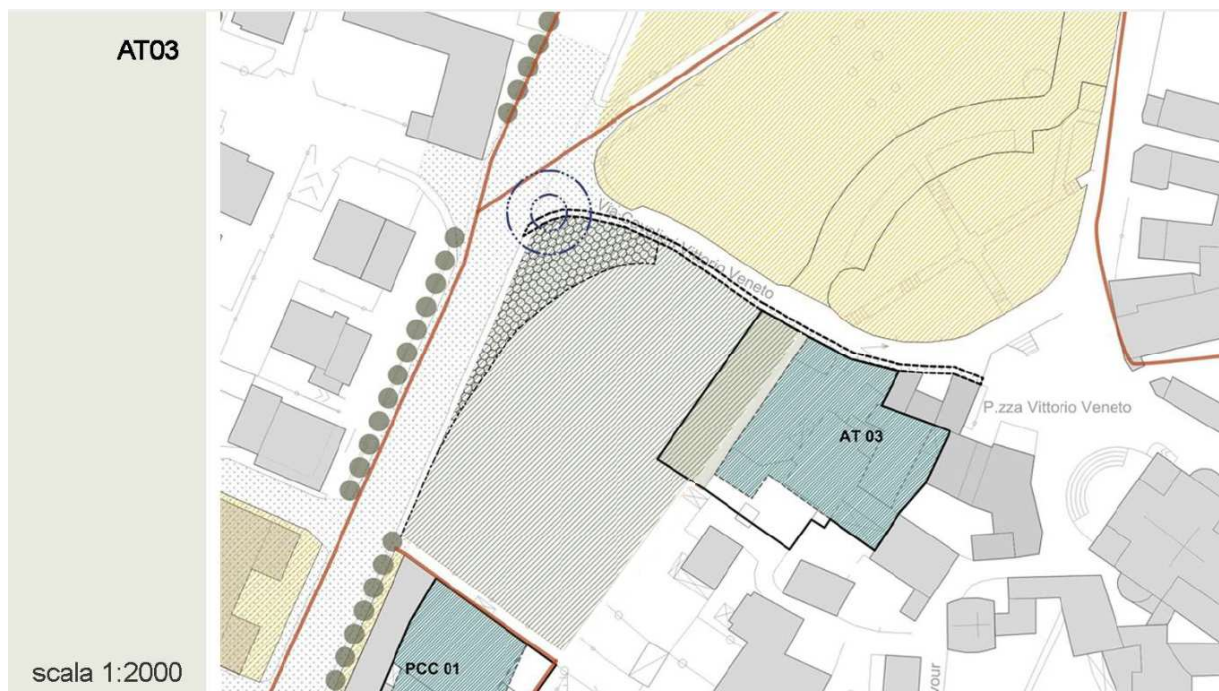
**Norma speciale.**

La rappresentazione di progetto urbanistico indicata nella scheda di piano non è da ritenersi vincolante.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione della pianificazione attuativa, ridefinire il progetto urbanistico di piano, in relazione alle esigenze rilevate dal piano dei servizi e della viabilità, nonché la eventuale monetizzazione delle aree a standard e a verde localizzate.

I criteri di intervento saranno preordinati al principio della tutela ambientale/paesistica e della relazione di impianto con il tessuto urbano storicamente consolidato.





**Denominazione ambito** | AT 03

**Localizzazione** | Via Cavalieri Vittorio Veneto - ambito ex dolciaria Corti

**Classe di fattibilità geologica** | classe 2

**Classe di sensibilità paesaggistica** | classe V sensibilità molto alta

**Destinazione prevalente** | residenziale- C1- esercizi di vicinato

**Usi non consentiti** | Agricolo A  
 Industria e artigianato nelle articolazioni I1, I2, I3  
 Terziario T  
 Commercio C nelle articolazioni C2, C3

**Indici e parametri.**

Superficie territoriale	mq 1.953,04
It massimo	mc 6.600,00 (esistente) pari a lt 3,37 mc/mq
It proprio	mc 3.300,00
It obbligatorio	mc 1.980,00
It facoltativo	mc 1.320,00
It perequazione volumetrica	mc 300,00
Piani fuori terra	3
Rapporto copertura	40%
Abitanti teorici max	29
Sd superficie drenante	30% St
Alberature	≥ 1 albero/200mq Sf

**Modalità di intervento** | Piano Attuativo.

### **Standard**

L'intervento edificatorio dovrà realizzare il quantitativo di posti auto, dovuti per legge in misura di 1 mq ogni 10 mc di nuova edificazione residenziale, nel piano interrato.

La eventuale realizzazione di posti interrati al servizio del vecchio nucleo di Lurago, sarà oggetto di concertazione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale.

### **Opere di adeguamento funzionale al tracciato viario**

Viene individuata nello schema di Piano un'area lungo via Roma da destinare a opere di adeguamento del tracciato viario e rappresenta l'indicazione preliminare della nuova rotatoria, quest'ultima avrà una miglior definizione nel progetto definitivo ed esecutivo dell'opera pubblica.

La realizzazione e cessione delle aree al Comune di Lurago d'Erba conferisce all'ambito una volumetria aggiuntiva perequativa pari a 300,00 mc.

Si prevede altresì un nuovo tracciato pedonale che coinvolge parte del lotto e consente il collegamento con via Cavour e via Roma.

Le opere potranno essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e delle somme dovute al Comune a titolo di perequazione per l'ottenimento dell'IT obbligatorio.

### **Interventi da realizzare.**

Deve essere effettuata la riqualificazione dello spazio pubblico stradale lungo via Cavalieri di Vittorio Veneto attraverso la realizzazione del marciapiede, come previsto nello schema urbanistico di Piano.

Le opere potranno essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e delle somme dovute al Comune a titolo di perequazione per l'ottenimento dell'IT obbligatorio.

### **Indicazioni e richieste.**

La tipologia edilizia ammessa è quella di corpi edilizi in linea e a corte. L'impianto morfologico deve essere coerente per forma e struttura ai caratteri tipologici dell'area contermina e deve rispettare i limiti di edificabilità indicati con particolare riferimento alla fascia naturale ad ovest dell'ambito.

È richiesta, in attuazione dell'ambito, la riqualificazione dello spazio pubblico stradale lungo via Cavalieri di Vittorio Veneto attraverso la realizzazione di marciapiede, come indicato nella planimetria di scheda.

### **Norma speciale.**

La rappresentazione di progetto urbanistico indicata nella scheda di piano non è da ritenersi vincolante. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione della pianificazione attuativa, ridefinire il progetto urbanistico di piano, in relazione alle esigenze rilevate dal piano dei servizi e della viabilità, nonché le eventuali monetizzazioni.

I criteri di intervento saranno preordinati al principio della tutela ambientale/paesistica e della relazione di impianto con il tessuto urbano storicamente consolidato.



**Denominazione ambito** | AT 04

**Localizzazione** | via per Como

**Classe di fattibilità geologica** | classe 1

**Classe di sensibilità paesaggistica** | classe V sensibilità molto alta

**Destinazione prevalente** | produttivo/artigianale 60%  
 Commerciale C1 (esercizi di vicinato) e C 2 (media struttura di vendita) 20%  
 uffici/terziario 20%

**Usi non consentiti** | Agricolo A  
 Residenza R  
 Terziario T nell'articolazione T3  
 Commercio C nell'articolazione C3

**Usi consentiti**

**In regime transitorio** | Artigianato di servizio non molesto, Artigianato di servizio alla persona, deposito, magazzino, laboratorio, uffici e locali di servizio.

L'immobile esistente può essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e possono essere insediate le destinazioni d'uso ammesse nel regime transitorio, sino alla attuazione dell'ambito di trasformazione.

**Indici e parametri.**

Superficie territoriale	mq 3.649,00
UT attribuito	0,70 mq/mq (mq 2.554,30)
Standard minimi	produttivo/artigianale 20% della Slp
	commerciale 100% della Slp
	uffici/terziario 100% della Slp
H max	8 mt
Rapporto copertura	60%

Sd superficie drenante	15% St
Alberature	≥ 1 albero/400 mq Sf
	Filare alberato

**Modalità di intervento** | Piano Attuativo.

**Standard.**

È posta a carico dell'intervento la realizzazione di un parcheggio pubblico pari a 450,00 mq (commerciale e terziario 50% di 80% s.p.l.) e verde attrezzato per una superficie pari a 235,00 mq.

**Area per attrezzature di interesse pubblico.**

1.000,00 mq (soggetta ad indice edificatorio 1,35 mc/mq)

**Interventi da realizzare.**

Nell'ambito di trasformazione deve essere realizzata una strada pubblica al servizio dell'insediamento previsto a sud del comparto con destinazione di attrezzature al servizio della residenza ad housing sociale e deve essere individuata un idonea area per attrezzature di interesse pubblico e generale, nonché la realizzazione sul fronte est di un percorso ciclopedonale di collegamento tra l'ambito standard e via per Como.

**Indicazioni e richieste.**

L'intervento deve prevedere la realizzazione di strutture a mixità funzionale favorendo l'insediamento di attività innovative e sperimentali nell'ambito della produzione artigianale e l'incubazione di impresa.

**Norma speciale.**

La rappresentazione di progetto urbanistico indicata nella scheda di piano non è da ritenersi vincolante. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione della pianificazione attuativa, ridefinire il progetto urbanistico di piano, in relazione alle esigenze rilevate dal piano dei servizi e della viabilità.

I criteri di intervento saranno preordinati al principio della tutela ambientale/paesistica e della relazione di impianto con il tessuto urbano storicamente consolidato.



**Denominazione ambito** | AT 05

**Localizzazione** | Via Dante Alighieri – comparto interno

**Classe di fattibilità geologica** | classe 1

**Classe di sensibilità paesaggistica** | classe V sensibilità molto alta

**Destinazione prevalente** | residenziale

**Usi non consentiti** | Agricolo A  
 Industria e artigianato I  
 Terziario T  
 Commercio C

**Indici e parametri.**

Superficie territoriale	mq 1.870,00
Volume attribuito (PGT vigente)	mc 1.870,00
Piani fuori terra	2
Rapporto copertura	40%
Abitanti teorici max	12
Sd superficie drenante	40% St

**Modalità di intervento** | Piano Attuativo (istanza presentata entro i termini di cui alla LR 31/2014).

La previsione dell'Ambito di Trasformazione nei contenuti equivalenti all'istanza di parte, quale piano attuativo conforme alle previsioni del P.G.T. vigente, riproposta nella scheda normativa del Documento di Piano della presente Variante, riveste natura transitoria e provvisoria ed è subordinata all'esito positivo del procedimento istruttorio avviato ex art. 5 comma 6 L.R. 31/2014.

**Standard.**

Si prevede la realizzazione di aree a verde ambientale per una superficie pari a 250,00 mq con sistemazione a verde e progetto idraulico agronomico senza posa di manufatti e la realizzazione ed asservimento di aree a parcheggio pubblico per una superficie pari a 100 mq.

**Standard qualitativo.**

Si applica uno standard qualitativo pari a €/ mc 35 di volumetria edificata.

**Indicazioni e richieste.**

L'accesso all'area interclusa dell'ambito non potrà essere realizzato attraverso l'area pubblica individuata come attrezzatura di servizio e parzialmente insistente sul mappale n° 150 in ragione delle specifiche destinazioni previste per le proprietà pubbliche derivate da beni confiscati alla criminalità organizzata.



**Denominazione ambito** | AT 06

**Localizzazione** | Via della Vigna

**Classe di fattibilità geologica** | classe 1/2

**Classe di sensibilità paesaggistica** | classe V sensibilità molto alta

**Destinazione prevalente** | Residenziale

**Usi non consentiti** | Agricolo A  
 Industria e artigianato I  
 Terziario T  
 Commercio C

**Indici e parametri.**

Superficie territoriale	mq 6.000,62
It massimo	mc 6.300,00 pari a It 1,05 mc/mq
It proprio	mc 3.150,00
It obbligatorio	mc 1.890,00
It facoltativo	mc 1.260,00
Piani fuori terra	2
Rapporto copertura	40%
Abitanti teorici max	42
Sd superficie drenante	40% St
Alberature	≥ 1 albero/200 mq Sf filare alberato

**Modalità di intervento** | Piano Attuativo.

**Standard.**

È posta a carico dell'intervento la realizzazione di uno spazio da destinare a parcheggio pubblico per una superficie pari a 400,00 mq e la realizzazione di uno spazio con destinazione verde ambientale della superficie di 1.600,00 mq.

**Viabilità.**

È posta a carico dell'intervento la realizzazione di un nuovo tratto stradale, all'interno dell'ambito di trasformazione per una superficie pari a 1.019,87 mq, come indicato nello schema urbanistico di P.G.T., di attraversamento dell'area e di collegamento tra via della Vigna e via Umberto Maddalena. Tale infrastruttura è prevista ad un senso di marcia e attrezzata con pista ciclabile e marciapiede pedonale alberato.

E' inoltre richiesta, in attuazione di ambito, anche la realizzazione, secondo modalità da definire con l'Amministrazione Comunale di uno specifico accorgimento per l'innesto stradale su via Montello.

Le suddette opere verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

**Indicazioni e richieste.**

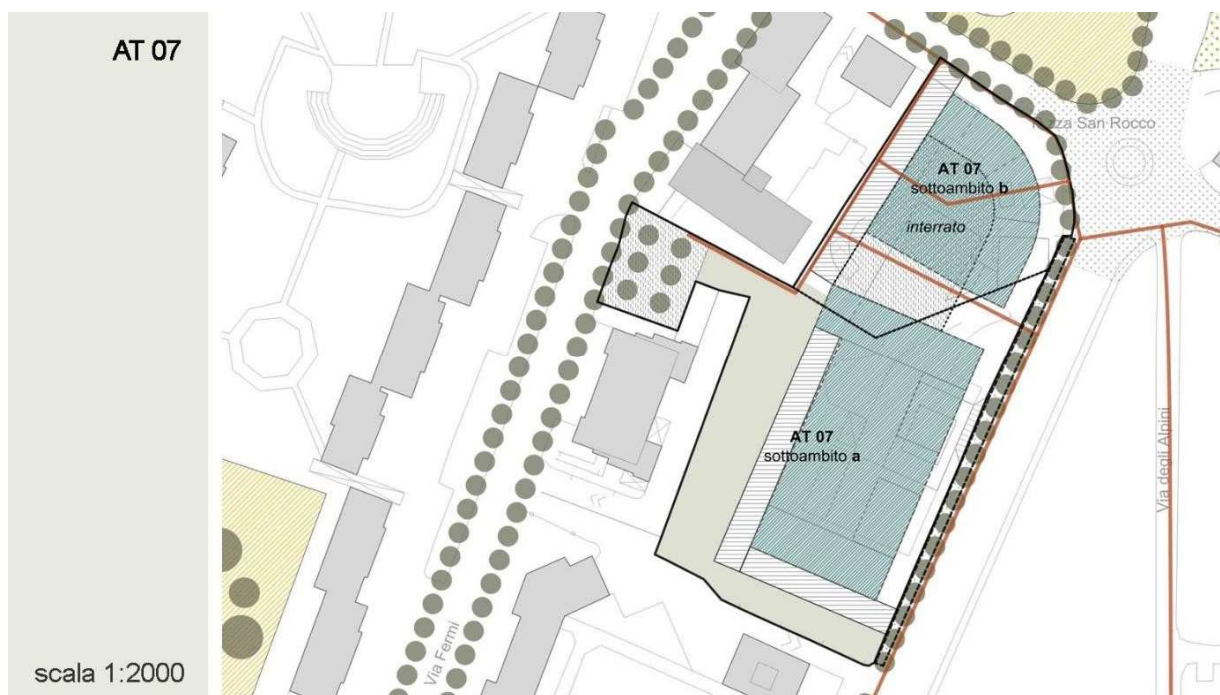
La tipologia edilizia prevista è a corpi edilizi a palazzina, in linea e/o a schiera.

**Norma speciale.**

La rappresentazione di progetto urbanistico indicata nella scheda di piano non è da ritenersi vincolante. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione della pianificazione attuativa, ridefinire il progetto urbanistico di piano, in relazione alle esigenze rilevate dal piano dei servizi e della viabilità, nonché la eventuale monetizzazione delle aree a standard e a verde localizzate.

I criteri di intervento saranno preordinati al principio della tutela ambientale/paesistica e della relazione di impianto con il tessuto urbano storicamente consolidato.





**Denominazione ambito** | AT 07

**Localizzazione** | Via Roma- comparto ex Viganò

**Classe di fattibilità geologica** | classe 1

**Classe di sensibilità paesaggistica** | classe V sensibilità molto alta

**Destinazione prevalente** | residenziale  $\geq 80\%$  | commerciale C1 (esercizi di vicinato) e C 2 (media struttura di vendita)  $\leq 20\%$

**Usi non consentiti** | Agricolo A  
 Industria e artigianato  
 Terziario T  
 Commercio C nell'articolazione C3

**Indici e parametri.**

Superficie territoriale	mq 6.726,54
It massimo	mc 10.100,00 pari a lt 1,50 mc/mq
It proprio	mc 5.050,00
It obbligatorio	mc 3.030,00
It facoltativo	mc 2.020,00
Rapporto copertura	40%
Piani fuori terra	3
Abitanti teorici max	67
Sd superficie drenante	40% St
Alberature	$\geq 1$ albero/200 mq Sf filari alberati via Roma

**Modalità di intervento** | Piano Attuativo.

L'attuazione degli interventi dell'AT è consentita anche per parti, individuate nei subcomparti 7a e 7b nel rispetto delle norme d'ambito e subordinate alla definizione di un progetto di fattibilità riferito all'intero AT.

**Standard.**

La dotazione di parcheggi deve essere prevista prevalentemente in soluzione interrata in funzione della qualificazione degli spazi di uso pubblico e di relazione da individuare nel quadrante nord dell'area, favorendo la possibile connessione anche con l'ambito commerciale già esistente. Si prevede la realizzazione di parcheggi a raso e interrati per la funzione residenziale pari a 324,00 mq e la realizzazione di parcheggi a raso e interrati per la funzione commerciale pari a 673,00 mq.

**Realizzazione nuovo tracciato viario.**

È posta a carico dell'intervento la realizzazione di un collegamento ciclopedonale con via Fermi e la realizzazione di parcheggio alberato sull'area libera esistente in fregio alla stessa via. E' altresì richiesto l'intervento di riqualificazione del sedime pedonale di via Roma interessante lo sviluppo dell'ambito di Piano Attuativo, secondo le disposizioni e indicazioni dell'Amministrazione Comunale. Le suddette opere verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

**Riqualificazione dello spazio pubblico.**

Dovranno essere realizzati degli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico così come rappresentati nello schema urbanistico di P.G.T.

**Indicazioni e richieste.**

La tipologia edilizia ammessa è quella di corpi edilizi a palazzina e/o in linea. Il progetto urbanistico deve prevedere ed essere improntato ad una attenta riqualificazione dello spazio pubblico proprio e di contesto.

**Norma speciale.**

La rappresentazione di progetto urbanistico indicata nella scheda di piano non è da ritenersi vincolante. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione della pianificazione attuativa, ridefinire il progetto urbanistico di piano, in relazione alle esigenze rilevate dal piano dei servizi e della viabilità, nonché la monetizzazione delle aree standard e verde. I criteri di intervento saranno preordinati al principio della tutela ambientale/paesistica e della relazione di impianto con il tessuto urbano storicamente consolidato.