Comune di Erba P.G.T.

Atto di rettifica 2022

Piano delle Regole
Norme Tecniche di Attuazione

Dirigente Area Servizi al Territorio
Ing. Domenico Martini

Collaboratori
Ing. Anna Bargna
Arch. Matteo Cavenaghi

Indice

Titolo 1. Disposizioni generali

Capo 1. Finalità, contenuti, efficacia del Piano delle Regole

Art. 1 - Finalità ed efficacia del Piano delle Regole
Art. 2 - Elaborati del Piano delle Regole
Art. 3 - Attuazione del Piano delle Regole
Art. 4 - Classificazione delle modalità di intervento

Capo 2. Vincoli e tutele

Art. 5 - Disposizioni relative all'assetto geologico ed idrogeologico
Art. 6 - Disposizioni relative alle fasce di rispetto dei metanodotti e degli elettrodotti
Art. 7 - Disposizioni relative alle zone di rispetto cimiteriali
Art.8 - Disposizioni relative alle zone sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica
Art. 9 - Disposizioni relative al paesaggio extraurbano
Art. 10 - Disposizioni relative al paesaggio urbano e all'edificato
Art. 11 - Disposizioni per le aree a rischio archeologico
Art. 12 - Disposizioni relative alle infrastrutture
Art. 13 - Disposizioni relative alla sensibilità paesaggistica dei luoghi

Titolo 2. Disposizioni specifiche per gli ambiti consolidati

Capo 1. Finalità e criteri generali di intervento negli ambiti consolidati

Art. 14 - Finalità della classificazione del territorio consolidato e disposizioni generali

Capo 2. Ambiti della rete ecologica

Art. 15 - Finalità, definizioni, disposizioni generali
Art. 16 - Disposizioni per l'edificazione negli ambiti della rete ecologica
Art. 17 - Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica
Art. 18 - Sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione protettiva
Art. 19 - Zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione
Art. 20 - Zone agricole produttive

Capo 3. Ambiti di antica formazione

Art. 21 - Finalità, classificazione
Art. 22 - Disposizioni generali per gli Ambiti di antica formazione
Art. 23 - Modalità di intervento per gli edifici esistente negli Ambiti di antica formazione
Art. 24 - Interventi in edifici classificati come Beni vincolati e tutelati
Art. 25 - Interventi in edifici classificati come Edifici di rilevanza monumentale e storica
Art. 26 - Interventi in edifici classificati come Edifici di impianto storico
Art. 27 - Interventi in edifici classificati come Edifici senza particolari prescrizioni
Art. 28 - Modalità di intervento per gli spazi non edificati negli ambiti di antica formazione
Art. 29 - Aree per servizi negli Ambiti di antica formazione

Capo 4. Ambiti del tessuto edificato consolidato

Art. 30 - Tessuti verdi abitati collinari
Art. 31 - Tessuti verdi abitati di pianura
Art. 32 - Tessuti urbani
Art. 33 - Tessuti produttivi
Art. 34 - Tessuti commerciali e direzionali
Art. 35 - Ambiti soggetti a convenzione obbligatoria e ad indicazioni speciali

Capo 5. Norme per il settore commerciale

Art. 36 - Disposizioni per l'insediamento di strutture commerciali

Titolo 3. Prescrizioni e indicazioni morfologiche e insediative

Art. 37 - Articolazione delle prescrizioni

Titolo 4. Disposizioni transitorie e norme di flessibilità

Art. 38 - Misure di salvaguardia

Titolo 5. Disposizioni per gli ambiti di riqualificazione
Art. 39 – Ambito di riqualificazione 1 - Via Don Orione
Art. 40 – Ambito di riqualificazione 2 – Via Battisti
Art. 41 – Ambito di riqualificazione 3 – Via Fiume
Art. 42 – Ambito di riqualificazione 4 - Segheria
Art. 43 – Ambito di riqualificazione 5 - Serre
Art. 44 – Ambito di riqualificazione 6 – San Rocco 1
Art. 45 – Ambito di riqualificazione 7 – Via Cattaneo
Art. 46 – Ambito di riqualificazione 8 – Via Carducci
Art. 47 – Ambito di riqualificazione 9 – Malpensata 2
Art. 48 – Ambito di riqualificazione 10 – Via Volontari della Libertà 1
Art. 49 – Ambito di riqualificazione 11 – Via Volontari della Libertà 2
Art. 50 – Ambito di riqualificazione 12 – San Bernardino
Art. 51 – Ambito di riqualificazione 13 – Via Zappa
Art. 52 – Ambito di riqualificazione 14 – Via Resegone B
Art. 53 – Ambito di riqualificazione 15 – Via Resegone D

Titolo 6. Disposizioni per gli ambiti di completamento
Art. 54 – Ambito di completamento 1 - Via Milano
Art. 55 – Ambito di completamento 2 – Via Marconi
Art. 56 – Ambito di completamento 3 – Via Resegone A
Art. 57 – Ambito di completamento 4 – Resegone C
Art. 58 – Ambito di completamento 5 – Via Fatebenefratelli

Titolo 1.
Disposizioni generali

Capo 1. Finalità, contenuti, efficacia del Piano delle Regole

Art. 1 - Finalità ed efficacia del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è la parte del Piano di Governo del Territorio che:
a. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) LR n. 12/2005 e s. m. e i.

2. Il Piano delle Regole individua:
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

3. La finalità del Piano delle Regole è duplice:
- individuare l'insieme di vincoli e tutele che devono essere salvaguardate in ogni azione di trasformazione del territorio,
- stabilire i criteri di intervento per le parti del territorio consolidato.

Art. 2 - Elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000,
- PdR tavola 1.2 "Vincoli settore sud", scala 1:5.000,

- PdR tavola 2.1 "Usi e modalità di intervento. Tavola di sintesi, settore nord", scala 1:5.000,
- PdR tavola 2.2 "Usi e modalità di intervento. Tavola di sintesi, settore sud", scala 1:5.000,

- PdR Tavola 3.1 "Usi e modalità di intervento. Dettaglio aree urbanizzate", scala 1:2.000,
- PdR Tavola 3.2 "Usi e modalità di intervento. Dettaglio aree urbanizzate", scala 1:2.000,
- PdR Tavola 3.3 "Usi e modalità di intervento. Dettaglio aree urbanizzate", scala 1:2.000,
- PdR Tavola 3.4 "Usi e modalità di intervento. Dettaglio aree urbanizzate", scala 1:2.000,
- PdR Tavola 3.5 "Usi e modalità di intervento. Dettaglio aree urbanizzate", scala 1:2.000,
- PdR Tavola 3.6 "Usi e modalità di intervento. Dettaglio aree urbanizzate", scala 1:2.000,

- PdR tavola 4.1 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Buccinigo e Parravicino", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.2 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Erba e Crevenna", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.3 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Arcellasco e Cassina Mariaga", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.4 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Incino", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.5 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Valle Bova", scala 1:2.000,

- PdR tavola 5.1 "Classi di sensibilità paesaggistica, settore nord", scala 1:5.000,
- PdR tavola 5.2 "Classi di sensibilità paesaggistica, settore sud", scala 1:5.000,

- PdR tavola 6 "Mappa dei ritrovameneti archeologici", scala 1:5000,
- PdR Schedario ritrovamenti archeologici.

- PdR Norme Tecniche di Attuazione.

2. I contenuti di tutti gli elaborati sopraelencati assumono valore prescrittivi e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

3. Fanno inoltre parte integrante del Piano delle Regole i seguenti documenti:
- DP tavola 1. "Documento di Piano. Carta del disegno di piano", scala 1:10.000, intero territorio comunale

- DP tavola 2.1 “Rete ecologica e aree urbanizzate, settore nord”, scala 1:5.000, territorio urbanizzato,
- DP tavola 2.2 “Rete ecologica e aree urbanizzate, settore sud”, scala 1:5.000, territorio urbanizzato,
- DP tavola 3.1 “Documento di Piano: Ambiti di trasformazione, settore nord”, scala 1:5.000,
- DP tavola 3.2 “Documento di Piano: Ambiti di trasformazione, settore sud”, scala 1:5.000.
- DP Indicazioni per la pianificazione attuativa

4. Tutti i termini utilizzati all’interno delle presenti Norme Tecniche di Attuazione trovano la loro precisa definizione nel documento “Definizioni e disposizioni comuni” che fa quindi parte integrante del Piano delle Regole.

5. Fa parte integrante del Piano delle Regole, la versione digitale delle tavole che potranno essere stampate nelle scale e formati più idonei per la corretta lettura del PGT stesso.

6. Fa parte integrante del Piano delle Regole lo Studio geologico comunale.

7. Il Piano delle Regole è integrato dagli strumenti di settore già vigenti alla sua entrata in vigore o successivamente approvati. In caso di contrasto, prevale la normativa più recente.
Più in particolare il Piano delle regole è integrato, ove siano o divengano vigenti, dai seguenti strumenti di settore e dalle loro specifiche indicazioni normative:

- PIF (Piano di Indirizzo Forestale); proposta di adozione - Comunità Montana Triangolo Lariano
- Piano ittico provinciale – Provincia di Como
- Piano faunistico provinciale - Provincia di Como
- Piano Geologico - adeguamento PAI; approvato - Amministrazione Comunale
- Piano Reticolo Idrico Minore; approvato - Amministrazione Comunale
- Piano ridelimitazione pozzi criterio temporale; approvato - Amministrazione Comunale
- Piano zonizzazione acustica;
- Piano elettromagnetico; proposta Giunta - Amministrazione Comunale
- Piano Urbano del Traffico; proposta Giunta - Amministrazione Comunale
- Piano commerciale - Amministrazione Comunale.

L’elenco sopra riportato ha efficacia meramente dichiarativa; nel caso di modifica verrà aggiornato ad iniziativa dell’Ufficio Urbanistica e dell’aggiornamento verrà data comunicazione al Consiglio Comunale e mediante pubblicazione sul sito web del Comune.

8. Le prescrizioni tecniche e procedurali non contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono rinviate al Regolamento Edilizio.

Art. 3 - Attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente il territorio comunale consolidato è soggetto, per destinazioni d’uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dagli elaborati grafici di progetto del Piano delle Regole sopra elencati e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

2. La disciplina urbanistica definita nel Piano delle regole si applica:
- a tutte le costruzioni e manufatti (e loro trasformazioni) pubbliche e private esistenti, non abusive, e/o nuove nell’ambito comunale durante il periodo di validità del Piano di Governo del Territorio;
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del suolo o una sua diversa utilizzazione;
- ai mutamenti di destinazione d’uso.

3. In tutti gli ambiti del tessuto edificato consolidato, quando nel cartiglio sono previsti un indice base e un indice premiale, il raggiungimento di un indice superiore al minimo è possibile solo previa convenzione con l’Amministrazione, la quale può motivatamente rigettare, in tutto o in parte, la proposta di utilizzo dell’indice superiore al minimo sia dietro cessione di aree sia dietro monetizzazione delle stesse.

4. Gli immobili che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi; sono fatti salvi i diritti acquisiti.

5. Il Piano delle Regole si attua, in conformità con le disposizioni legislative vigenti, mediante gli strumenti della pianificazione attuativa comunque denominati ed interventi edilizi diretti.

6. Gli interventi sono autorizzabili se i relativi progetti sono conformi al Piano di Governo del Territorio, ai regolamenti comunali e alla legislazione vigente.
Le condizioni di edificabilità di un'area sono inoltre date:
- dall'assenza di previsioni di PTR o di PTCP che siano immediatamente prevalenti sulle indicazioni del Piano delle Regole ed alle quali esso non sia stato ancora adeguato;
- dalla conformità al Piano Territoriale di Coordinamento del parco Valle del Lambro e alle disposizioni relative alla Riserva Naturale della Valle Bova;
- dall'assenza di indicazioni contrastanti derivanti da disposizioni di strumenti settoriali così come indicati nel successivo Capo 2 (Piano idrogeologico, Piano elettromagnetico, Piano di Zonizzazione acustica, Piano regolatore dell'illuminazione comunale, Piano di razionalizzazione dei carburanti, Piano generale del traffico urbano, Piano di intervento forestale, Piano geologico, Piano del reticolo idrico minore Piano urbano generale dei servizi nel suolo e nel sottosuolo e di ogni altro strumento l'Amministrazione Comunale dovesse dotarsi); gli interventi devono inoltre adeguarsi alle indicazioni di detti strumenti;
- dalla preliminare approvazione di un Piano Attuativo e della relativa convenzione, quando questo sia previsto dal Piano di Governo del Territorio;
- dall'esistenza o la previsione delle opere di urbanizzazione primaria e quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria.
La sola conformità dell'intervento alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, in particolare del Piano delle Regole non comporta quindi l'automatica edificabilità di un'area.

7. L'efficacia del titolo abilitativo può essere subordinato alla realizzazione di rettifiche di confine e di allineamento oppure limitati arretramenti dal filo stradale, anche se non espressamente previsti dal Piano delle Regole o dalle leggi vigenti, ove ciò risulti necessario per l'interesse pubblico e su prescrizione dei competenti uffici tecnici per migliorare l'edificazione dei lotti, la viabilità, la sicurezza o l'assetto dell'ambiente e la qualità del decoro urbano.
L'impegno del richiedente a concorrere all'urbanizzazione della zona si assolve:
- con l'eventuale cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti all'intervento ed all'installazione della rete dei servizi;
- con la realizzazione di eventuali opere a scomputo in conformità con la normativa vigente;
- con il pagamento del contributo di costruzione.
Con atto stipulato ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 è disposta la cessione delle aree di urbanizzazione primaria e/o la realizzazione delle opere a scomputo. Il rilascio del Permesso di Costruire o l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività sono subordinati alla sottoscrizione di detto accordo.

8. L'uso edilizio del terreno è disciplinato dall'Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) o dal Rapporto di copertura (RC) i cui valori massimi sono fruibili solo se vengono contemporaneamente rispettati gli altri indici di edificazione e le altre prescrizioni.

9. All'entrata in vigore del Piano delle Regole, ogni edificio esistente non abusivo o da costruire determina una corrispondente superficie definita come Superficie edificabile delle aree consolidate, secondo l'indice ammesso.
Per i fabbricati esistenti non abusivi, la superficie fondiaria pertinente va estesa alle aree scoperte contigue della stessa proprietà, per raggiungere il valore degli indici di sfruttamento ammesso.

10. Gli edifici fabbricati secondo gli indici e i parametri ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono, anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.
Al tal fine negli elaborati tecnici dovrà essere indicata l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta od indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non aedificandi".
L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di zona.

11. In tutti gli Ambiti che prevedono la trasformazione o la riqualificazione di insediamenti produttivi esistenti dovranno prevedere, preliminarmente alla riconversione, uno specifico Piano di indagine ambientale finalizzato a verificare la salubrità del luogo ai fini del giudizio di risanamento. Tale piano è finalizzato alla verifica della presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs 152/2006 e s. m. e i. (parte IV, titolo V). La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento delle opere di risanamento e allacertificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità compete

Capo 2. Vincoli e tutele

Art. 5 - Disposizioni relative all'assetto geologico e idrogeologico

1. Relativamente alle disposizioni sull'assetto geologico e idrogeologico del territorio comunale valgono le norme e disposizioni dello Piano di Assetto Idrogeologico, dello studio del Reticolo Idrico Minore e dello studio Geologico che fanno parte integrante del Piano di Governo del Territorio di Erba e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 6 - Disposizioni relative alle fasce di rispetto dei metanodotti e degli elettrodotti

1. Negli elaborati PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 "Vincoli, settore sud", scala 1:5.000 sono individuate le fasce di rispetto relative ai metanodotti.
In tali fasce si applicano le disposizioni di cui al DM del 24/11/1984 e s.m. e i.

2. Nella zona di rispetto dei metanodotti, i progetti degli edifici, e delle opere di urbanizzazione dovranno ottenere il preventivo parere favorevole degli Enti preposti.

3. Nelle località servite di gasdotto o di metanodotto comunali gli edifici residenziali, artigianali ed industriali di nuova costruzione debbono allacciarvisi, fatte salve eventuali diverse soluzione autorizzate dagli enti competenti.

4. Negli elaborati PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 "Vincoli, settore sud", scala 1:5.000 sono individuati gli elettrodotti a media ed alta tensione.

5. Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aeree od interrate, si applicano le norme specifiche di tutela fissate da leggi e regolamenti in vigore - D.M. del Ministero dell'Ambiente del 29.5.2008 e D.P.C.M. del 08.07.2003.

6. Al verificarsi del superamento dei limiti di legge, per gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto degli elettrodotti sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e s.m. e i., senza aumento del numero delle unità immobiliari esistenti.

Art. 7 - Disposizioni relative alle zone di rispetto cimiteriali

1. Negli elaborati PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 "Vincoli, settore sud", scala 1:5.000 sono individuate le fasce di rispetto cimiteriali, come stabilito dal R.R. 6/2004 e s.m.i.

2. Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 21 ottobre 1975, n. 803 e s.m.e i.). In tali zone è prevista l'inedificabilità.

3. Sugli edifici esistenti compresi nelle zone con vincolo cimiteriale sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia senza demolizione e nuova costruzione. Nelle aree scoperte è consentita la realizzazione di parcheggi purchè non interessanti gli ambiti della rete ecologica regionale.

4. Sono ammesse attività economiche e, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, strutture al servizio delle stesse che siano amovibili, non costituiscano volumi e o slp, siano compatibili con la destinazione d'uso del suolo e l'ambito di rispetto cimiteriale. La convenzione dovrà prevedere che tali strutture vengano rimosse nel caso in cui, per qualunque ragione, non siano più funzionali all'attività economica ammessa. E' inoltre ammessa la realizzazione di chioschi al servizio del cimitero. Deve essere rispettata la disciplina di cui all'art. 57, D.P.R. 285/1990 e s.m.e i.

Art. 8 - Disposizioni relative alle zone sottoposte a tutela ambientale e paesaggistica

1. Negli elaborati PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 "Vincoli, settore sud", scala 1:5.000 sono individuate le seguenti aree sottoposte a vincolo e le relative disposizioni:

- Limite SIC IT2020005 Lago di Alserio – Direttiva Habitat 92/43 EEC
Nell'ambito dei SIC si applicano le disposizioni di cui alla Direttiva habitat 92/43 EEC. L'ente gestore è il Parco Regionale Valle del Lambro.

- Limite SIC IT2020006 Lago di Pusiano – Direttiva Habitat 92/43 EEC
Nell'ambito dei SIC si applicano le disposizioni di cui alla Direttiva habitat 92/43 EEC. L'ente gestore è il Parco Regionale Valle del Lambro.

- Parco Regionale Naturale Valle del Lambro
Nell'ambito del Parco Regionale della Valle del Lambro istituito con L.R. 16 settembre 1983 n. 82 di cui alla L.R. 86/83, PTC adottato il 10/01/97 nel limite vincolo paesistico L. 431/85 e L.R 18/97, nonchè nel Parco Naturale Regionale valle del Lambro in esso ricompreso, approvato con D.G.R n. 7/601 del 28/07/2000, si applicano le disposizioni del Piano in vigore.

- Riserva Naturale Regionale Valle Bova;
Nell'ambito della Riserva Naturale Regionale Valle Bova istituita con D.C.R. n. VIII/438 del 25 /09/ 2007 si applicano le disposizioni specifiche di cui agli artt. 2,12,13 della L.R. n. 86/83 e s. m. e i. ed in particolare l'art 11 della L.R 86/83.
Fino all'adozione del Piano della Riserva, come previsto dalla L.R. 86/83 e s. m. e i., si applicano i contenuti della delibera istitutiva e le relative norme di salvaguardia in esse contenute.
L'area della Riserva è inserita all'interno del protocollo d'intesa "*Ecomuseo del distretto dei monti e dei laghi briantei*" sottoscritto tra Provincia di Lecco e Comune di Erba, come approvato con Delibera di Consiglio comunale n° 22 del 06/02/07.

- Zone di rilevanza ambientale
Tale zona corrisponde all'ambito del territorio comunale posto al di sopra della linea di livello di 800 m. ai sensi della L. 432/85 e s. m. e i. art. 1 ter, Del GR n° 3859 del 10/12/85.

- Alberi Monumentali
E' vietato abbattere, danneggiare o comunque modificare la struttura degli alberi monumentali individuati negli elaborati PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 "Vincoli, settore sud", scala 1:5.000. Gli interventi per una corretta manutenzione e conservazione degli alberi monumentali nonché il loro eventuale abbattimento, qualora non siano già attribuiti alla competenza di enti o amministrazioni diverse ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono autorizzati dal comune, previa acquisizione di un parere tecnico delle strutture competenti in materia di servizi forestali e fitosanitari. L'abbattimento degli alberi monumentali avviene per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità a adottare soluzioni alternative volte ad evitare l'abbattimento.

- Luoghi dell'identità regionale
Valgono le disposizioni del Piano Territoriale Paesaggistico della Lombardia.

Art. 9 - Disposizioni relative al paesaggio extraurbano

1. In coerenza con le indicazioni del D.Lgs 42/2004 e s. m. e i. e del PTRC, il Piano di Governo del Territorio tutela il paesaggio e l'ambiente extraurbano.

2. L'obiettivo della tutela del paesaggio si esprime anche nelle misure di protezione previste per il territorio agricolo.

3. Il taglio degli alberi in virtù delle leggi forestali e di protezione paesaggistica vigenti in materia è sottoposto alle seguenti norme:

zona	***ambito***	***norme***	***Autorità forestale***
Montana	(Fuori della Riserva Valle Bova e Parco)	PIF leggi forestali	Comunità Montana Triangolo Lariano

Collinare	Boschi con superficie superiore a 2000 mq	PIF leggi forestali	Comunità Montana Triangolo Lariano
Montana/Pascolo Collinare	Riserva Regionale Naturale Valle Bova	Piano della Riserva (e/o misure di Salvag.)	Ufficio della Riserva, Direttore
Urbana	Boschi con superficie superiore a 2000 mq	PIF leggi forestali	Comunità Montana Triangolo Lariano
Urbana	Piante singole o giardini parchi e ville (al di fuori delle aree protette)	Regolamento comunale del verde	Ente Gestore Riserva Naturale
Pianura	Confini del Parco Regionale Valle Lambro	PTC Parco Valle Lambro	Ente Gestore Parco Valle Lambro
Pianura	Confini Riserva orientata Lago Alserio	PTC Parco Valle Lambro	Ente Gestore Parco Valle Lambro

4. Al fine di salvaguardare e valorizzare i punti panoramici e linee di visuale individuati negli elaborati del Piano delle Regole, l'Ufficio tecnico, in sede di rilascio del Permesso di Costruire o di Dichiarazione di Inizio Attività, può:
- prescrivere la preliminare modinatura dell'edificio intesa come la realizzazione di una sagoma dell'edificio per valutarne in via preliminare l'impatto;
- imporre la precisa ubicazione dell'edificio sul lotto, il suo orientamento e dimensioni;
- prescriverne il genere di copertura, la forma del tetto e limitare l'altezza del colmo;
- vietare i fabbricati accessori, le alberature e le siepi vive;
- esigere l'impiego di particolari materiali di facciata e di copertura e l'adozione delle tinteggiature più appropriate;
- esigere l'impiego di essenze arboree locali, secondo quanto prescritto dal regolamento del verde comunale;
- prescrivere idonee recinzioni, comprese quelle in legno del tipo a staccionata;
- dettare altre norme di carattere estetico.

5. Relativamente all'edificazione dei terreni in pendio, si applicano le speciali disposizioni del Piano idrogeologico comunale.

6. Nelle zone rurali e boschive e in generale nel territorio classificato all'interno della rete ecologica così come di seguito specificato trovano applicazione diretta le condizioni dettate dalla direttiva europea relativa alle reti ecologiche. In via di massima, le recinzioni sono ammesse secondo le disposizioni di cui all'art. 41 del Regolamento Edilizio. Sono fatte salve particolari esigenze colturali od abitative da comprovare; in questi casi è consentita la recinzione in siepe viva con staccionata in legno.

7. Negli elaborati PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 "Vincoli, settore sud", scala 1:5.000 sono individuate le seguenti aree sottoposte a vincolo e le relative disposizioni:

Territori comunali al di sopra della linea di livello degli 800m
Tale zona corrisponde all'ambito del territorio comunale posto al di sopra della linea di livello di 800 m. ai sensi della L. 431/85 e s. m. e i. art. 1 ter, Del GR n° 3859 del 10/12/85.

Area sottoposta a vincolo di tutela "Beni paesaggistici Ambientali"
Il vincolo è stato apposto con D.M. 28 aprile 1971 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio del Comune di Erba". Nell'ambito in oggetto si applicano le direttive ai sensi del D. Lgs. 42/204 e s. m. e i..

Corsi d'acqua sottoposti a vincolo di tutela "Beni paesaggistici Ambientali"
Gli interventi sulle aree sopra individuate devono rispettare le disposizioni e procedure previste: dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e dai Piani Paesaggistici previsti dagli artt.135 e 143 del succitato D.Lgs. 42/2004 e s. m. e i.

Elementi paesaggistici del PTCP
Negli elaborati PdR tavola 1.1 “Vincoli, settore nord”, scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 “Vincoli, settore sud”, scala 1:5.000 sono individuati gli elementi segnalati e regolati dal PTCP:

- Buco del Piombo _ valenza paesaggistica;
- Val Bova - area con fenomeni carsici;
- Albergo la Salute - ambito paleontologico;
- Piani d'Erba - piana alluvionale;
- Alberi monumentali;
- ambito paleontologico - Buco del Piombo;
- grotta - Buco del Piombo;
- Zone Umide - foce del Lambrone, sponda del lago di Alserio e pian d'Erba;
- monumento ai caduti (Terragni);
- luogo di culto - eremo di San Salvatore e chiesa di Sant'Eufemia;
- edificio storico culturale - ville Amalia e Majnoni;
- edificio storico di difesa - castelli di Pomerio e di Casiglio, resti di fortificazioni, torre e castello medioevale.

Art. 10 - Disposizioni relative al paesaggio urbano e all’edificato

1. Negli elaborati:
- PdR tavola 4.1 “Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Buccinigo e Parravicino”, scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.2 “Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Erba e Crevenna”, scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.3 “Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Incino”, scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.4 “Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Arcellasco e Cassina Mariaga”, scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.5 “Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Valle Bova”, scala 1:2.000, sono individuate le aree e gli edifici sottoposti a vincolo e le relative disposizioni così come di seguito elencati.

Edifici e beni vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 Titolo 1 e edifici con vincolo ope legis (vincolo presunto)

Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato al preventivo nulla-osta da parte dell’autorità preposta e comporta l’impegno del richiedente all’integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.
Nell’area di pertinenza degli edifici di seguito elencati, ai sensi dell’art. 18 del PTCP, non sono ammesse nuove costruzioni.
Gli edifici e i beni sopraccitati sono precisamente individuati e numerati negli elaborati PdR tavola 1.1 “Vincoli, settore nord”, scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 “Vincoli, settore sud”, scala 1:5.000
con riferimento alla descrizione che segue:

Numero	*Descrizione*
I	Chiesa Santa Maria assunta a Casiglio *(compresi canonica e giardino)*
II	Villa Gavazzi già Jacini, giardino e parco storico a Castelnuovo
III	Villa Majnoni e parco storico a Castelnuovo
IV	Complesso immobili di proprietà Parravicini a Parravicino e parco storico
V	Villa Cappella San Bartolomeo e parco storico proprietà Lado Parravicino
VI	Complesso cimiteriale in via Carlo Porta (cimitero Biraghi)
VII	Villa (compresa portineria) Piscicelli e parco storico a Parravicino
VIII	Castello di Pomerio e parco storico (compresi sagrato, canonica e giardino)
IX	Casa Mambretti, rustici e parco storico già Vidiserti Carpani
X	Palazzo e Torre Medioevale a Buccinigo
XI	Chiesa San Cassiano a Buccinigo
XII	Villa Amalia e chiesa Santa Maria degli Angeli
XIII	Finestra quattrocentesca in via San Bernardino
XIV	Chiesa Santa Marta a Erba Alta (compreso sagrato)
XV	Chiesa di san Maurizio a Mevate (compresi sagrato e canonica)
XVI	Chiesa santa Eufemia a Incino e sagrato
XVII	Casa medioevale con bifore a Incino

XVIII	Torre medioevale a Villincino
XIX	Casa Carpani a Villincino
XX	Casa Carpani/Scaravaglio
XXI	Villa e parco Majnoni
XXII	Chiesa Santa Maria Nascente – parrocchiale di Incino
XXIII	Villa Clerici e parco storico
XXIV	Chiesa Santa Maria Maddalena a Crevenna (compresi sagrato, canonica e giardino)
XXV	Chiesa San Giorgio cimitero di Crevenna (compresi sagrato e giardino)
XXVI	Eremo San Salvatore
XXVII	Ruderi medioevali Buco del Piombo
XXVIII	Oratorio dei Re Magi e Villa Nava a Carpesino
XXIX	Chiesa SS. Pietro e Paolo a Arcellasco
XXX	Oratorio San Bernardino a Arcellasco
XXXI	Castello di Casiglio, Villa Elena e parco storico a Parravicino
XXXII	Oratorio San Rocco a Prielmat
XXXIII	Chiesa Santa Gemma a Carpesino
XXXIV	Oratorio San Ambrogio e scalinata a Bindella
XXXV	Oratorio San Rocco a Morchiuso
XXXVI	Oratorio San Antonio a Campolongo
XXXVII	Masso Avello a Parravicino - già inventariato Soprintendenza Archeologica
XXXVIII	Oratorio San Bernardino a Pomerio
XXXIX	Oratorio San Pietro a Buccinigo
XL	Sarcofago romano (casa Bartesaghi) - già inventariato Soprintendenza Archeologica
XLI	Villa Ceriani Bressi oggi Villa Comunale a Crevenna
XLII	Oratorio Santa Vereconda (casa chiesa Molinari)
XLIII	Monumento ai Caduti e parco storico
XLIV	Villa Candiani e parco storico
XLV	Teatro Licinium e parco storico
XLVI	Viale dei Cipressi Villa Majnoni
XLVII	Lavatoio Rovere
XLVIII	Portici del mercato a Incino
XLIX	Vasca del Lavatoio in Via Turati
L	Lavatoio a Morchiuso
LI	Lavatoio a Arcellasco

Altri edifici tutelati di interesse storico, artistico e ambientale

Negli edifici di interesse storico artistico e ambientale, così come individuati nella tavola del Piano delle Regole, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di restauro. Possono essere ammessi interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, previo Piano di Recupero.

Gli edifici sopraccitati sono individuati e numerati negli elaborati:

- PdR tavola 4.1 “Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Buccinigo e Parravicino”, scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.2 “Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Erba e Crevenna”, scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.3 “Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Incino”, scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.4 “Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Arcellasco e Cassina Mariaga”, scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.5 “Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Valle Bova”, scala 1:2.000.

In tali elaborati sono individuate le seguenti aree e edifici sottoposti a vincolo e le relative disposizioni:

Numero	*Descrizione*
1	Antico ambito della Chiesa di Santa Eufemia
2	Viale dei Cipressi a Castelnuovo
3	già Villa Vittadini a Parravicino
4	Villa Corti e parco storico a Pomerio
5	Portineria ex Villa Radice Fossati e parco storico a Boccogna
6	Villa Maria in Via Lodorina a Buccinigo
7	Dipendenza ex Villa Valaperta e parco storico a Erba Alta
8	Villa Hayez a Erba Alta
9	Villa già Meroni e parco storico
10	Casa già Barzaghi e parco storico
11	Villa Comolli e parco storico

12 Villa Corti e parco storico a Erba
13 Villa Cesaris e parco storico a Erba
14 Villa Genolini e parco storico a Crevenna
15 Prospettiva Villa Ceriani Bressi a Crevenna
16 Casa con facciata liberty in via Monti a Crevenna
17 Cascina Mirabello
18 Cascina Ginocchio
19 Cascina Meanolo
20 Edificio già ristorante/stazione ferroviaria in via XXV aprile
21 Villa Cenerelli e parco storico a Erba Alta
22 Rustico di Casa Rivolta a Villincino
23 Casa Busti Carpani a Villincino
24 Casa Pelli Sangalli in via Garibaldi
25 già Villa Agazzi della Rovere
26 già Villa Vigezzi della Rovere
27 Risorgive del Gringhelon
28 Edificio già antica scuola di Arcellasco
29 Villa Caldara Rossi a Carpesino
30 Cascina San Giuseppe in via IV Novembre
31 Rustico di casa Bianchi a Bindella
32 Cascine in via Sanzio a Bindella
33 Edificio di Via Verri
34 Borgo medioevale di Villincino – torre, pusterla, lavatoio, edifici residenziali
35 Villa Varenna a Pomerio già Scaravaglio-Tesio
36 Cascina Malpirana
37 Cascina Gerniett
38 Cascina Balbor
39 Villa Pavia oggi Wollemburg e parco storico
40 Villa già Radice Fossati a Boccogna e parco storico
41 Villa Tremolada e parco storico
42 Villa Valaperta e parco storico
43 Casa Chiesa Molinari
44 Istituto Cristo Re- Proserpio già Dal Verme- Archiniti – Belgioioso
45a Villa Calderoni
45b Casa De Carli e parco storico
46 Casa Giorgietta e parco storico a Mevate già Villa Biraghi
47 Scalinata Via Santa Caterina da Siena
48 Casa Rivolta a Villincino
49 Villa Monrepos e parco storico a Erba
50 Villa Ferraris
51 Villa Minonzio e parco storico
52 Parco storico e ospedale FBF
53 Stazione F.N.M. e caffetteria
54 Immobili farmacia Robbio e altri – via XXV Aprile
55 Casa Buzzi
56 Cascina Coso a Incino
57 Rudere Tiro a Segno
58 Cascina Casalina
59 Villa de Capitani e parco storico
60 Villa Clerici Majnoni e parco storico a Bindella
61 Villa Cesa Bianchi a Bindella
62 Cascina a Bindella
63 Villa Biffi e parco storico a Morchiuso
64 Villa Vaccari e parco storico
65 Casa Caldara Ferrari a Carpesino
66 Villa Grassi e parco storico a Arcellasco
67 Scalinata Torricella
68 Antico nucleo storico a Torricella – Villa Prina e rustici, Villa Carlo Porta, Borri/Stampa
69 Villa Peterlongo e parco storico a Arcellasco
70 Villa Michel – Torchiera e parco storico
71 Villa tre Faggi e parco storico
72 Ciminiera dell’antico Opificio Zappa già filanda

73 Convento Padri Passionisti e parco storico a Carpesino
74 Proprietà Colombo già Villa Camagni
75 Cascina Ronco
76 Chiesa di Santa Rita
77 Vecchio casello
78 Cabina Enel di via Fiume.

2. Per gli immobili pubblici o di proprietà di enti religiosi con più di settanta anni, nessun intervento può essere ammesso senza il previo esperimento della procedura di verifica dell'interesse culturale ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e s. m. e i.

Art. 11 - Disposizioni per le aree a rischio archeologico

1. I progetti comportanti scavi nelle zone indicate nell'elaborato PdR tavola 6 "Mappa dei ritrovamenti archeologici", scala 1:5000 e descritti nel volume "PdR Schedario ritrovamenti archeologici" devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagini archeologiche.

Art. 12 - Disposizioni relative alle infrastrutture

1. Il Piano di Governo del Territorio, unitamente al Piano del Traffico, garantisce nella sua attuazione la massima connessione e continuità tra tutti gli elementi della rete viaria perseguendo l'obiettivo del corretto rapporto tra forma della strada e suo utilizzo.

2. Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le previsioni di piano, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) o anche opere stabili se regolate da apposita convenzione che consenta all'Amministrazione Comunale di operare senza obbligo di ricostruzione a proprie spese.

3. Per la linea ferroviaria si devono garantire le massime condizioni di accessibilità alle infrastrutture ad essa connesse. In particolare si dovranno individuare e incentivare tutte le possibili condizioni di relazioni tra le aree urbanizzate e le infrastrutture ferroviarie mediante i percorsi ciclo-pedonali.

4. I tracciati delle piste ciclabili individuate nel Piano di Governo del Territorio sono indicativi; sono invece prescrittivi i recapiti individuati nelle tavole di Piano.
La progettazione delle piste ciclabili deve garantire la sicurezza degli utenti della pista stessa e di quelli che la incrociano.

5. Negli elaborati PdR tavola 1.1 "Vincoli, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 1.2 "Vincoli, settore sud", scala 1:5.000 sono individuate le seguenti aree sottoposte a vincolo e le relative disposizioni:

Fasce di rispetto stradale
Le fasce di rispetto stradale sono definite dal Piano Generale del Traffico Urbano in relazione alla classificazione della rete stradale. In assenza di indicazioni valgono le norme del Codice della Strada.
Le fasce di rispetto stradale sono soggette ad inedificabilità.
Nei suddetti spazi e nelle relative fasce di rispetto si applica la normativa prevista dal Codice della Strada.
L'area compresa all'interno delle fasce di rispetto sopramenzionate viene considerata anche ai fini dell'applicazione degli indici previsti per la zona urbanistica contigua; gli edifici dovranno però essere ubicati all'esterno di tali fasce.
Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento purché la costruzione non sopravanzi l'esistente.

All'interno della fascia di rispetto stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada stessa, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti che disciplinano le singole opere.
Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai canali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

a) parcheggi, attrezzature al servizio della circolazione ed impianti di distribuzione dei carburanti con le relative opere accessorie, con attività di market e officina funzionali (distributori automatici di alimenti e bevande);
b) rampe di accesso alle autorimesse,
c) pensiline di ingresso di edifici;
d) recinzioni che non ostruiscano la visibilità;
e) alberature che non ostruiscano la visibilità;
f) cabine di distribuzione elettrica e, in genere, le attrezzature tecnologiche di interesse pubblico;
g) piste ciclabili e manufatti a servizio della mobilità ciclo-pedonale.
Gli interventi come sopra elencati possono essere realizzati se non interessanti direttamente gli ambiti della rete ecologica regionale.

Eventuali deroghe all'osservanza delle distanze dalle strade sono ammissibili nei limiti consentiti dalle leggi vigenti e previo nulla-osta dell'Autorità competente sulla strada stessa.

L'Amministrazione Comunale, può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:
- per evitare od eliminare frontespizi nudi;
- per motivi di ordine ambientale o panoramico e di decoro urbano;
- per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, congrui spazi antistanti di sosta o di manovra e di accesso.

Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera privata in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Fascia di rispetto ferroviario
Le aree ferroviarie sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o previste, nonché ai relativi servizi ed impianti.
Lungo i tracciati delle linee ferroviarie vige il D.P.R. n° 753/1980 relative alle fasce di rispetto ferroviario.
Devono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al D.P.R. n° 459 del 18 novembre 1998 "Regolamento recante le norme di esecuzioni dell'art. 11 della L. 447/1995 in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario", con particolare riferimento agli artt. 3 e 5, indicanti le fasce territoriali di pertinenza delle infrastrutture ed i limiti assoluti di immissione del rumore prodotto all'interno e all'esterno delle suddette fasce.

Viabilità storica o di interesse panoramico
Assumono valore di viabilità storica o di interesse panoramico da salvaguardare e valorizzare il percorso della strada statale n° 639 dei laghi di Pusiano e Garlate e i tracciati "Balcone lombardo e "Via Carolingia" individuate dal Piano Territoriale Regionale. Per tali tracciati si fa riferimento al Piano Paesaggistico Regionale ed in particolare alle disposizioni immediatamente operative (art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale) e agli strumenti operativi.

Art. 13 - Disposizioni relative alla sensibilità paesaggistica dei luoghi

1. Ai fini della sensibilità paesaggistica il territorio comunale, nell'elaborato PdR 5 "Classi di sensibilità paesaggistica", in relazione agli ambiti, zone e tessuti nei quali è articolato il Piano delle Regole è così classificato:

a. classe di sensibilità paesaggistica bassa, corrispondente alla sensibilità 2 della DGR 7/11045 del novembre 2002;
sono così classificati:
- tessuti urbani,
- tessuti produttivi,
- tessuti commerciali e direzionali, fatto salvo le aree ricadenti nel punto d,
- servizi compresi nei tessuti sopra elencati, fatto salvo le aree ricadenti nel punto d,

b. sensibilità paesaggistica media, corrispondente alla sensibilità 3 della DGR 7/11045 del novembre 2002;
sono così classificati:
- i tessuti verdi abitati collinari,

- i tessuti verdi abitati di pianura;
- i servizi compresi nei tessuti sopra elencati,

c. sensibilità paesaggistica elevata, corrispondente alla sensibilità 4 della DGR 7/11045 del novembre 2002; sono così classificati:

- le agricole produttive,
- gli ambiti di antica formazione,
- i servizi compresi negli ambiti sopra elencati,

d. sensibilità paesaggistica molto elevata corrispondente alla sensibilità 5 della DGR 7/11045 del novembre 2002;
sono così classificati:

- l'ambito del parco della valle Lambro,
- l'ambito della Riserva della Valle Bova,
- gli ambiti della rete ecologica ad eccezione delle Zone agricole produttive,
- gli interventi ricadenti entro una fascia di 100 metri dal perimetro della Riserva Naturale della Valle Bova, del Parco Regionale della Valle del Lambro, del pSIC IT2020005 Lago di Alserio – Direttiva habitat 92/43 EEC e del pSIC IT2020006 Lago di Pusiano – Direttiva habitat 92/43 EEC.

2. Tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono sottoposti all'esame paesistico dei progetti ai sensi della DGR 8 Novembre 2002 n° 7/11045; sono oggetto di esame paesistico gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale di parchi, giardini, viali alberati. Sono esclusi da tale obbligo gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica in quanto tale provvedimento sostituisce l'esame di impatto paesistico. Sono inoltre esclusi dall'esame paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche culturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti.

3. Sono soggetti a parere della Commissione Paesaggio:
- gli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica;
- gli interventi il cui impatto superi la soglia di rilevanza come determinata dalla DGR 8 Novembre 2002 n° 7/11045;
- gli interventi ricadenti nelle zone classificate con i gradi di sensibilità paesaggistica elevata e molto elevata così come individuati nell'elaborato PdR 5 "Classi di sensibilità paesaggistica", fatto salvo la procedura per gli interventi sotto la soglia di rilevanza, ai sensi della DGR 8 Novembre 2002 n° 7/11045.

4. L'Ufficio Tecnico, con parere motivato e in relazione a contraddizioni o lacune della valutazione di impatto paesistico redatta dal tecnico incaricato, può chiedere parere della Commissione Paesaggio per gli interventi ricadenti nelle zone classificate con i gradi di sensibilità paesaggistica media così come individuati nell'elaborato PdR 5 "Classi di sensibilità paesaggistica", fatto salvo la procedura per gli interventi sotto la soglia di rilevanza, ai sensi della DGR 8 Novembre 2002 n° 7/11045.

Titolo 2.
Disposizioni specifiche per gli ambiti di intervento

Capo 1. Finalità e criteri generali di intervento negli ambiti consolidati

Art. 14 - Finalità della classificazioni del territorio consolidato e disposizioni generali

1. La classificazione del tessuto urbano consolidato persegue i seguenti obiettivi:
- valorizzare le diverse modalità insediative e tipologiche esistenti che garantiscono una articolazione dell'abitare;
- valorizzare le potenzialità ambientali residue di alcune parti del territorio edificato;
- consolidare l'edificazione esistente anche mediante processi controllati di densificazione;
- avviare processi di riqualificazione urbana diffusa anche in chiave di miglioramento del microclima urbano.

Per il raggiungimento degli obiettivi sopra enunciati, la classificazione del territorio urbanizzato, oltre a fornire la base per l'applicazione di indici e parametri urbanistici ed edilizi, diventa il criterio per l'applicazione di un sistema di incentivi o di misure di compensazione o trasferimento di capacità edificatori nella forma di crediti edilizi.
In tutte le zone del territorio urbano consolidato di cui ai successivi capi, dovrà essere favorita la delocalizzazione delle aziende insalubri e di quelle di cui sia accertata l'incompatibilità dagli enti preposti con l'immediato contesto. Le aziende da delocalizzare dovranno essere insediate nelle aree che il Piano di Governo del Territorio assoggetta a Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP).

2. Il recupero dei sottotetti, in applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 e s. m. e i. è possibile nei seguenti casi e con le seguenti limitazioni:
- negli ambiti della rete ecologica senza modifica della falda di copertura;
- negli edifici classificati come "Beni vincolati e tutelati" compresi negli ambiti di antica formazione, senza modifica della pendenza della falda e dell'altezza dell'edificio (quota di gronda e di colmo), previo parere delle Autorità preposte e della Commissione Paesaggio e nel rispetto delle eventuali disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione e nel Regolamento Edilizio;
- negli edifici classificati come "Edifici di rilevanza monumentale" compresi negli ambiti di antica formazione, senza modifica dell'altezza dell'edificio (quota di gronda e di colmo), previo parere della Commissione Paesaggio e nel rispetto delle eventuali disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione e nel Regolamento Edilizio;
- negli edifici classificati come "Edifici senza particolari prescrizioni" compresi negli ambiti di antica formazione**;**
- nei tessuti verdi abitati collinari;
- nei tessuti verdi abitati di pianura;
- nei tessuti urbani;

Il recupero dei sottotetti non è ammesso nelle aree di rispetto cimiteriale.

3. Il recupero dei sottotetti, laddove consentito e con le eventuali limitazioni di cui al comma 2 del presente articolo, è ammesso anche in assenza di aperture sulla facciata dell'edificio. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti, laddove consentiti e con le eventuali limitazioni di cui al comma 2 del presente articolo, possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

Capo 2. Ambiti della rete ecologica

Art. 15 - Finalità, definizioni, disposizioni generali

1. Il Piano di Governo del Territorio pone le basi per l'avvio di un complessivo processo di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Esso deve avvenire tramite la salvaguardia dell'attuale sistema di paesaggio rurale con i suoi elementi, tramite la ricostituzione delle connessioni ecologiche che un tempo lo caratterizzavano maggiormente, quali rogge con sponde naturali, siepi compatte, filari alberati, prati stabili e alcuni boschetti. In alcuni casi sarà solamente necessario favorire i processi spontanei di rinaturalizzazione.
Ciò sarà reso possibile attraverso il meccanismo dei crediti edilizi o altre forme di incentivazione (finanziamenti europei per arboricoltura, etc.). Sarà opportuno incoraggiare, anche con strumenti di informazione dedicati, lo sviluppo di tecniche agrarie a basso impatto (agricoltura integrata e agricoltura biologica).

2. La funzione agricola a basso impatto territoriale e l'incremento della rete ecologica locale, andranno perseguiti favorendo la massima articolazione di habitat e proteggendo il sistema delle acque superficiali. L'articolazione potrà avvenire anche tramite l'impianto di boschetti da legno o per la produzione di biomassa, che forniscano una certa sostenibilità economica. I corsi d'acqua dovranno essere, ove possibile, protetti da fasce tampone di vegetazione naturale che impedisca il percolamento dei nutrienti dall'ambiente circostante. In alcuni casi si potranno favorire boschetti di nuovo impianto con funzione ecologica. Questo arricchimento di habitat del territorio favorirà un incremento di specie vegetali ed animali, specialmente nelle aree non sottoposte a tutela attiva o passiva.

3. Attraverso la programmazione naturalistica si dovrà contemporaneamente assicurare il miglioramento ambientale sia dal punto di vista del risultato ecologico sia dal punto di vista dell'arricchimento del paesaggio visivo.
La localizzazione dei diversi tipi di elementi da ricostruire ed eventualmente le fasi di taglio delle arboricolture da legno o da biomassa dovrà seguire uno specifico programma in modo da garantire una buona qualità paesaggistica.
Per gli interventi di riqualificazione ambientale, ricostruzione delle siepi o di boschetti. dovrà esser previsto l'utilizzo esclusivo di specie arboree ed arbustive spontanee o completamente naturalizzate nel tradizionale paesaggio agricolo lombardo.

3. Ai fini della costruzione della rete ecologica valgono le seguenti definizioni:

- rete ecologica
Si intende per "rete ecologica" l'insieme delle superfici e dei corridoi che concorrono al mantenimento di un buon livello ecologico e permettono le connessioni per le specie, diventando base per la conservazione della biodiversità.
Compongono la rete ecologica di Erba:
- i sistemi ecologici di rilevanza naturalistica;
- i sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione protettiva;
- le Zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione (buffer o bande boscate);
- le zone agricole produttive;

- buffer
Si intende per "buffer" una fascia di dimensioni variabili che si sviluppa attorno ad un elemento di valore ecologico al fine di garantirne la sopravvivenza ed eventualmente il miglioramento delle condizioni chimico fisiche e biologiche.

- banda boscata
Si intende per banda boscata una formazione lineare ad alta densità costituita da formazioni plurifilari di 2-4 file o a distribuzione irregolare formate da alberi, alberi a ceppai, arbusti.

- forestazione
La realizzazione di buffer e di bande si configurano come interventi di forestazione. La forestazione di aree verdi arricchisce sensibilmente il territorio sia da un punto di vista paesaggistico che ambientale andando a creare microsistemi dove viene mantenuta la biodiversità e si costituiscono possibili corridoi ecologici e barriere naturali alla diffusioni di inquinanti e del rumore.

4. Qualora le prescrizioni specifiche per le diverse zone di cui ai successivi articoli del presente Capo facciano riferimento alla “Superficie aziendale”, questa si identifica con la “Superficie agricola utilizzata” (SAU, definizione NUTS-2 “Nomenclatura Units Territorial) data dall’insieme dei terreni investiti a seminativi, orti familiari, prati permanenti e pascoli, coltivazioni legnose agrarie e alberi da frutto. Essa costituisce la superficie investita ed effettivamente utilizzata in coltivazioni propriamente agricole.

5. In relazione alla classificazione di cui all’art. 10 della L.R. 12/2005 e s. m. e i sono individuate come aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico i “Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica”, “Sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione protettiva”, le “Zone destinate alla formazione di fasce di filtro e protezione”.
Sono invece classificate come aree destinate all’agricoltura le “Zone agricole produttive”.

6. Gli interventi sulle aree localizzate all’interno del perimetro del Parco regionale della Valle Lambro sono assoggettati alle disposizioni del relativo Piano Territoriale di Coordinamento in quanto prevalenti sulla pianificazione comunale.

7. Eventuali progetti concernenti interventi ubicati in presenza di habitat prioritari del Sito di Interesse Comunitario stesso andranno sottoposti a specifica procedura di Valutazione di Incidenza di competenza degli enti gestori del Sito di Interesse Comunitario.

8. Tutti gli interventi ricadenti in area interessata da Sito di Interesse Comunitario dovranno essere attuati in periodi non coincidenti con la fase centrale della stagione riproduttiva dell’avifauna.

9. Le Zone agricole produttive di cui al successivo articolo 20 e le aree ricadenti nel Parco Regionale Valle del Lambro assumono valore di Ambiti agricoli con efficacia prevalente ai sensi dell’art. 15 della LR 12/2005.

10. Gli interventi negli ambiti della rete ecologica devono utilizzare le tecniche dell’ingegneria naturalistica. A tal fine si fa riferimento ai contenuti della Relazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e alle principali pubblicazioni di settore quali il “quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica e l’”Atlante delle opere di sistemazione dei versanti”.

Art. 16 - Disposizioni per l’edificazione negli ambiti della rete ecologica

1. Tutte le aree facenti parte della rete ecologica esprimono una capacità edificatoria massima da destinare all’abitazione dell’imprenditore agricolo corrispondente a quella definita dall’art. 59 della Legge Regionale 12/2005, fatte salve specifiche prescrizioni o ulteriori limitazioni di cui agli articoli seguenti del presente Capo, con particolare riferimento all’art. 19 (Zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione) e all’art. 17 (Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. L’edificabilità relativa alle infrastrutture necessarie per la conduzione agricola e non destinate alla residenza sono definite in funzione delle diverse zone in cui è suddiviso l’ambito della rete ecologica.
Tale capacità edificatoria è comunque soggetta al rispetto dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui alla L.R. 12/05 e s. m. e i.

2. Mediante restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, in tutti gli ambiti della rete ecologica, ad esclusione delle aree ricadenti all’interno del perimetro dei S.I.C. e della Riserva della Valle Bova, è consentito, ove non in contrasto con la normativa vigente del PTC del Parco della Valle del Lambro, il recupero edilizio e funzionale di parti inutilizzate ai fini agricoli e sino ad un massimo di S.l.p. pari a 200 mq, di edifici assentiti prima del 13 Giugno 1980. Il recupero edilizio è finalizzato esclusivamente alle funzioni agricole, alle funzioni residenziali, all’insediamento di funzioni pubbliche o di uso pubblico, all’insediamento di uffici e studi professionali (funzione D1 di cui alle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio) e artigianato di servizio (P1) – limitatamente alle attività di orologerie, estetisti, parrucchieri ed altre attività assimilabili ai servizi alla persona.
Qualora la modifica della destinazione d’uso consideri edifici con S.l.p. superiore a 200 mq è obbligatoria la predisposizione di un Piano di Recupero. Le funzioni insediabili sono quelle descritte al primo paragrafo del presente comma.
Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla L.R. 12/05 e s. m. e i.

3. Tutti gli interventi di riutilizzo delle strutture edilizie, anche con ampliamento, laddove consentito, devono concorrere all’aumento della massa boscata; a tal fine per ogni 10 mq di Slp recuperata e/o ampliata deve essere garantita la messa in dimora di un albero ad alto fusto.

4. In tutti gli ambiti della rete ecologica le opere di urbanizzazione (rete idrica, rete e/o impianti di smaltimento, allacciamenti, ecc.) sono a totale carico del soggetto privato.

5. In tutti gli ambiti della rete ecologica per gli edifici esistenti, non abusivi, compresi quelli non più funzionali all'uso agricolo dei terreni, anche in funzione del recupero di cui al comma 2, è consentito l'aumento della Slp, per sopralzo e/o estensione, da realizzarsi una sola volta, con i seguenti valori massimi:

- per gli edifici che alla data di adozione del piano hanno una Slp superiore a 75 mq è concesso un ampliamento massimo del 20% della Slp.

L'ampliamento come sopra definito si riferisce all'unità edilizia e non alle singole unità immobiliari nelle quali l'unità edilizia stessa può essere eventualmente suddivisa.
Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche in assenza dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla L.R. 12/05 e s. m. e i.
Sono fatte salve le disposizioni degli strumenti di pianificazione sovracomuale (Piano della valle del Parco Lambro e Piano di Gestione della Riserva della Valle Bova) e le eventuali e più restrittive indicazioni di cui agli articoli successivi.
L'edificazione in ampliamento è condizionata dalla realizzazione, a totale carico dei privati proponenti l'ampliamento stesso, degli allacciamenti alle reti dei sottoservizi.
L'altezza degli edifici non può superare 7,0 m.

6. In tutti gli ambiti della Rete Ecologica che sono considerati dal P.T.C. Provinciale. o dal P.T. Parco Valle del Lambro quali zone consolidate, per gli edifici con destinazione produttiva nel settore secondario (industriale-artigianale-manifatturiero) in atto alla data del 13 agosto 2012 (avvio del procedimento di variante al PGT) è consentito un ampliamento una tantum del 30% della Slp esistente, a condizione che l'edificio sia stato realizzato in forza di titoli abilitativi conformi allo strumento urbanistico vigente alla data del loro rilascio.

7. Tutti gli interventi nella Rete Ecologica ricadenti nel perimetro del Parco della Valle del Lambro, SIC e della Riserva Naturale della Valle Bova, ove non in contrasto con le finalità degli stessi, sono assoggettati alle disposizioni delle relative normative in quanto prevalenti sulla pianificazione comunale.

Art. 17 - Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica

1. I Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica sono costituiti da limitate porzioni di territorio, per lo più boscate, anche se intramezzate da radure, che svolgono funzione primaria nel funzionamento dell'assetto ambientale.

2. Gli obiettivi di intervento relativamente ai sistemi ecologici di rilevanza naturalistica sono:
- dal punto di vista *idrogeologico* la tutela dell'habitat, il riassetto idrologico, l'estesa utilizzazione boschiva.
- dal punto di vista *paesistico* la salvaguardia ambientale generica, la tutela di particolari connotati del territorio, l'esaltazione delle sue peculiarità paesaggistiche.

3. In queste aree vanno favoriti gli interventi gestionali che migliorino ulteriormente la qualità degli ecosistemi e del paesaggio. Gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, alla messa in sicurezza delle aree interessate da fenomeni di instabilità idrogeologica dovranno ricorrere preferibilmente alle tecniche dell'ingegneria naturalistica. Sarà altresì importante controllare le specie infestanti che possono creare forti interferenze con gli ecosistemi naturali. Particolare attenzione dovrà quindi essere posta agli interventi negli impluvi, anche in ragione del loro elevato valore di connessione ecobiologica tra la riserva di naturalità e le zone contermini.

4. Per le aziende agricole regolarmente esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e localizzate a monte della strada provinciale n° 40 "Arosio – Canzo", sono ammessi interventi di nuova edificazione per edifici funzionali alla conduzione del fondo (A2 Fabbricati di servizio e A3 Strutture per allevamenti aziendali) fino ad un massimo del 2% della superficie aziendale e con un massimo di 400 mq di Slp.
Il permesso di costruire per nuove costruzioni può essere rilasciato nel rispetto dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla legislazione regionale (art. 60 della L.R 12/05 e s. m. e i.).

5. La nuova edificazione di cui al precedente art. 16 (Disposizioni per l'edificazione negli ambiti della rete ecologica) comma 1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione deve essere localizzata esternamente alla zona classificata come Sistemi ecologici di rilevanza naturalistica e, in particolare, può essere realizzata nei Sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione produttiva o nelle Zone agricole produttive, secondo le funzioni lì consentite.

6. Per la nuova edificazione di cui al precedente comma 4 del presente articolo valgono i seguenti parametri edilizi:
- altezza massima: 3,5 m

Art. 18 – Sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione protettiva

1. I Sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione protettiva sono costituite da zone che svolgono funzione protettiva degli ambiti di maggiore valenza ambientale.

2. L'uso agricolo di queste aree deve essere salvaguardato, potenziato e privilegiato, nell'interesse generale economico, ecologico ed ambientale. Devono essere favoriti tutti i processi di armonizzazione fra la produzione agricola e la tutela dell'ambiente e degli ecosistemi.

3. Nei Sistemi rurali ed ecosistemi residuali a funzione protettiva, relativamente alla nuova costruzione, non sono ammessi i seguenti usi:
- Funzioni residenziali nei limiti ammessi all'art. 16 delle presenti norme,
- Funzioni commerciali, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 36 (Disposizioni per l'insediamento di strutture commerciali) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione,
- Funzioni direzionali,
- Funzioni produttive, fatto salvo quanto previsto all'art. 16 comma 6,
- Funzioni ricettive H1 Attrezzature alberghiere ed extraalberghiere
- Funzioni agricole A5 Impianti per la lavorazione di prodotti aziendali
  A6 Rimesse

4. La nuova edificazione è soggetta ai seguenti parametri:
- indice di sfruttamento per edifici residenziali (A1, Abitazioni agricole): secondo le disposizioni legislative regionali vigenti;
- superficie minima aziendale per la realizzazione di soli edifici residenziali: mq. 30.000, anche frazionati, purché della stessa proprietà; lotto minimo da edificare: 3.000 mq;
- rapporto di copertura per edifici funzionali alla conduzione del fondo (A2 Fabbricati di servizio e A3 Strutture per allevamenti aziendali): 4% dell'intera superficie aziendale. Nelle zone localizzate a monte della strada provinciale n° 40 "Arosio – Canzo", gli interventi di nuova edificazione per edifici funzionali alla conduzione del fondo (A2 e A3) sono consentiti fino ad un massimo di 400 mq di Slp.
Il permesso di costruire per nuove costruzioni può essere rilasciato nel rispetto dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla legislazione regionale (art. 60 della L.R 12/05 e s. m. e i.).

5. Per la nuova edificazione di cui al precedente comma 4 valgono i seguenti parametri edilizi:
- altezza massima per edifici residenziali: 7 m.
- altezza massima per gli altri edifici: da convenzionarsi in funzione delle esigenze produttive.

6. Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuovo impianto (A3 Strutture per allevamenti aziendali) devono essere poste oltre 100 m. dai limiti degli azzonamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziarie. Sulla base del principio di reciprocità la nuova edificazione residenziale, commerciale o destinata ad attività terziarie deve essere posta ad almeno 100 m. dalle strutture di allevamento (A3).

Art. 19 – Zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione

1. Le Zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione sono costituite da zone che svolgono funzione di protezione degli ambiti di maggiore importanza ambientale, in particolare le zone dei Siti di Interesse Comunitario e del Parco del fiume Lambro. Obiettivo specifico di intervento è la realizzazione di aree destinate a "buffer" o a "banda boscata" o interventi di "forestazione", ovvero di aree che svolgano funzioni di filtro e barriera tra le aree del Pian d'Erba, del Lambrone e della zona sportiva e la zona produttiva.

2. Al fine della realizzazione dell'area di filtro, alle parti individuate negli elaborati del Piano delle Regole come Zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione viene assegnata – in relazione ai soli lotti non edificati - una capacità edificatoria espressa mediante il parametro del rapporto di copertura nella misura di 0,1 mq/mq.
Tale capacità edificatoria costituisce un Credito edilizio per incentivare la cessione di tali aree al Comune. Il Credito edilizio è trasferibile e utilizzabile in ambiti esterni alle Zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione solo successivamente al trasferimento a titolo gratuito all'amministrazione comunale dei suoli che hanno generato il Credito edilizio. La capacità edificatoria così generata può essere utilizzata per incrementare il rapporto di copertura delle aree già edificate e classificate negli elaborati del Piano delle Regole come Tessuti produttivi e Tessuti commerciali e direzionali fino al limite massimo indicato nel cartiglio di ciascuna zona.
L'edificazione non può comunque superare il "limite all'edificazione" indicato negli elaborati del Piano delle Regole.

3. Nelle Zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione, relativamente al recupero dell'edificazione esistente, anche mediante ampliamento secondo le disposizioni dell'art. 16 delle presenti norme, sono ammesse le funzioni residenziali (R1), le funzioni agricole (funzioni A1 e A2 di cui alle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio), le funzioni pubbliche o di uso pubblico, gli uffici e studi professionali (funzione D1 di cui alle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio).

4. Gli interventi sugli edifici esistenti ricompresi nel territorio del Sito di Interesse Comunitario e nei lotti ad esso limitrofi stesso andranno sottoposte a specifica procedura di Valutazione di Incidenza di competenza degli enti gestori del Sito di Interesse Comunitario. Tali interventi dovranno essere attuati in periodi non coincidenti con la fase centrale della stagione riproduttiva dell'avifauna.

Art. 20 – Zone agricole produttive

1. Le Zone agricole produttive sono le zone destinate all'attività agricola. Obiettivi di intervento per le zone agricole sono:
- la tutela e il potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali;
- la conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche in quanto facenti parte della rete ecologica;
- il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

2. Nelle zone agricole produttive, relativamente alla nuova costruzione, non sono ammesse le seguenti funzioni:
- Funzioni residenziali (Salvo che per gli edifici A1 di cui al successivo comma 4),
- Funzioni commerciali, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 36 (Disposizioni per l'insediamento di strutture commerciali) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione,
- Funzioni direzionali,
- Funzioni produttive (Salvo che nelle strutture di cui al successivo comma 4 e quanto previsto all'art. 16 comma 6),
- Funzioni ricettive H1 Attrezzature alberghiere ed extralberghiere

3. Nelle zone agricole produttive, relativamente al recupero dell'edificazione esistente, anche mediante ampliamento secondo le disposizioni dell'art. 16 delle presenti norme, sono ammesse le funzioni residenziali (R1), le funzioni pubbliche o di uso pubblico, gli uffici e studi professionali (funzione D1 di cui alle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio).

4. La nuova costruzione è soggetta ai seguenti parametri:
- indice di sfruttamento per edifici residenziali (A1, Abitazioni agricole): secondo le disposizioni legislative regionali vigenti;
- rapporto di copertura per edifici funzionali alla conduzione del fondo: 30% dell'intera superficie aziendale gli usi A4 (Strutture per colture aziendali in serra), 10% dell'intera superficie aziendale per tutti gli altri usi (A2 fabbricati di servizio, A3 Strutture per allevamento aziendali, A5 impianti per la lavorazione di prodotti aziendali, A6 Rimesse).
Il permesso di costruire per nuove costruzioni può essere rilasciato nel rispetto dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti dalla legislazione regionale (art. 60 della L.R 12/05 e s. m. e i.).

5. Per la nuova edificazione di cui al precedente comma 4 valgono i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima per edifici residenziali: 7 m.
- altezza massima per gli altri edifici: da convenzionarsi in funzione delle esigenze produttive.

6. Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuovo impianto (A3 Strutture per allevamenti aziendali) devono essere poste oltre 100 m. dai limiti degli azzonamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziarie. Sulla base del principio di reciprocità la nuova edificazione residenziale, commerciale o destinata ad attività terziarie deve essere posta ad almeno 100 m. dalle strutture di allevamento (A3).

7. Ai fini del computo dell'edificabilità e della verifica del rapporto di copertura, in conformità e secondo le disposizioni della legislazione regionale vigente, si considerano tutti gli appezzamenti di proprietà, anche non contigui e dislocati nei comuni contermini, previa costituzione di vincoli di pertinenzialità.

8. Tutti gli interventi nella rete ecologica ricadenti nel perimetro del Parco della Valle del Lambro e della Riserva Naturale della Valle Bova sono assoggettati alle disposizioni delle relative normative in quanto prevalenti sulla pianificazione comunale.

Capo 3. Ambiti di antica formazione

Art. 21 - Finalità e classificazione

1. Il Piano di Governo del Territorio ha per obiettivo la riorganizzazione urbanistica e promuove la tutela dei valori storico-artistici identitari e ambientali del territorio comunale, allo scopo di conservare e valorizzare gli ambienti interessanti e gli edifici caratteristici, ovunque essi vengano individuati.

2. Gli Ambiti di antica formazione oggetto di specifica tutela sono individuati negli elaborati PdR tavola 2.1 "Usi e modalità di intervento. Tavola di sintesi, settore nord", scala 1:5.000 e PdR tavola 2.2 "Usi e modalità di intervento. Tavola di sintesi, settore sud", scala 1:5.000.

3. Negli elaborati:
- PdR tavola 4.1 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Buccinigo e Parravicino", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.2 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Erba e Crevenna", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.3 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Arcellasco e Cassina Mariaga", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.4 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Incino", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.5 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Valle Bova", scala 1:2.000, sono indicati gli edifici e gli ambiti oggetto di prescrizione di cui al presente capo.

4. Il Piano delle Regole individua gli edifici da conservare e da restaurare, nonché gli spazi e gli ambienti da assoggettare a vincoli di tutela, precisando gli interventi ammessi e le modalità operative.

5. Ai fini della tutela dei valori identitari, storico-artistici ed ambientali esistenti nel territorio comunale il Piano delle Regole, negli elaborati indicati al punto precedente, individua i seguenti Ambiti di antica formazione:

a. Centri antichi
Sono le zone degli abitati interessate da edifici o manufatti che nel loro insieme assumono particolare interesse architettonico, storico, artistico ed ambientale.

b. Nuclei e ambiti di interesse ambientale e paesaggistico
In queste zone sono comprese:
- gli abitati privi di edifici monumentali o di presenze architettoniche di particolare pregio, ma che rivestono egualmente interesse ambientale, per le caratteristiche di omogeneità tipologica, formale, strutturale o utilizzativa; per la comune matrice degli edifici; per la diffusa presenza di un'architettura minore significativa; per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca; per la trama viaria; per il paesaggio urbano;
- le aree interessate dalla presenza qualificante di ville di varia epoca, che - nel loro insieme - assumono un elevato interesse ambientale, costituendo un connotato singolare del territorio. Si tratta di aree caratterizzate dalla consistente presenza di verde pubblico o privato (orti, parchi e giardini) inglobate nei tessuti esistenti, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano grazie anche a dimensioni significative e a connessioni reciproche.
Questi ambiti contribuiscono a rafforzare la rete ecologica.

c. Ville con parchi ed edifici sparsi
In queste zone sono comprese:
- le zone interessate da parchi pubblici o privati di rilevante interesse storico-artistico ed ambientale, e dai fabbricati in esse inseriti. Rappresentano le zone del territorio interessate dalla presenza tipologicamente qualificante di ville di varia epoca, che, nel loro insieme, assumono un elevato interesse paesistico e ambientale, costituendo un connotato singolare del territorio.
- le abitazioni di varia epoca e gli edifici rurali tipici e/o tradizionali, già inglobati negli abitati o ancora dispersi in zona rurale, originariamente e tuttora prevalentemente legati all'uso agricolo del suolo.

Art. 22 - Disposizioni generali per gli Ambiti di antica formazione

1. Tutti gli interventi riguardanti gli Ambiti di antica formazione debbono concorrere:
- a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi costruiti e non costruiti;
- a restituire agli edifici la loro originaria configurazione architettonica;

- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali.

2. Tutti gli interventi riguardanti gli edifici compresi negli Ambiti di antica formazione, ad esclusione degli edifici classificati come “Edifici senza particolari prescrizioni” di cui al successivo art. 27 devono tendere a valorizzarne la forma, la tipologia e le peculiarità tipologiche e funzionali antiche. L’allegato C del Regolamento Edilizio specifica in dettaglio le modalità di intervento sugli edifici compresi in tali ambiti.

3. In tutti gli Ambiti di antica formazione gli interventi che modificano la sagoma dell’edificio, siano essi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione in ampliamento, nei casi dove ciò sia consentito, sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato ex art. 11 L. n. 241/90 e s.m.i. al fine di determinare eventuali misure compensative e di mitigazione nonché di salvaguardia dei possibili elementi di pregio.

4. In tutti gli Ambiti di antica formazione l’Amministrazione Comunale può imporre la demolizione degli edifici e dei manufatti su di essi esistenti - fatti salvi i diritti acquisiti - tanto più se hanno carattere precario.

5. Negli ambiti di antica formazione classificati come Centri antichi l’edificabilità, il rapporto di copertura e le altezze sono di norma quelle esistenti. Sono consentiti aumenti di Slp dei fabbricati esistenti per adeguare dal punto di vista igienico-sanitario e di contenimento energetico l’edificio stesso o per realizzare autorimesse, nei limiti previsti dagli artt. 14 e 15 del P.d.S. La consistenza dell’ampliamento è definita dal permesso di costruire convenzionato. L’ampliamento non è consentito per gli edifici soggetti a vincoli di tutela di cui all’art. 10 (Disposizioni relative al paesaggio urbano e all’edificato) e per gli edifici classificati come “Edifici di rilevanza monumentale e storica”, per il quale l’art. 25 disciplina gli interventi ammissibili.

6. Negli ambiti di antica formazione classificati come Nuclei e ambiti di interesse paesaggistico e Ville con parchi ed edifici sparsi è consentito l’ampliamento una tantum di edifici ultimati alla data del 31/03/2005 (data di entrata in vigore della L.R. 12/05 e s. m. e i.) con le seguenti condizioni:
- aumento non superiore al 20% della Slp esistente e fino ad un massimo di 200 mq. per ogni unità immobiliare;
Per edificio è da intendersi una costruzione unitaria per morfologia, riconoscibile dal punto di vista architettonico, dotato di una struttura portante indipendente, con autonomia di accesso e di distribuzione (verticale ed orizzontale). La costruzione è delimitata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto.
L’ampliamento come sopra definito è realizzabile a condizione che non si sia già fruito di incrementi a qualsiasi altro titolo.
L’ampliamento deve essere preferibilmente definito in continuità con l’edificio esistente privilegiando la sopraelevazione e riducendo al massimo la superficie coperta e/o attraverso la ricomposizione volumetrica entro l’ambito di proprietà.
La disposizione del presente comma non si applica per gli edifici eventualmente ricadenti in aree naturali protette, per gli edifici soggetti a vincoli di tutela di cui all’art. 10 (Disposizioni relative al paesaggio urbano e all’edificato), e per gli edifici classificati come “Edifici di rilevanza monumentale e storica”, per il quale l’art. 25 disciplina gli interventi ammissibili.

7. Negli ambiti di antica formazione classificati come Nuclei e ambiti di interesse paesaggistico e Ville con parchi ed edifici sparsi è inoltre consentito il riutilizzo ai fini residenziali, anche mediante la sostituzione (demolizione e ricostruzione) e/o l’ampliamento una-tantum di 50 mq, di fabbricati accessori (fienili, stalle, ecc.) purché vengano rispettati caratteri tipologici tradizionali.
La disposizione del presente comma non si applica per gli edifici eventualmente ricadenti in aree naturali protette e per gli edifici soggetti a vincoli di tutela di cui all’art. 10 (Disposizioni relative al paesaggio urbano e all’edificato) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
Gli interventi di recupero dei fabbricati accessori devono essere subordinati a permesso di costruire convenzionato ex art. 11 L. n. 241/90 e s.m.i. al fine di determinare eventuali misure compensative e di mitigazione nonché di salvaguardia dei possibili elementi di pregio.

8. In tutti gli Ambiti di antica formazione nei casi di ricomposizione volumetrica, o di eventuale nuova costruzione, anche in ampliamento, laddove consentito, l’altezza massima non può superare l’altezza esistente dell’edificio oggetto di ampliamento o quella degli edifici contigui. Le distanze da rispettare sono quelle prescritte dalla legislazione vigente; eventuali deroghe alle distanze possono essere consentite solo con specifico piano urbanistico attuativo o con Permesso di Costruire convenzionato ex art. 11 L. 241/90, assistito da atto di assenso dei confinanti e accompagnato da specifiche previsioni planivolumetriche da cui si evinca la non compromissione delle esigenze di rispetto del decoro edilizio, dell’igiene e della salubrità, indispensabili per l’ordinato sviluppo del territorio. Al solo fine di raccordare l’altezza agli edifici contigui, e

sempre che l'intervento rispetti le coerenze del contesto, è consentito l'ampliamento di edifici senza particolari prescrizioni di cui al successivo art. 27, esistenti alla data del 31/12/05 (data di entrata in vigore della L.R. n. 12/2005) e non abusivi, mediante l'incremento una tantum di 100 mq. di s.l.p.

9. Negli Ambiti di antica formazione, fatte salve specifiche prescrizioni contenute nei successivi articoli del presente Capo, non sono ammesse le seguenti funzioni:

- Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 36 (Disposizioni per l'insediamento di strutture commerciali) delle presenti norme
	T3	Grandi strutture di vendita/Centri commerciali
	T5	Commercio all'ingrosso
	T6	Centri di telefonia fissa
	T7	Discoteche e attrezzature ricreative di massa
- Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
- Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
- Funzioni agricole		

Le Funzioni alberghiere (H1) sono ammesse previa convenzione con l'Amministrazione comunale.
Relativamente all'artigianato di servizio (P1) non sono ammesse le attività a servizio dei veicoli a motore. Non sono ammesse industrie insalubri di prima e seconda classe.

10. Ogni ampliamento della Slp esistente negli Ambiti di antica formazione, ad esclusione degli interventi riguardanti i Centri antichi comporta un aumento della massa arborea; a tal fine deve essere garantita la messa in dimora di un albero ad alto fusto ogni 50 mq di Slp in ampliamento secondo il parere dell'Ufficio comunale competente, che potrà avvalersi, a spese del richiedente, di esperti e diretto al miglioramento complessivo delle aree non edificate. Qualora risulti comprovatamente impossibile l'aumento in sito della massa arborea, la mitigazione verrà localizzata d'intesa con l'Amministrazione comunale su aree destinate a verde pubblico.

11. Gli interventi negli ambiti di antica formazione eventualmente ricadenti nel perimetro del Parco della Valle Lambro e della Riserva Naturale della Valle Bova sono assoggettati alle disposizioni delle relative normative in quanto prevalenti sulla pianificazione comunale.

Art. 23 – Modalità di intervento per gli edifici esistenti negli Ambiti di antica formazione

1. Tutti gli edifici individuati negli elaborati:
- PdR tavola 4.1 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Buccinigo e Parravicino", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.2 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Erba e Crevenna", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.3 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Arcellasco e Cassina Mariaga", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.4 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Incino", scala 1:2.000,
- PdR tavola 4.5 "Usi e modalità di intervento. Nuclei antichi: Valle Bova", scala 1:2.000, sono classificati in rapporto alle seguenti categorie:
- Beni vincolati
- Edifici di valore storico – monumentale
- Edifici di impianto storico
- Edifici senza particolari prescrizioni in ambito storico e paesaggistico.

2. Sulla base di adeguata documentazione, relazione conforme dell'Ufficio Tecnico Comunale ed apposita deliberazione del Consiglio Comunale, è consentito di modificare l'appartenenza di specifici edifici alle categorie sopra elencate. Tale possibilità è comunque esclusa per i Beni vincolati di cui all'elenco dell'art. 10 (Disposizioni relative al paesaggio urbano e all'edificato) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Gli interventi sugli edifici esistenti negli Ambiti di antica formazione sono classificati e regolati attraverso le disposizioni contenute negli articoli che seguono.

Art. 24 – Interventi in edifici classificati come Beni vincolati e tutelati

1. Per i Beni vincolati e tutelati valgono le prescrizioni contenute all'art.10 (Disposizioni relative al paesaggio urbano e all'edificato) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 25 – Interventi in edifici classificati come Edifici di rilevanza monumentale e storica

1. Appartengono a questa categoria gli edifici che evidenziano i caratteri di maggior interesse storico e valore architettonico. Per tali edifici il Piano delle Regole persegue la salvaguardia integrale del valore identitario, architettonico e storico degli edifici.

2. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni tecniche di cui al successivo comma 3. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, previo Permesso di Costruire convenzionato.

3. Gli interventi ammessi sono:
- la valorizzazione degli elementi architettonici mediante il restauro e il ripristino delle coperture, delle fronti esterne e interne; sulle fronti interne sono ammesse nuove aperture solo se non alterano l'unità del prospetto e la caratterizzazione storica dell'edificio;
- il consolidamento statico e, in caso di necessità, la realizzazione di nuovi interventi strutturali anche con l'utilizzo di tecnologie attuali;
- il recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza (gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani e la quota delle linea di gronda);
- la modificazione degli elementi strutturali variabili (tavolati divisori) senza compromettere l'unità di eventuali volte pregevoli e soffitti in legno;
- l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali; tali impianti possono essere illuminati e aerati artificialmente;
- l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata;
- l'introduzione di nuove scale e ascensori all'interno dell'edificio quando questo sia richiesto da esigenze di recupero funzionale. L'introduzione di nuove scale e ascensori non deve recare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alla struttura dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
- l'uso a scopo residenziale dei sottotetti; per l'illuminazione e aerazione dei sottotetti sarà possibile ripristinare aperture già esistenti ed integrarle con la realizzazione di nuovi lucernari in falda nella misura minima necessaria a raggiungere i prescritti rapporti aero-illuminanti.
- il ripristino delle pavimentazioni dei cortili con l'uso esclusivo dei materiali tradizionali.

4. E' obbligatorio:
- conservare le facciate interne ed esterne e la loro partitura mettendo eventualmente in luce aperture originarie ritrovate; conservare i volumi esistenti, la conformazione e la pendenza attuale dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.);
- conservare le altezze interpiano, l'impianto delle scale e i collegamenti orizzontali (ballatoi in legno, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
- conservare le strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
- conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse artistico e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.

5. Non è consentito:
- alterare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata;
- introdurre destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio.

6. Valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio in ordine ai materiali utilizzabili, alle tecniche costruttive, ai colori delle diverse componenti dell'edificio.

7. Nel caso di recupero del sottotetto, in applicazione alle disposizioni di cui alla L.R. 12/05 e s.m.i., valgono le disposizioni di cui all'art. 14.

Art. 26 – Interventi in edifici classificati come Edifici di impianto storico

1. Tali edifici pur non rivestendo singolarmente un particolare valore architettonico, costituiscono l'insieme ambientale degli ambiti di antica formazione.
Il Piano delle Regole persegue la valorizzazione dei contenuti identitari, testimoniali e delle caratteristiche morfologiche di impianto dei nuclei e degli edifici.

2. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e nuova costruzione e senza modifica della sagoma dell'edificio. Sono inoltre ammessi gli interventi in ampliamento secondo le disposizioni di cui all'art. 22 (Disposizioni generali per gli Ambiti di antica formazione) comma 5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio in ordine ai materiali utilizzabili, alle tecniche costruttive, ai colori delle diverse componenti dell'edificio.

Art. 27 – Interventi in edifici classificati come Edifici senza particolari prescrizioni

1. Appartengono a questa categoria gli edifici localizzati all'interno degli Ambiti di antica formazione che, in seguito ai numerosi e incongrui interventi, hanno perso ogni connotato di valore storico e testimoniale e gli edifici recentemente edificati privi di particolare valore storico monumentale.

2. Il Piano delle Regole persegue, per questi edifici, la riorganizzazione urbanistica, la trasformazione e l'adeguamento nel rispetto dell'ambito nel quale sono insediati.

3. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con sostituzione edilizia e la nuova costruzione in ampliamento secondo le disposizioni di cui all'art. 22 (Disposizioni generali per gli Ambiti di antica formazione) commi 6, 7 e 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione; l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 22 comma 8 sono assoggettate a Permesso di Costruire convenzionato ex art. 11 L. n. 241/90 e s.m.i. al fine di determinare eventuali misure di salvaguardia dei possibili elementi di pregio.

4. È ammesso il recupero del sottotetto esistente anche attraverso l'innalzamento delle altezze nel caso di edifici singoli. Negli altri casi previo parere favorevole della commissione paesaggio e permesso di costruire convenzionato.

5. Valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio in ordine all'inserimento delle costruzioni nel paesaggio.

Art. 28 – Modalità di intervento per gli spazi non edificati negli Ambiti di antica formazione

1. In tutti gli ambiti di antica formazione è prescritto il mantenimento delle alberature esistenti e delle specie rare o antiche. L'abbattimento di alberature può essere autorizzato solo per documentati motivi di sicurezza o per altra motivata giustificazione. In caso di abbattimento si dovrà prevedere il reimpianto di altrettanti esemplari di medio-alto fusto; a questo fine dovrà essere presentato uno specifico progetto, redatto da agronomo abilitato.

2. Le aree di proprietà, anche di pertinenza di edifici, individuati all'interno degli ambiti di antica formazione possono essere coltivate, sistemate a verde oppure pavimentate con materiali tipici del luogo (ciottoli, mattoni pieni, lastre di pietra o di beola, ecc…) sino ad 1/8 della loro superficie, per realizzare le corsie di accesso agli edifici e per formare aree di parcheggio private.
E' ammessa la copertura mediante adeguate soluzioni architettoniche tenendo conto delle disposizioni di cui al Regolamento edilizio, purché aperte su almeno tre lati e sino ad un massimo del 10% della superficie libera, che tale dovrà rimanere perché non potrà essere ulteriormente coperta con altri elementi architettonici. Maggiori dimensioni di copertura saranno soggette a Permesso di Costruire convenzionato ex art. 11 L n. 241/90 e s.m.i. al fine di determinare eventuali misure compensative, di mitigazione e di salvaguardia dei possibili elementi di pregio.

3. Gli interventi sugli spazi non edificati compresi negli Ambiti di antica formazione sono inoltre classificati e regolati attraverso le disposizioni di cui all'art. 44 del Regolamento Edilizio.

4. Negli ambiti di antica formazione classificati come Centri antichi è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere.

Art. 29 – Aree per servizi negli Ambiti di antica formazione

1. Le zone indicate come Aree per servizi negli ambiti di antica formazione sono soggette alle indicazioni del Piano dei Servizi.

Capo 4. Ambiti del tessuto edificato consolidato

Art. 30 - Tessuti verdi abitati collinari

1. Le zone così individuate sono costituite da aree residenziali consolidate in ambiti collinari; esse comprendono aree quasi esclusivamente a destinazione residenziali perlopiù connotate da edifici su lotto di piccole o medie dimensioni (villette, edifici a schiera, edifici condominiali).

2. Gli obiettivi di progetto per questi ambiti sono:
- l'aumento della presenza del verde, in particolare delle alberature e delle specie arbustive, anche se a carattere privato, che associandosi alla rete ecologica in area urbana può contribuire a migliorare la continuità tra ambiti di rilevanza ambientale;
- la caratterizzazione delle zone residenziali "per isolati verdi"; tale caratterizzazione può essere riferita alle modalità di recinzione (o alla loro eventualmente eliminazione all'interno dei singoli isolati), ai materiali di finitura, alla continuità degli spazi aperti anche se a carattere privato.
Il raggiungimento di questo obiettivo può essere ottenuto mediante appositi incentivi come di seguito specificato.

3. Al fine del raggiungimento degli obiettivi enunciati e dell'applicazione delle misure di incentivazione dovranno essere seguite le seguenti disposizioni:
a. realizzazione di parcheggi preferibilmente interrati in modo da utilizzare il suolo per la realizzazione di superfici a verde per garantire una maggiore continuità dello spazio urbano;
b. in caso di parcheggi a raso (pubblici, o a uso pubblico o privato) questi dovranno essere realizzati su superfici drenanti;
c. razionalizzazione delle rampe di accesso ai parcheggi (interrati o al piano terra degli edifici) in modo da ridurne la presenza e aumentare lo spazio destinato a superfici a verde;
d. utilizzo di forme di recinzione in grado di privilegiare la continuità degli elementi vegetali verde (reti metalliche, siepi, ecc.) o di particolari forme di finitura dell'edificio (ad esempio i "tetti verdi");
e. potenziamento delle superfici a verde all'interno del lotto;
f. accorpamento di edifici finalizzato all'aumento della superficie scoperta del lotto;
g. migliorare la classe energetica dell'edificio.
Le misure di incentivazione, così come definite e classificate nelle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio e che possono essere utilizzate in queste zone al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 2 del presente articolo sono le seguenti:
- Bioedilizia (B), con riferimento alla voce g del presente comma;
- Estensione degli elementi naturali (E), con riferimento alle voci d ed e del presente comma;
- Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V), con riferimento alle voci a, b,e c del presente comma;
- Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R), con riferimento alla voce f del presente comma.
L'applicazione delle misure di incentivazione è assoggettata a convenzione.

4. Negli elaborati del Piano delle Regole gli ambiti denominati "Tessuti verdi abitati collinari" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno sono individuati due differenti indici di utilizzazione del suolo (Iac) così definiti:

- l'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo derivante dalle Misure di incentivazione; qualora l'indice base non sia espresso si considera la Slp esistente sulla base di specifica perizia asseverata;
- l'indice massimo (in basso a destra nel cartiglio) corrispondente all'indice che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
    - mediante trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure di compensazione come specificato nelle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;
    - mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione la quale deve tener conto del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detti valori saranno aggiornati periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

L'utilizzo dell'indice massimo è assoggettato a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

L'eventuale utilizzo dell'incremento di Slp (derivante da crediti edilizi, misure di incentivazione, ecc.) deve essere regolato da Convenzione.

5. Negli ambiti dei "tessuti verdi abitati" collinari valgono inoltre i seguenti parametri:
Rapporto di copertura massimo: 25%
Dotazione di verde di pertinenza: almeno 30% della superficie scoperta con messa a dimora di 1 albero ogni 100 mq. della stessa. La suddetta dotazione dovrà essere individuata con elaborato grafico indicando le specie arboree che si intendono collocare. Nei casi di comprovata impossibilità di realizzazione della dotazione prescritta, potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale la possibilità di concorrere alla realizzazione di piantumazioni in aree pubbliche e comunque è fatto salvo quanto previsto da art. 13 delle N.T.A. del Piano dei servizi.
- è obbligatorio presentare un progetto ambientale e paesaggistico riguardante la sistemazione delle aree scoperte. Qualora risulti comprovatamene impossibile l'aumento in sito della copertura arborea o arbustiva, la mitigazione verrà localizzata d'intesa con l'Amministrazione comunale su aree destinate a verde pubblico.
Altezza massima: 7,5 m. per Iac inferiore o uguale a 0,3 mq/mq, 10,5 m. per altri Iac.
Distanza confine: non inferiore a 5 m.
Distacco dagli edifici: non inferiore a 10 m**.** tra pareti finestrate, fatte salve diverse disposizioni del Codice Civile e del D.M. 1444/68;
Distanze dai confini diverse da quelle sopra indicate possono essere ottenute producendo atto di rinuncia degli aventi diritto al rispetto delle distanze, da trascrivere nei pubblici registri.

6. Negli ambiti dei "tessuti verdi abitati collinari" non sono ammesse le seguenti funzioni:

- Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 36 (Disposizioni per l'insediamento di strutture commerciali) delle presenti norme
	T3	Grandi strutture di vendita/Centri commerciali
	T5	Commercio all'ingrosso
	T6	Centri di telefonia fissa
	T7	Discoteche e attrezzature ricreative di massa
- Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
- Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
- Funzioni agricole		ad eccezione di quelle orto florovivaistiche che sono ammesse a condizione di presentazione di idonea mitigazione ambientale da concordare con l'Ufficio Urbanistica

7. Le attività produttive eventualmente esistenti all'interno di questo ambito consolidato possono realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; il cambio della destinazione d'uso comporta il rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

8. Per le attività produttive esistenti, sia nel caso della demolizione e nuova costruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:
- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino all'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio);
- la Slp esistente eccedente l'indice base potrà essere realizzata solo mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione. La definizione dei valori di monetizzazione deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.
Non può in ogni caso essere recuperata la superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc…, a meno che non siano stati autorizzati o sanati e comunque fatti salvi diritti acquisiti.
Gli interventi di cui al presente comma sono assoggettati a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

9. In caso di demolizione e nuova costruzione di edifici esistenti regolarmente autorizzati o documentate catastalmente come esistenti, non abusivi o sanati, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:
- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino all'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio);
- la Slp esistente eccedente l'indice base potrà essere realizzata solo mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione. La definizione dei valori di monetizzazione deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.
Gli interventi di cui al presente comma sono assoggettati a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

Art. 31 – Tessuti verdi abitati di pianura

1. Le zone così individuate sono costituite da aree residenziali consolidate in ambiti di pianura; esse comprendono aree quasi esclusivamente a destinazione residenziali perlopiù connotate da edifici su lotto di piccole o medie dimensioni (villette, edifici a schiera, piccoli condomini).

2. Gli obiettivi di progetto per questi ambiti sono:
- l'aumento della presenza del verde, in particolare delle alberature e delle specie arbustive; l'aumento della dotazione di spazi e di elementi del "verde" anche se a carattere privato, associandosi alla rete ecologica in area urbana può contribuire a migliorare le condizioni di comfort ambientale delle zone edificate;
- la caratterizzazione delle zone residenziali "per isolati" o per "unità urbanistiche" e non per singoli manufatti edilizi; tale caratterizzazione può essere riferita alle modalità di recinzione (o alla loro eventualmente eliminazione all'interno dei singoli isolati), ai materiali di finitura, all'attacco a terra degli edifici, alla continuità degli spazi comuni;
- l'aumento di spazi destinati a parcheggi.

L'obiettivo generale è quello di trasformare le aree residenziali in "tessuti verdi abitati". Il raggiungimento di questo obiettivo può essere ottenuto mediante appositi incentivi come di seguito specificato.

3. Al fine del raggiungimento degli obiettivi enunciati e dell'applicazione delle misure di incentivazione dovranno essere seguite le seguenti disposizioni:
a. realizzazione di parcheggi preferibilmente interrati in modo da utilizzare il suolo per la realizzazione di superfici a verde per garantire una maggiore continuità dello spazio urbano;
b. in caso di parcheggi a raso (pubblici, o a uso pubblico o privato) questi dovranno essere realizzati su superfici drenanti;
c. razionalizzazione delle rampe di accesso ai parcheggi (interrati o al piano terra degli edifici) in modo da ridurne la presenza e aumentare lo spazio destinato a superfici a verde;
d. utilizzo di forme di recinzione in grado di privilegiare la continuità degli elementi vegetali verde (reti metalliche, siepi, ecc.) o di particolari forme di finitura dell'edificio (ad esempio i "tetti verdi");
e. potenziamento delle superfici a verde all'interno del lotto;
f. accorpamento di edifici finalizzato all'aumento della superficie scoperta del lotto;
g. migliorare la classe energetica dell'edificio.
Le misure di incentivazione, così come definite e classificate nelle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio e che possono essere utilizzate in queste zone al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 2 del presente articolo sono le seguenti:
- Bioedilizia (B), con riferimento alla voce g del presente comma;
- Estensione degli elementi naturali (E), con riferimento alle voci d e e del presente comma;
- Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V), con riferimento alle voci a, b,e c del presente comma;
- Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R), con riferimento alla voce f del presente comma.
L'applicazione delle misure di incentivazione sono assoggettate a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

4. Negli elaborati del Piano delle Regole gli ambiti denominati "Tessuti verdi abitati di pianura" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno sono individuati due differenti indici di utilizzazione del suolo (Iac) così definiti:

- l'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo derivante dalle Misure di incentivazione; qualora l'indice base non sia espresso si considera la Slp esistente sulla base di specifica perizia asseverata;

- l'indice massimo (in basso a destra nel cartiglio) corrispondente all'indice che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
  - mediante trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure di compensazione come specificato nelle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;
  - mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione la quale deve tener conto del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detti valori saranno aggiornati periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

L'utilizzo dell'indice massimo è assoggettato a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

L'eventuale utilizzo dell'incremento di Slp (derivante da crediti edilizi, misure di incentivazione, ecc.) deve essere regolato da Convenzione.

5. Negli ambiti dei Tessuti verdi abitati di pianura valgono inoltre i seguenti parametri:
Rapporto di copertura massimo: 30 %
Superficie permeabile: metà della superficie scoperta
Dotazione di verde di pertinenza: almeno 20% della superficie scoperta con messa a dimora di 1 albero ogni 100 mq. La suddetta dotazione dovrà essere individuata con elaborato grafico indicando le specie arboree che si intendono collocare. Nei casi di comprovata impossibilità di realizzazione della dotazione prescritta, potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale la possibilità di concorrere alla realizzazione di piantumazioni in aree pubbliche e comunque è fatto salvo quanto previsto da art. 13 delle N.T.A. del Piano dei servizi.
Altezza massima: 10,5 per Iac inferiore o uguale a 0,5 mq/mq, 13,5 per altri Iac.
Distanza confine: non inferiore a 5 m.
Distacco dagli edifici: non inferiore a 10 m**.** tra pareti finestrate, fatte salve diverse disposizioni del Codice Civile e del D.M. 1444/68;
Distanze dai confini diverse da quelle sopra indicate possono essere ottenute producendo atto di rinuncia degli aventi diritto al rispetto delle distanze, da trascrivere nei pubblici registri.

6. Negli ambiti dei "tessuti verdi abitati di pianura" non sono ammesse le seguenti funzioni:

- Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 36 (Disposizioni per l'insediamento di strutture commerciali) delle presenti norme
	T3	Grandi strutture di vendita/Centri commerciali
	T5	Commercio all'ingrosso
	T6	Centri di telefonia fissa
	T7	Discoteche e attrezzature ricreative di massa
- Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
- Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
- Funzioni agricole		ad eccezione di quelle orto florovivaistiche che sono ammesse a condizione di presentazione di idonea mitigazione ambientale da concordare con l'Ufficio Urbanistica

7. Nei casi di ristrutturazione o ricostruzione i fabbricati accessori esistenti costituenti superfetazione debbono essere demolite e le relative funzioni incorporate o accorpate nell'edificio principale.

8. Le attività produttive eventualmente esistenti all'interno di questo ambito consolidato possono realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; il cambio della destinazione d'uso comporta il rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

9. Per le attività produttive esistenti, sia nel caso della demolizione e nuova costruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:

- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino all'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio);
- la Slp esistente eccedente l'indice base potrà essere realizzata solo mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione. La definizione dei valori di monetizzazione deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.

Non può in ogni caso essere recuperata la superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc. , a meno che non siano stati autorizzati o sanati e comunque fatti salvi diritti acquisiti.
Gli interventi di cui al presente comma sono assoggettati a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

10. In caso di demolizione e nuova costruzione di edifici esistenti regolarmente autorizzati o documentate catastalmente come esistenti, non abusivi o sanati, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:
- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino all'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio);
- la Slp esistente eccedente l'indice base potrà essere realizzata solo mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione. La definizione dei valori di monetizzazione deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.

Gli interventi di cui al presente comma sono assoggettati a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

Art. 32 – Tessuti urbani

1. Le zone così individuate sono costituite dall'insieme di elementi e manufatti che connotano l'area urbana centrale. Si tratta di tessuti edificati, generalmente a media/alta densità che abbisognano di interventi di riordino edilizio e urbanistico per poter essere integrati all'interno del funzionamento complessivo delle aree centrali di Erba.

2. Gli interventi edilizi devono contribuire alla realizzazione di una maggiore permeabilità e percorribilità dello spazio "a terra" e ad aumentare la dotazione di aree ad uso pubblico a carattere pedonale di aree da destinare al servizio delle condizioni di centralità urbana (parcheggio, sosta, ecc.).

3. Al fine del raggiungimento degli obiettivi enunciati e dell'applicazione delle misure di incentivazione dovranno essere seguite le seguenti disposizioni:
a. realizzazione di parcheggi interrati in modo da utilizzare il suolo per la realizzazione di superfici destinate alle attività pubbliche e collettive, per agevolare l'uso commerciale dei piani terra oppure per garantire una maggiore continuità dello spazio urbano;
b. riorganizzazione degli immobili per aumentare la dotazione di spazio aperto pubblico o ad uso pubblico.
c. interventi di miglioramento della qualità degli spazi non edificati finalizzati a garantire un buon microclima e l'abbattimento del rumore, delle polveri sottili, del surriscaldamento nei mesi estivi (realizzazione di piantumazioni, ombreggiamenti, fontane e getti d'acqua);
d. migliorare la classe energetica dell'edificio.
Le misure di incentivazione, così come definite e classificate nelle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio e che possono essere utilizzate in queste zone al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 2 del presente articolo sono le seguenti:
- Bioedilizia (B), con riferimento alla voce d del presente comma;
- Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R), con riferimento alle voci a, b, c del presente comma.

L'applicazione delle misure di incentivazione sono assoggettate a convenzione.

4. Negli elaborati del Piano delle Regole gli ambiti denominati "Tessuti urbani" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno sono individuati due differenti indici di utilizzazione del suolo (Iac) così definiti:
- l'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo derivante dalle Misure di incentivazione; qualora l'indice base non sia espresso si considera la Slp esistente sulla base di specifica perizia asseverata;
- l'indice massimo (in basso a destra nel cartiglio) corrispondente all'indice che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
    - mediante trasferimento di crediti edilizi derivanti da misure di compensazione come specificato nelle Definizioni e disposizioni comuni del PGT;

- mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione la quale deve tener conto del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detti valori saranno aggiornati periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

L'utilizzo dell'indice massimo è assoggettato a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

L'eventuale utilizzo dell'incremento di Slp (derivante da crediti edilizi, misure di incentivazione, ecc.) deve essere regolato da Convenzione.

5. Negli ambiti dei "tessuti urbani" valgono inoltre i seguenti parametri:
Rapporto di copertura massimo: 60%.
Altezza massima: 17,00 m.
Distanza confine: non inferiore a 5 m.
Distacco dagli edifici: non inferiore a 10 m**.** tra pareti finestrate, fatte salve diverse disposizioni del Codice Civile e del D.M. 1444/68;
Distanze dai confini diverse da quelle sopra indicate possono essere ottenute producendo atto di rinuncia degli aventi diritto al rispetto delle distanze, da trascrivere nei pubblici registri.

6. Negli ambiti dei "tessuti urbani" non sono ammesse le seguenti funzioni:

- Funzioni commerciali	T3	Grandi strutture di vendita/Centri commerciali
	T5	Commercio all'ingrosso
	T7	Discoteche e attrezzature ricreative di massa

Per le funzioni T2 (Medie strutture di vendita) valgono le disposizioni di cui all'art. 36 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione)

- Funzioni produttivi	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini

- Funzioni agricole

7. Gli edifici devono essere di norma allineati rispetto alla strada. È ammesso l'allineamento filo marciapiede previo parere conforme dell'Ufficio Tecnico Comunale.

8. Le attività produttive eventualmente esistenti all'interno di questo ambito consolidato possono realizzare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; il cambio della destinazione d'uso comporta il rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

9. Per le attività produttive esistenti, sia nel caso della demolizione e nuova costruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:
- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino all'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio);
- la Slp esistente eccedente l'indice base potrà essere realizzata solo mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione. La definizione dei valori di monetizzazione deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.
Non può in ogni caso essere recuperata la superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc…, a meno che non siano stati autorizzati o sanati e comunque fatti salvi diritti acquisiti.
Gli interventi di cui al presente comma sono assoggettati a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

10. In caso di demolizione e nuova costruzione di edifici esistenti regolarmente autorizzati o documentate catastalmente come esistenti, non abusivi o sanati, può essere recuperata l'intera superficie lorda di pavimento alle seguenti condizioni:
- secondo i parametri e le condizioni di cui ai precedenti commi 4 e 5 e comunque fino all'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio);
- la Slp esistente eccedente l'indice base potrà essere realizzata solo mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione. La definizione dei valori di monetizzazione

deve essere pari a quella sopra definita sia relativamente al valore di acquisizione delle aree sia relativamente al valore di costo di sistemazione delle aree.
Gli interventi di cui al presente comma sono assoggettati a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

Art. 33 – Tessuti produttivi

1. Le zone così individuate sono costituite dall'insieme di aree destinate alla attività produttive.

2. Gli obiettivi di progetto per questi ambiti sono:
- avviare la riqualificazione delle aree produttive esistenti;
- garantire la permanenza nel territorio comunale di aree produttive anche mediante la possibilità di incrementare le superfici coperte;
- migliorare l'accessibilità alle aree produttive;
- migliorare l'inserimento delle aree produttive nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali da realizzare con alberature o siepi con funzione di filtro e finalizzate all'abbattimento dei rumori, odori, eventuali polveri, ecc., oppure l'adozione di misure quali quella dei "tetti verdi".

3. Al fine del raggiungimento degli obiettivi enunciati e dell'applicazione delle misure di incentivazione dovranno essere seguite le seguenti disposizioni:
a. realizzazione di fasce di protezione lungo i confini del lotto mediante la realizzazione di bande boscate, filari alberati con arbusti;
b. realizzazione di "tetti verdi";
c. migliorare la classe energetica dell'edificio.
d. miglioramento della distribuzione dei parcheggi e/o incremento dei posti auto rispetto alle dotazioni prescritte.
Le misure di incentivazione, così come definite e classificate nelle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio e che possono essere utilizzate in queste zone al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 2 del presente articolo sono le seguenti:
- Bioedilizia (B), con riferimento alla voce c del presente comma;
- E (estensione degli elementi naturali), con riferimento alle voci a e b del presente comma.
L'applicazione delle misure di incentivazione sono assoggettate a convenzione.

4. Negli elaborati del Piano delle Regole gli ambiti denominati "Tessuti produttivi" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno sono individuati due differenti indici di utilizzazione del suolo (RC) così definiti:
- l'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo derivante dalle Misure di incentivazione; qualora l'indice base non sia espresso si considera il RC esistente sulla base di specifica perizia asseverata;
- l'indice massimo (in basso a destra nel cartiglio) corrispondente all'indice che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
    - mediante trasferimento di crediti edilizi derivanti dalle zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione di cui all'art. 19 (Zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione,
    - mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 50% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione la quale deve tener conto del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detti valori saranno aggiornati periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

L'utilizzo dell'indice massimo è assoggettato a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

5. Negli ambiti dei "tessuti prevalentemente produttivi" valgono inoltre i seguenti parametri:
Dotazione di verde di pertinenza: almeno 10% della superficie edificabile dovrà essere adeguatamente piantumata con alberi pronto effetto, autoctoni ad alto fusto con funzione di mascheramento e/o mitigazione ambientale. Nella verifica non possono essere considerate le eventuali parti sistemate con autobloccanti e/o prato armato/carrabile. La suddetta dotazione dovrà essere individuata con elaborato grafico indicando le specie arboree che si intendono collocare. Nei casi di comprovata impossibilità di realizzazione della dotazione prescritta, potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale la possibilità di concorrere alla realizzazione di piantumazioni in aree pubbliche e comunque è fatto salvo quanto previsto da art. 13 delle N.T.A. del Piano dei servizi.

Altezza massima: 12 m. misurata all'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di solai non orizzontali, l'altezza si fa riferimento all'altezza media. Sono consentite altezze superiori per impianti tecnici e/o tecnologici aventi caratteristiche di cui all'art. 2/p delle Definizioni e Disposizioni Comuni.
Distanza confine: non inferiore a 5 m.
Distacco dagli edifici: non inferiore a 10 m**.** tra pareti finestrate, fatte salve diverse disposizioni del Codice Civile e del D.M. 1444/68;
Distanze dai confini diverse da quelle sopra indicate possono essere ottenute producendo atto di rinuncia degli aventi diritto al rispetto delle distanze, da trascrivere nei pubblici registri.

6. Negli ambiti dei "tessuti produttivi" non sono ammesse le seguenti funzioni:

- Funzioni residenziali	fatte salve le disposizioni contenute nelle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio
- Funzioni commerciali	fatte salve le disposizioni di cui all'art. 36 (Disposizioni per l'insediamento di strutture commerciali) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e quelle contenute nelle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio E' ammessa la funzione T1 Esercizi di vicinato
- Funzioni direzionali	D2 (ammesse invece D1 e D3)

7. L'Amministrazione Comunale su richieste motivate e previa deliberazione della Giunta Comunale può concedere la chiusura degli spazi esterni a parcheggio privato in uso pubblico esistenti, purché restino comunque aperti e direttamente accessibili dall'esterno, senza alcun ostacolo, durante l'esercizio dell'attività, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di disporre in qualunque momento dei parcheggi per urgenti necessità di pubblico interesse.

8. E' obbligatoria la realizzazione di schermature realizzate con essenze arboree e/o arbustive sui lati prospicienti terreni con diversa destinazione urbanistica.

9. In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti regolarmente autorizzate o documentate catastalmente come esistenti prima del 6 agosto 1967 e non abusive, può essere recuperata l'intera Slp, anche se superiore agli indici di zona, previa convenzione urbanistica che regoli la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione, aree a standard o loro monetizzazione.

Art. 34 – Tessuti commerciali e direzionali

1. Le zone così individuate sono costituite dall'insieme di aree destinate alla attività commerciali e direzionali.

2. Gli obiettivi di progetto per questi ambiti sono:
- avviare la riqualificazione delle aree commerciali e direzionali;
- migliorare l'accessibilità alle aree commerciali e direzionali;
- migliorare la distribuzione dei parcheggi e/o incrementare i posti auto rispetto alle dotazioni prescritte;
- incentivare l'uso di energie rinnovabili;
- migliorare l'inserimento delle aree commerciali e direzionali nel contesto ambientale circostante anche mediante la realizzazione di barriere vegetali da realizzare con alberature o siepi con funzione di filtro e finalizzate all'abbattimento dei rumori, odori, eventuali polveri, ecc., oppure l'adozione di misure quali quella dei "tetti verdi".

3. Al fine del raggiungimento degli obiettivi enunciati e dell'applicazione delle misure di incentivazione dovranno essere seguite le seguenti disposizioni:
a. realizzazione di fasce di protezione lungo i confini del lotto mediante la realizzazione di bande boscate, filari alberati con arbusti;
b. riorganizzazione e riqualificazione delle aree a parcheggio delle diverse attività insediate lungo l'asse della strada statale;
c. la riqualificazione complessiva delle aree non edificate in funzione di una migliore condizione di visibilità delle attività insediate lungo l'asse stradale.
d. realizzazione di "tetti verdi";

e. migliorare la classe energetica dell'edificio, anche attraverso l'uso di fonti di energie rinnovabili.
Le misure di incentivazione, così come definite e classificate nelle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio e che possono essere utilizzate in queste zone al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma 2 del presente articolo sono le seguenti:
- Bioedilizia (B), con riferimento alla voce e del presente comma;
- E (estensione degli elementi naturali), con riferimento alle voci a, b, c e d del presente comma.
L'applicazione delle misure di incentivazione sono assoggettate a convenzione.

4. Negli elaborati del Piano delle Regole gli ambiti denominati "Tessuti commerciali e direzionali" sono accompagnati da un cartiglio; al suo interno sono individuati due differenti indici di utilizzazione del suolo (RC) così definiti:

- l'indice base (in basso a sinistra nel cartiglio) corrispondente alla normale capacità edificatoria dei terreni alla quale si somma l'eventuale incentivo derivante dalle Misure di incentivazione; qualora l'indice base non sia espresso si considera il RC esistente sulla base di specifica perizia asseverata;
- l'indice massimo (in basso a destra nel cartiglio) corrispondente all'indice che può essere raggiunto alle seguenti condizioni:
    - mediante trasferimento di crediti edilizi derivanti dalle zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione di cui all'art. 19 (Zone destinate alla realizzazione di fasce di filtro e protezione) delle presenti Norme Tecniche di Attuazione,
    - mediante apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale il titolare dell'attività commerciale si impegna a realizzare un punto di vendita a servizio delle frazioni esterne;
    - mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree per servizi pari al 100% della Slp in incremento; in alternativa alle cessione di aree può essere prevista la loro monetizzazione la quale deve tener conto del valore di acquisizione delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione e del valore di costo della sistemazione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione; detti valori saranno aggiornati periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

L'utilizzo dell'indice massimo è assoggettato a convenzione, ai sensi dell'art. 3 comma 3.

5. Negli ambiti dei "Tessuti commerciali e direzionali" valgono inoltre i seguenti parametri:
Altezza massima: 12 m. misurata all'intradosso del solaio di copertura, nel caso di solai non orizzontali, si fa riferimento all'altezza media. Sono consentite altezze superiori per impianti tecnici e/o tecnologici.
Dotazione di verde di pertinenza: almeno 10% della superficie edificabile dovrà essere adeguatamente piantumata con alberi pronto effetto, autoctoni ad alto fusto con funzione di mascheramento e/o mitigazione ambientale. Nella verifica non possono essere considerate le eventuali parti sistemate con autobloccanti e/o prato armato/carrabile. La suddetta dotazione dovrà essere individuata con elaborato grafico indicando le specie arboree che si intendono collocare. Nei casi di comprovata impossibilità di realizzazione della dotazione prescritta, potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale la possibilità di concorrere alla realizzazione di piantumazioni in aree pubbliche e comunque è fatto salvo quanto previsto da art. 13 delle N.T.A. del Piano dei servizi.
Distanza confine: non inferiore a 5 m.
Distacco dagli edifici: non inferiore a 10 m**.** tra pareti finestrate, fatte salve diverse disposizioni del Codice Civile e del D.M. 1444/68;

6. Negli ambiti dei "tessuti commerciali e direzionali" non sono ammesse le seguenti funzioni:
- funzioni residenziali fatte salve le disposizioni contenute nelle Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio;
- funzioni agricole.

Le funzioni T2 e T3 sono ammissibili solo negli ambiti espressamente individuati dal Piano delle Regole con la dizione MSV e GSV.

7. L'Amministrazione Comunale su richieste motivate e previa deliberazione della Giunta Comunale può concedere la chiusura degli spazi esterni a parcheggio privato in uso pubblico esistenti, purché restino comunque aperti e direttamente accessibili dall'esterno, senza alcun ostacolo, durante l'esercizio dell'attività, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di disporre in qualunque momento dei parcheggi per urgenti necessità di pubblico interesse.

8. Il progetto urbanistico deve riservare ai pedoni spazi ampi e continui, possibilmente disimpegnati dal traffico veicolare, in connessione diretta ai parcheggi (preferibilmente sotterranei). I parcheggi pubblici di

superficie non possono superare 1/3 della dotazione prescritta; la residua dotazione va ricavata in sotterraneo; non sono consentiti parcheggi privati di superficie.

Art. 35 – Ambiti soggetti a convenzione obbligatoria e ad indicazioni speciali

1. Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati, con apposita simbologia e numerazione, alcuni ambiti soggetti a convenzione. Per tali ambiti valgono le seguenti disposizioni.

- Ambito 1: valgono le disposizioni della convenzione in atto;
- Ambito 2: valgono le disposizioni della convenzione in atto;
- Ambito 3: valgono le disposizioni della convenzione in atto;
- Ambito 4: la realizzazione degli interventi edilizi è condizionata dalla preventiva cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree necessarie per la realizzazione della rotatoria prevista;
- Ambito 5: la realizzazione degli interventi edilizi è condizionata dalla preventiva cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree necessarie per l'allargamento della sede stradale di via Leonardo da Vinci e dalla partecipazione agli oneri necessari all'allargamento del tracciato stesso;
- Ambito 6: la realizzazione degli interventi edilizi è condizionata dalla preventiva cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree necessarie per la realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente all'esistente e dalla realizzazione del parcheggio stesso;
- Ambito 7: la realizzazione degli interventi edilizi è condizionata dal contestuale potenziamento del tracciato viabilistico esistente mediante opere di ampliamento dell'attuale sede stradale lungo Via Mascagni e Via IV Novembre;
- Ambito 8: attraverso specifica convenzione è ammessa la destinazione T1 "Esercizi di vicinato" e T7 "Discoteche e attrezzature ricreative di massa"; la convenzione regolerà gli interventi di mitigazione e di riqualificazione delle opere pubbliche che dovranno essere associati agli interventi edilizi
- Ambito 10: la realizzazione degli interventi edilizi è condizionata dalla realizzazione di interventi di miglioramento di via Volta per il tratto corrispondente all'area individuata, tra i quali anche la realizzazione di di area da destinarsi a parcheggio all'interno dell'ambito stesso.
- Ambito 13: la realizzazione degli interventi è condizionata dalla preventiva cessione gratuita delle aree necessarie per l'allargamento di via Como e per il consolidamento del corridoio verde;
- Ambito 14: la realizzazione degli interventi è condizionata dalla preventiva cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree necessarie per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi.
- Ambito 15: la realizzazione degli interventi è condizionata dalla preventiva cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree necessarie per la realizzazione del corridoio ecologico.
- Ambito 16: la realizzazione degli interventi è condizionata dalla preventiva stipula di convenzione in cui dovrà essere prevista la realizzazione di area verde attrezzata e di nuovo parcheggio pubblico secondo le indicazioni dettate dall'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici.
- Ambito 17: la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento fino ad una Slp massima pari a mq. 1.200 è condizionata dalla preventiva stipula di Convenzione che preveda, a titolo di Standard qualitativo, la sistemazione di aree esterne attualmente in stato di degrado. Andranno, inoltre reperite o monetizzate aree a servizi pari al 50% della Slp.
- Ambito 18: è ammesso l'ampliamento dell'attività di somministrazione alimenti e bevande fino ad un massimo di mq. 90 di Slp. L'intervento sopradetto è soggetto a convenzionamento, nonché al reperimento o monetizzazione di aree a servizi nella misura minima del 75% della superficie ampliata.
- Ambito 19: è consentito, tramite convenzionamento, il recupero volumetrico ai fini residenziali dell'edificio esistente, nonché l'ampliamento nella misura massima del 30%. Quanto sopra è condizionato alla verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dell'edificio stesso. La Convenzione dovrà prevedere i necessari interventi di mitigazione ambientale e riqualificazione paesaggistica di tutti gli edifici all'interno del lotto e relative aree di pertinenza.
- Ambito 20: la realizzazione degli interventi, compresi i cambi d'uso, è condizionata dalla preventiva stipula di Convenzione che preveda il reperimento o la monetizzazione di aree a servizi nella misura minima del 100% della Slp. A titolo di standard qualitativo si dovrà provvedere alla riqualificazione del parcheggio esistente sito tra Via Carroccio e Via Monte Mollettone o altra opera pubblica.
- Ambito 21: si segnala che l'uso privato può essere posto in essere solo completati i pagamenti e le relative monetizzazioni (Delib. G.C. n. 217 del 15/12/11).
- Ambito 22: è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile indicato finalizzato alla funzione di MSV non alimentare. La possibilità di cui sopra è condizionata a preventiva stipula di convenzione avente ad oggetto:
  1. la definizione delle categorie merceologiche;
  2. l'impegno a realizzare, a titolo di standard qualitativo, opere di urbanizzazione primaria da definirsi;

3. il reperimento o la monetizzazione di aree a servizi nella misura minima del 200% della Slp;
4. la corresponsione del contributo di costruzione relativo al cambio di destinazione d'uso;

- Ambito 23: è attribuita una capacità volumetrica di 100 mq di s.l.p. da attuarsi attraverso permesso di costruire convenzionato che preveda l'obbligatorietà di cessione gratuita delle aree necessarie alla nuova viabilità;
- Ambito 24: l'area è destinata alla realizzazione di una sala cinematografica (T7 secondo le disposizioni comuni) di massimo 500 mq di s.l.p.. L'altezza ammissibile è di m. 14. Le aree da reperire a servizi è pari al 200 % della s.l.p. I parcheggi possono essere reperiti anche a raso.
- Ambito 25: valgono le disposizioni di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 333 del 26 novembre 2012. In ogni caso, previa nuova convenzione, è possibile realizzare l'indice massimo previsto dal PGT 2010.
- Ambito 26: completamento residenziale con iat= 0,2 mq/mq e area a servizi nella misura del 100% della slp. Le funzioni cui fare riferimento sono quelle degli ambiti residenziali
- Ambito 27: in tale ambito del tessuto produttivo è ammesso ampliamento di superficie coperta, attraverso trasferimento di crediti edilizi dell'amministrazione comunale nella misura di 100 mq di slp;
- Ambito 28: nell'edificio esistente è ammessa la destinazione d'uso artigianato di servizio (P1). Escluse tutte le altre.
- Ambito 29: nell'area evidenziata e nei relativi edifici è ammessa la prosecuzione del commercio all'ingrosso con riferimento all'attività esistente, anche, attraverso l'ampliamento che potrà avvenire esclusivamente su aree interrate. Tale possibilità è subordinata alla ricomposizione urbanistica e paesistico-ambientale dell'area attraverso opportune mitigazioni ambientali da definirsi in sede di PdC convenzionato. Inoltre, le operazioni di approvvigionamento andranno effettuate in area a parcheggio esterno nelle vicinanze e verrà impedito l'ingresso a mezzi pesanti dalla via Monte Bolettone.
- Ambito 30: è possibile, in aggiunta all'esistente, trasformare ai fini non residenziali gli spazi seminterrati già edificati. È obbligatorio il reperimento e la monetizzazione dei relativi standard.
- Ambito 31: è ammesso l'ampliamento dello stabilimento esistente, attraverso il trasferimento della superficie coperta attribuita al parcheggio nella misura massima del 40% della superficie dello stesso;
- Ambito 32: ~~è ammesso l'ampliamento dell'attività economica esistente attraverso il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 3, comma 1 del Piano dei Servizi~~. *Soppresso a seguito di rettifica 2022.*
- Ambito 33: è ammesso l'ampliamento nella misura massima del 10% della slp esistente.
- Ambito 34: la realizzazione degli interventi edilizi sui mappali interessanti la strada in previsione sono condizionati dalla preventiva cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree necessarie per la realizzazione della strada stessa;

2. Nei casi in cui le cessioni previste al comma 1 sono finalizzate alla creazione o al consolidamento di corridoi ecologici, fatto salvo il caso di aree la cui acquisizione è prevista dal Piano dei Servizi, il Comune ha facoltà di disporre, in luogo della cessione in proprietà, la cessione in uso pubblico mediante costituzione di apposita servitù, ponendo a carico del proprietario la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e dei suoi arredi. A fronte dell'assunzione di tali obblighi manutentivi per l'intera durata della servitù ad uso pubblico, l'area da asservire potrà essere computata ai fini della determinazione degli indici edificatori, fatto salvo il rispetto dei rapporti drenanti e gli indici massimi di utilizzabilità del suolo previsti dal PGT. I diritti edificatori generati dall'area da asservire non sono cedibili e sono utilizzabili soltanto nell'area dell'intervento cui è collegato l'obbligo di asservimento.

3. Nelle tavole del Piano delle Regole con apposita simbologia sono individuate le Aree sottoposte a Valutazione di Incidenza. Gli interventi nelle aree così classificate sono assoggettate a Valutazione di Incidenza di competenza degli enti gestori del Sito di Interesse Comunitario che dovrà valutare la sostenibilità degli interventi edilizi.

Capo 5. Norme per il settore commerciale

Art. 36 – Disposizioni per l'insediamento di strutture commerciali

1. L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie di vendita per le attività classificate come Esercizi di vicinato (T1) nelle Definizioni e disposizioni comuni del PGT sono soggette a comunicazione (DIAP) al Comune previa verifica urbanistica.

2. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande (voce T4 così come definita nelle definizioni e disposizioni generali del P.G.T.) qualsiasi sia la loro dimensione, sono ammesse in tutte le zone del territorio urbanizzato. Per le norme specifiche si richiamano i contenuti dei criteri comunali di cui alla L.R. nr.30/2003 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Le medie strutture di vendita attive sono precisamente individuate negli elaborati PdR tavola 2 "Usi e modalità di intervento. Tavola di sintesi", scala 1:5000 e PdR tavola 3 "Usi e modalità di intervento. Dettaglio aree urbanizzate" scala 1:2000 con la sigla MSV.

4. Le medie strutture di vendita individuate negli elaborati nel piano delle regole potranno ampliarsi nel limite massimo definito per la specifica tipologia di appartenenza, fermo restando i requisiti di carattere urbanistico ed edilizio e il reperimento delle dotazioni previste nel piano dei servizi e a quanto previsto dal successivo comma 9.

5. Le medie strutture di vendita non possono assumere la configurazione di centro commerciale. Le strutture di vendita con superficie superiore a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

6. In tutto il territorio comunale gli esercizi di vicinato consolidati e precisamente quelli attivi da almeno 2 anni alla data della richiesta di trasformazione in media struttura, possono ottenere autorizzazione commerciale fino al limite previsto di 600 mq., fermo restando i requisiti di carattere urbanistico ed edilizio e il reperimento in loco delle dotazioni previste nel piano dei servizi e quanto previsto dal successivo comma 10. Per tale fattispecie si tiene conto anche dei casi di subingresso. Inoltre, tale richiesta andrà adeguatamente motivata e garantita con riferimento alla necessità della stessa e con il fine di migliorare la produttività dell'attività esistente (es. assunzione di personale).

7. Le autorizzazioni commerciali rilasciate per esercizi di vicinato alla data del 13 Agosto 2012 (avvio del procedimento di Variante al PGT) nella Rete Ecologica, mantengono la loro efficacia.

8. I centri di telefonia fissa esistenti sono individuati nella tavola di cui al comma 3. Ai sensi dell'art.98/bis della legge regionale nr.12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, viene prevista la localizzazione di nuove aperture e trasferimenti unicamente nelle Grandi strutture di vendita/Centri Commerciali come individuate negli elaborati nel piano delle regole. Nel caso di cessazione di attività di esercizio esistente (esclusi i casi di subingresso) alla data di entrata in vigore del presente strumento, la nuova localizzazione sarà consentita unicamente nelle Grandi strutture di vendita/Centri commerciali.

9. Tutte le possibilità di ampliamento o di nuova realizzazione di medie strutture di vendita, laddove consentite, sono assoggettate ad obbligo di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. Tutte le possibilità di realizzazione e di ampliamento di medie strutture di vendita sono subordinate e vincolate alla presentazione di uno studio sul carico veicolare indotto, soggetto a validazione da parte della Giunta Comunale con preventivo parere da parte dei Lavori Pubblici.

10. Le dotazioni di verde e parcheggi per le superfici commerciali sono definite nel piano dei servizi.

11. L'insediamento di nuove medie strutture di vendita è consentito unicamente nelle aree di trasformazione descritte nel documento di piano. Per quanto riguarda il procedimento commerciale autorizzatorio si applicano le disposizioni di legge ed in particolare i "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 3 marzo 2014.

12. In tutto il territorio comunale non è consentita l'apertura di nuove Grandi Strutture di Vendita (GSV).

13. qualora vi siano insediamenti che contemperano congiuntamente commercio all'ingrosso e al dettaglio si applica l'art. 7.2 della DGR 1193/2013.

14. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dal Regolamento Commerciale comunale.

Titolo 3.
Prescrizioni e indicazioni morfologiche e insediative

Art. 37 - Articolazione delle prescrizioni

Il Piano delle Regole individua graficamente nelle tavole 2.1 e 2.2 “Usi e Modalità di Intervento”, in scala 1:5000, le seguenti prescrizioni morfologiche e insediative alle quali devono uniformarsi gli interventi sugli ambiti della città consolidata.

Allineamenti e continuità del fronte urbano
L’allineamento rappresenta il riferimento per la linea in proiezione in pianta di una facciata di uno o più edifici; rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali ma non sono ammessi sbalzi, ad eccezione dei normali aggetti.
Il fronte obbligato rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta di una facciata di un edificio e la sua dimensione senza soluzione di continuità; rispetto ad esso non sono possibili arretramenti.
Gli edifici debbono essere di norma “allineati” rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure all’asse stradale. Tale indicazione è obbligatoria per tutte le situazioni individuate dal Piano delle Regole nella tavola 1.1 “Usi e modalità di intervento”, scala 1:5.000, intero territorio comunale.
L’allineamento sul fronte strada è da mantenere possibilmente per gli interventi riguardanti via XXV Aprile, via Majnoni, via Volta, via Fiume, via Mazzini, via Dante Alighieri, via Leopardi, via Plinio, piazza Matteotti, piazza Stazione e Largo Puecher.
Gli edifici esistenti in contrasto con le norme sull’allineamento possono essere oggetto di interventi edilizi; ma nel caso di ampliamento o di ricostruzione, le nuove opere debbono adeguarsi alle norme vigenti, con salvezza dei diritti eventualmente acquisiti

Collegamenti ambientali
Individuano le connessioni tra differenti luoghi della città e del territorio che devono essere riorganizzati dal punto di vista della continuità ambientale.
Ciò deve essere garantito attraverso il potenziamento delle alberature lungo strada, l’uso di recinzioni verdi, l’incremento degli spazi permeabili e a verde.

Fronti commerciali
Individua l’obbligo di utilizzare preferibilmente i piani terra degli edifici per destinazioni di tipo commerciale. Devono avere fronte preferibilmente commerciale gli interventi riguardanti via XXV Aprile, via Majnoni, via Volta, via Fiume, via Mazzini, via Dante Alighieri, via Leopardi, via Plinio, piazza Matteotti, piazza Stazione e Largo Puecher.

Limiti all’edificazione
Individua l’ambito massimo all’interno del quale possono essere collocati gli edifici o gli spazi di compensazione ambientale e paesaggistica dell’edificazione (buffer, aree alberate, ecc.).

Linee di visuale
Sulle proprietà situate nel raggio di 50 m. intorno ai punti panoramici segnalati e su quelle poste nella fascia di 50 m. a valle delle linee di visuale l’edificazione è soggetta alle seguenti disposizioni:
- la linea di colmo del tetto degli edifici, il punto più alto della loro copertura o di eventuali strutture esterne alle falde del tetto (volumi tecnici, camini, abbaini, antenne radio e TV) e la linea di contorno superiore dei manufatti in genere, compresi le palificazioni ed i tralicci, non possono modificare la visuale panoramica originaria;
- la norma predetta si applica alle recinzioni di qualsiasi tipo nonché alle alberature ed alle piantagioni in genere, anche se richieste da esigenze colturali;
- gli Uffici possono, in fase di istruttoria, richiedere la modinatura degli edifici al fine di una corretta contestualizzazione del progetto;
L’Amministrazione Comunale può imporre strumenti attuativi o regolamentari per limitare l’altezza degli edifici e manufatti oppure una diversa organizzazione del lotto e dei manufatti.

Titolo 4.
Disposizioni transitorie e norme di flessibilità

Art. 38 - Misure di salvaguardia e norme finali

1. Gli immobili che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi. Sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. I Piani Attuativi, gli atti di programmazione e i procedimenti edilizi convenzionati adottati e/o approvati dagli organi competenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio mantengono validità fino alla completa realizzazione delle opere in essi previsti secondo la specifica convenzione.
Le Norme Tecniche di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi e dei procedimenti edilizi convenzionati adottati e/o approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
Dopo la scadenza del termine di validità gli interventi previsti dallo strumento attuativo ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.
Alla completa realizzazione delle previsioni dei piani attuativi, degli atti di programmazione si procederà a classificare le aree mediante variante al Piano delle Regole e secondo le indicazioni normative in esso contenute.

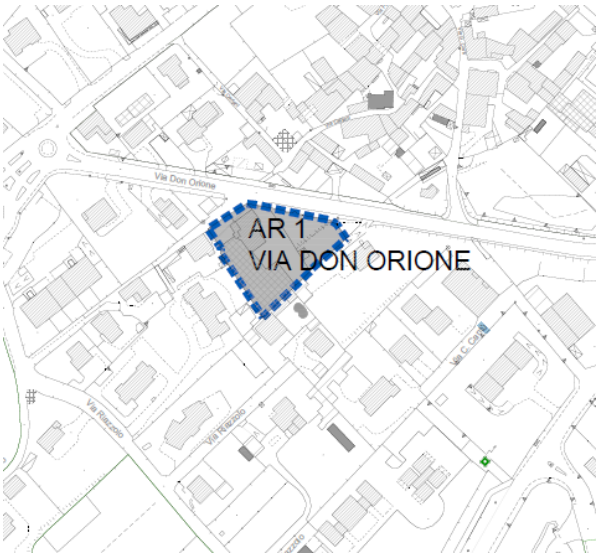
3. Per le aree indicate come Ambiti, comunque denominati, fino alla approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del PGT stesso valgono le seguenti disposizioni:
- indice di utilizzazione del suolo: 0,003 mq/mq,
- interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, e adeguamento tecnologico impianti purchè non costituenti aumenti di Slp,
- funzioni ammesse: sono confermate le funzioni in essere.

Sono inoltre valide le indicazioni legislative che hanno prevalenza sulle indicazioni della pianificazione comunale.

4. Il Regolamento Edilizio non può apportare varianti alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
Le Norme Tecniche di Attuazione non possono apportare modifiche al Regolamento Edilizio.
Qualora il Regolamento Edilizio o le presenti Norme Tecniche di Attuazione dovessero essere assoggettati a modifiche con effetti sull'una o sull'altra disciplina, dovranno essere apportate le necessarie varianti anche sull'altro corpo normativo.

Titolo 5.
Disposizioni per gli ambiti di riqualificazione

Art. 39 - Ambito di Riqualificazione 1 - Via Don Orione



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di progetto è la riconversione dell'area produttiva finalizzata alla riqualificazione urbana dell'ambito e all'insediamento di funzioni compatibili con l'immediato contesto.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	2.310
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,2
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	3

c. Destinazione funzionale

- *Destinazione* funzionale — Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio

- Funzioni escluse

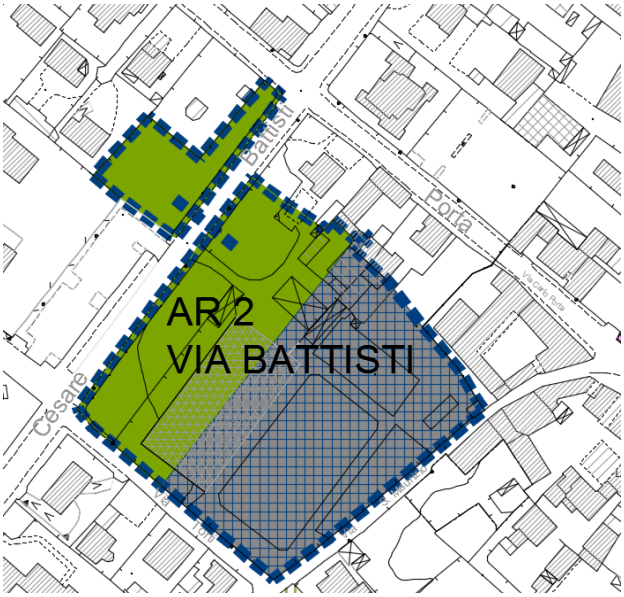
Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

- di carattere prescrittivo

Dovrà essere redatto un unico piano attuativo.
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto.

Art. 40 - Ambito di Riqualificazione 2 - Via Battisti



Ambito di riqualificazione

Area di localizzazione dell'edificazione

Area verde in cessione

a.. Obiettivi di progetto

Obiettivo di progetto è la riqualificazione urbanistica dell'ambito, l'acquisizione di un'area di mq 4.000 da attrezzare a verde pubblico e per la connessione ciclabile su via Battisti. Nonché l'acquisizione dell'area di pertinenza della Cappella Biraghi.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	12.110
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,3
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	5.660
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	3

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio

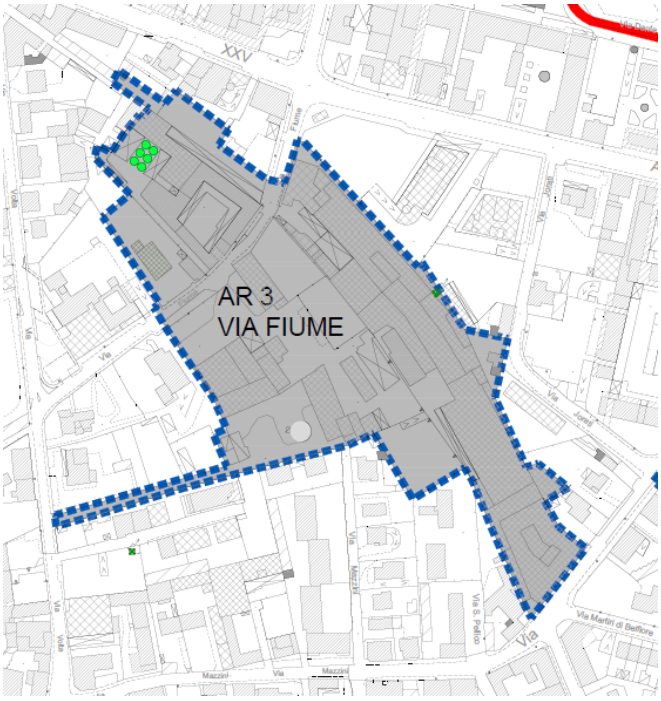
- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
La cessione gratuita delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come quantificate al punto b deve avvenire come individuato al punto a.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate misure relative alla fattibilità, come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto e la connessione ciclabile su via Battisti.

Art. 41 - Ambito di Riqualificazione 3 - Via Fiume



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo generale di progetto è la riqualificazione urbanistica dell'ambito di riqualificazione 2.3 di via Fiume. Lo stesso è caratterizzato dalla intensiva presenza di strutture industriali e presenta opportunità e potenzialità di profonda riqualificazione, attraverso un radicale ridisegno urbano delle aree produttive dismesse, con la finalità di creare una nuova centralità urbana. Inoltre si inserisce nel più ampio disegno di politica urbanistica declinato dal documento di piano del PGT, teso alla realizzazione e riqualificazione di una rete di percorsi e di spazi pubblici che svolgano la funzione di connettere diversi nuclei originari che caratterizzano l'area centrale di Erba e di realizzare un insieme di spazi viari pedonali indipendenti dalla rete viaria carrabile.

b. Parametri dimensionali per il Piano Integrato

Superficie territoriale	mq	31.390
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,8
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	(100% della Slp)
Altezza massima dell'edificazione	n°piani	7

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale, commerciale, direzionale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T2	Medie strutture di vendita
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	Tutte	

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
Funzioni ricettive	H1	Attrezzature alberghiere ed extralberghiere

- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria

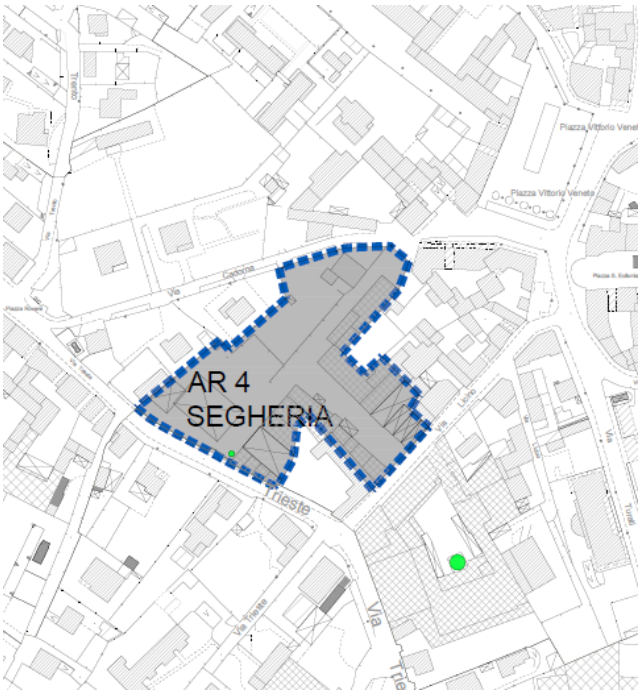
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	

d. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

-di carattere prescrittivo

- creazione di una piazza pubblica sulla via Fiume con l'individuazione di funzioni pubbliche e di interesse pubblico, nonché private, capaci di svolgere il ruolo di attrattore;
- individuazione di percorsi pedonali, ciclabili e carrai in modo da creare un'indispensabile saldatura integrando le diverse zone della città;
- realizzazione di edificio polifunzionale per attività culturali, anche eventualmente attraverso il recupero dell'edificio di archeologia industriale sito nell'area ex Gasfire;
- conservazione del fabbricato ex cabina ENEL;
- progettazione di un sistema unitario di verde pubblico (cintura verde), tra il tessuto edificato esistente ed i fabbricati in progetto nella piazza pubblica, che svolga una funzione di ricucitura urbana;
- sviluppo del tema dell'acqua;
- previsione di parcheggi pubblici interrati e/o autosilos e/o fuori terra: minimo 300 posti auto.
- Previsione di uno studio del traffico, che analizzi a livello di ambito complessivo i potenziali effetti attesi sul traffico dalla fase di cantiere e di successivo post operam, nonché sul sistema delle accessibilità e sulle dotazioni di parcheggio della zona.

Art. 42 - Ambito di Riqualificazione 4 – Segheria



a. Obiettivi di progetto

Tale intervento si inserisce nel più ampio disegno finalizzato alla realizzazione di una rete di percorsi e di spazi pubblici che svolgono la funzione di connettere i diversi nuclei originari che caratterizzano l'area centrale di Erba e di realizzare un insieme di spazi pedonali sganciati dalla rete viaria.
In particolare l'obiettivo di intervento è dare continuità allo spazio pubblico collettivo tra Piazza Mercato e Piazza Rovere attraverso la realizzazione di nuovi spazi aperti urbani.
La pianificazione attuativa deve proporre la realizzazione di spazi di sosta al servizio del ruolo centrale di Erba, relazionati con la viabilità e le strutture pubbliche esistenti nel centro della città; deve essere prevista la realizzazione di parcheggi pubblici interrati e a raso con più accessi.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	8.900
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,6
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp Per funzioni residenziali
	mq	120% della Slp Per funzioni terziarie
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	4

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale, commerciale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T2	Medie strutture di vendita
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
Funzioni ricettive	H1	Attrezzature alberghiere ed extralberghiere

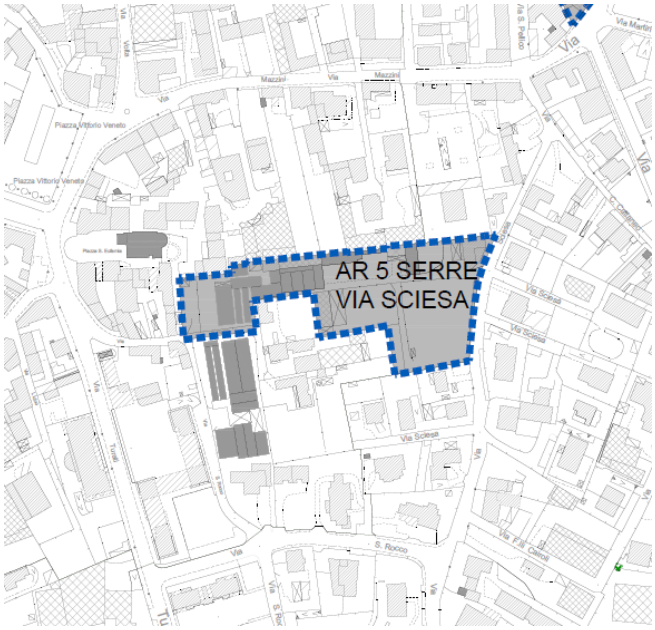
- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
I nuovi edifici dovranno essere progettati in modo da conferire carattere unitario ai nuovi spazi aperti di uso collettivo. Gli alberi monumentali presenti andranno conservati.
Gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di captazioni ad uso idropotabile, così come evidenziate nello Studio geologico comunale, sono sottoposte alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 del D. Lgs 152/06 e s. m. e i. e dalla DGR della Regione Lombardia 7/12693 del 10 aprile 2003.
In sede attuativa dovranno quindi essere verificate la compatibilità delle destinazioni in funzione delle limitazioni di cui al succitato art. 94 del D. Lgs 152/06 e s. m. e i. La realizzazione delle fognature, delle opere edilizie e relative opere di urbanizzazione dovranno essere conformi a quanto previsto dalla DGR della Regione Lombardia 7/12693 del 10 aprile 2003; relativamente alla nuove edificazioni dovrà essere preliminarmente verificata, attraverso specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio, la compatibilità di eventuali volumi interrati con le oscillazioni della falda acquifera captata.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di traffico indotto, e la realizzazione di un'area verde e la connessione ciclabile su via Cadorna.
Previsione di uno studio del traffico, che analizzi a livello di ambito complessivo i potenziali effetti attesi sul traffico dalla fase di cantiere e di successivo post operam, nonché sul sistema delle accessibilità e sulle dotazioni di parcheggio della zona.

Art. 43 - Ambito di Riqualificazione 5 – Serre



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto

Tale intervento si inserisce nel più ampio disegno finalizzato alla realizzazione di una rete di percorsi e di spazi pubblici che svolgono la funzione di connettere i diversi nuclei originari che caratterizzano l'area centrale di Erba e di realizzare un insieme di spazi pedonali e ciclabili sganciati dalla rete viaria.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	8.110
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,2
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) negoziabile	mq/mq	+ 0,1
Oltre l'indice massimo è possibile sommare la slp dell'edificio esistente da demolire, identificato catastalmente al fg. 2, mapp. 3199.		
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	3

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio

- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini

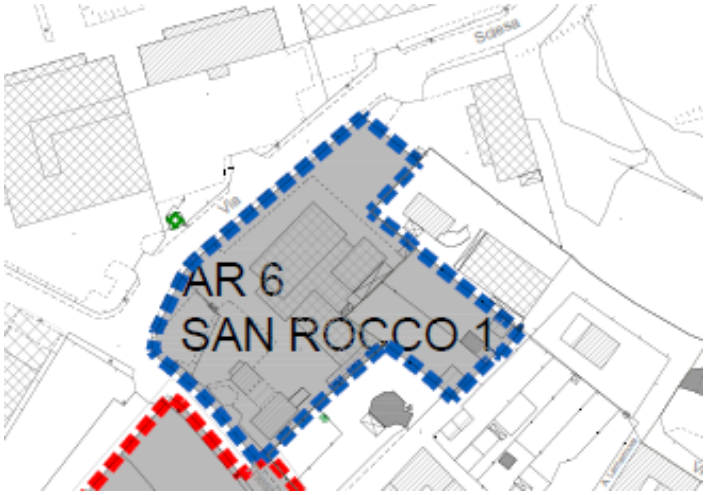
Funzioni agricole	Tutte
Funzioni ricettive	Tutte

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
Gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di captazioni ad uso idropotabile, così come evidenziate nello Studio geologico comunale, sono sottoposte alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 del D. Lgs 152/06 e s. m. e i. e dalla DGR della Regione Lombardia 7/12693 del 10 aprile 2003.
In sede attuativa dovranno quindi essere verificate la compatibilità delle destinazioni in funzione delle limitazioni di cui al succitato art. 94 del D. Lgs 152/06 e s. m. e i. La realizzazione delle fognature, delle opere edilizie e relative opere di urbanizzazione dovranno essere conformi a quanto previsto dalla DGR della Regione Lombardia 7/12693 del 10 aprile 2003; relativamente alla nuove edificazioni dovrà essere preliminarmente verificata, attraverso specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio, la compatibilità di eventuali volumi interrati con le oscillazioni della falda acquifera captata.
In sede di definizione del piano attuativo dovrà essere individuata una fascia di rispetto sia della chiesa di Sant'Eufemia sia della casa medievale con bifore.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto.

-di carattere negoziale
L'indice negoziabile può essere raggiunto solo a fronte di una delle seguenti condizioni:
- realizzazione di edilizia residenziale convenzionata,
- realizzazione di standard qualitativi esterni all'ambito di riqualificazione,
- monetizzazioni di standard qualitativi.

Art. 44 - Ambito di Riqualificazione 6 - San Rocco 1



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto

L'intervento si inquadra nel generale obiettivo di riqualificare le relazioni tra l'area centrale di Erba e le zone produttive e commerciali localizzate lungo viale Prealpi e di riqualificare i punti di accesso al centro di Erba. L'area di San Rocco rappresenta l'elemento nodale tra il sistema degli spazi centrali e le aree produttive del Pian d'Erba.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	5.550
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,2
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) negoziabile	mq/mq	+ 0,1
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	3

c. Destinazione funzionale

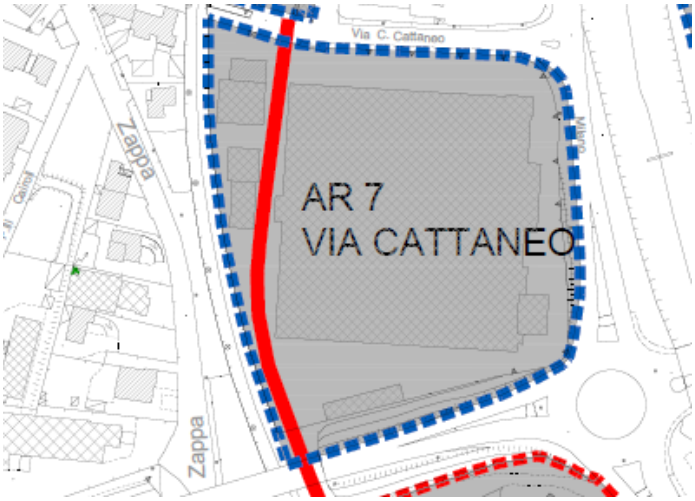
- Destinazione funzionale			Residenziale
- Funzioni principali			
	Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari			
	Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
		T4	Attività di somm. alimenti e bevande
	Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
- Funzioni escluse			
	Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T5	Commercio all'ingrosso
	Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
		D3	Servizi per l'industria
	Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
		P4	Magazzini
	Funzioni agricole	Tutte	
	Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalle caratteristiche di bassa soggiacenza della falda, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di rumore, nonché l'arretramento stradale come concordato con l' ufficio LL PP.

-di carattere negoziale
L'indice negoziabile può essere raggiunto solo a fronte di una delle seguenti condizioni:
- realizzazione di edilizia residenziale convenzionata,
- realizzazione di standard qualitativi esterni all'ambito di riqualificazione,
- monetizzazioni di standard qualitativi.

Art. 45 - Ambito di Riqualificazione 7 - Via Cattaneo



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto
Riqualificazione della porta Sud del Comune, nonché la riqualificazione del comparto stesso.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	17.815
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,5
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	20% della Slp
	mq/mq	100% della Slp per funzioni compatibili, accessorie e complementari
	mq/mq	100% della Slp per funzioni terziarie

Le Superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche possono essere individuate anche in area esterna all'Ambito di Riqualificazione.

Altezza massima dell'edificazione	m.	12

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Produttiva, Ricettiva

- Funzioni principali

Funzioni produttive	Tutte	
Funzioni ricettive	H1	Attrezzature alberghiere ed extraalberghiere

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

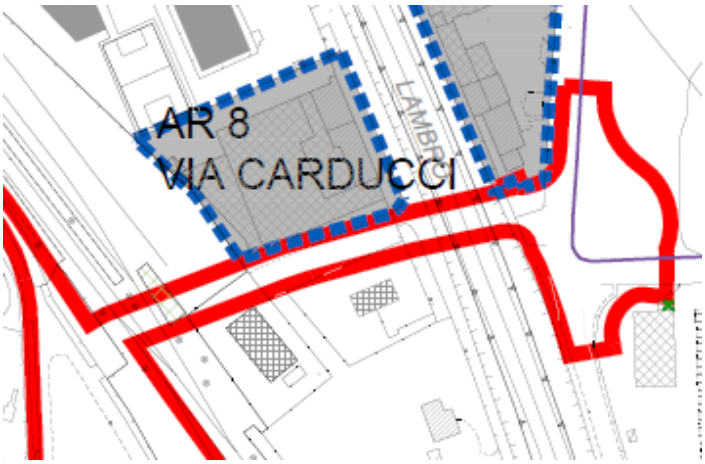
Funzioni Residenziali	Nei limiti ammessi per la funzione produttiva così come indicato nelle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio	
Funzioni commerciali	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
	T1	Esercizi di vicinato
	T5	Commercio all'ingrosso
	T7	Discoteche e attrezzature ricreative di massa

	Funzioni direzionali	Tutte	
- Funzioni escluse			
	Funzioni Residenziali	R1	Abitazioni residenziali
	Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
	Funzioni agricole	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo:
Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto rispetto a eventuali problemi di traffico indotto e di rumore e rispetto alle visuali sui percorsi di interesse paesaggistico e la connessione ecologica e ciclabile lungo il Fiume Lambro.
In merito alla viabilità, deve essere prevista una corsia d'uscita lungo l'asse ferroviario fino al congiungimento con via del Lavoro, in modo da rendere possibile un unico senso di circolazione in via Cattaneo.
Gli interventi di riqualificazione e di connessione previsti dovranno essere integrati in un disegno coerente più ampio di valorizzazione paesistica dell'intero tratto del Lambro che interesserà anche gli Ambiti AdR 8, 9, 10, 11, 14, 15 e AdC 1. Questo significa che per i diversi aspetti formali (caratteri edilizi, dei percorsi ciclo-pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc.) le prime negoziazioni degli Ambiti definiranno le caratteristiche a cui le trasformazioni successive dovranno tener conto in modo da realizzare elementi lineari omogenei e funzionali.

Art. 46 - Ambito di Riqualificazione 8 - Via Carducci (PdR)



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto

L'area è posta tra il Lambrone e l'area della stazione ferroviaria; confina a nord con l'edificio scolastico Romagnosi. L'area è attualmente occupata interamente da edifici ad uso produttivo.
Obiettivo generale d'intervento è il rafforzamento delle relazioni tra area urbana centrale e settore orientale.
Obiettivo specifico d'intervento è l'acquisizione di parte dell'area, in particolare l'area confinante con l'Istituto Romagnosi.
Il piano attuativo deve essere relazionato al progetto per l'area della Malpensata. L'intervento deve contribuire alla realizzazione del nuovo ponte sul torrente Lambrone così come previsto dalla programmazione delle opere pubbliche.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	3.390
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,4
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	3

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio

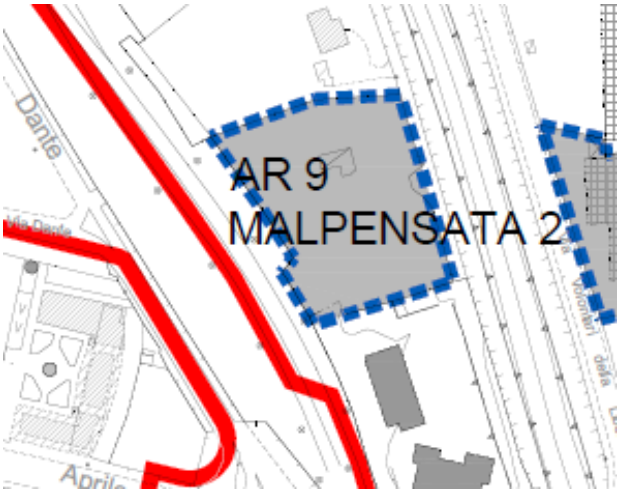
- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
La superficie da destinare e servizi ed attrezzature pubbliche deve essere integralmente ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
Il progetto del piano attuativo deve essere relazionato al progetto per l'area della Malpensata. L'intervento deve contribuire alla realizzazione del nuovo ponte su torrente Lambrone.
Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto e la connessione ecologica e ciclabile lungo il Fiume Lambro.
Gli interventi di riqualificazione e di connessione previsti dovranno essere integrati in un disegno coerente più ampio di valorizzazione paesistica dell'intero tratto del Lambro che interesserà anche gli Ambiti AdR 7, 9, 10, 11, 14, 15 e AdC 1. Questo significa che per i diversi aspetti formali (caratteri edilizi, dei percorsi ciclo-pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc.) le prime negoziazioni degli Ambiti definiranno le caratteristiche a cui le trasformazioni successive dovranno tener conto in modo da realizzare elementi lineari omogenei e funzionali.

Art. 47 - Ambito di Riqualificazione 9 - Malpensata 2



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto
Obiettivo generale d'intervento è il rafforzamento delle relazioni tra area urbana centrale e settore orientale.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	3.380
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,4
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	3

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale — Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio

- Funzioni escluse

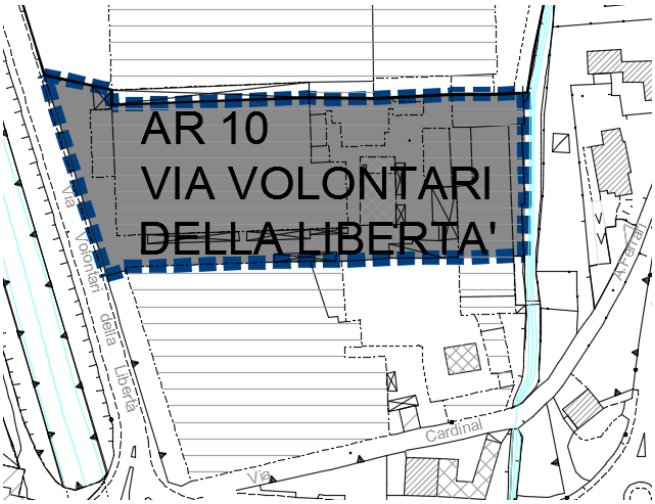
Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata

dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
L'intervento deve contribuire alla realizzazione del nuovo ponte carraio e ciclopedonale su torrente Lambrone.
Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto e la connessione ecologica e ciclabile lungo il Fiume Lambro.
Gli interventi di riqualificazione e di connessione previsti dovranno essere integrati in un disegno coerente più ampio di valorizzazione paesistica dell'intero tratto del Lambro che interesserà anche gli Ambiti AdR 7, 8, 10, 11, 14, 15 e AdC 1. Questo significa che per i diversi aspetti formali (caratteri edilizi, dei percorsi ciclo-pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc.) le prime negoziazioni degli Ambiti definiranno le caratteristiche a cui le trasformazioni successive dovranno tener conto in modo da realizzare elementi lineari omogenei e funzionali.

Art. 48 - Ambito di riqualificazione 10 – Via Volontari della Libertà 1



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto
Obiettivo generale d'intervento è il rafforzamento delle relazioni tra area urbana centrale e settore orientale.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	6.790
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,3
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	(100% della Slp)
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale, direzionale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
Funzioni direzionali	Tutte	

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
Funzioni ricettive	H1	Attrezzature alberghiere ed extralberghiere
Funzioni direzionali	Tutte	

- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
	T6	Centri di telefonia fissa
	T7	Discoteche e attrezz. ricreative di massa
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	

E' inoltre ammissibile: 1. L' ampliamento della superficie a magazzino della MSV del comparto confinante, nella misura massima del 30% della slp ammessa dall'AR 10. In tal caso le aree a servizi andranno quantificate secondo la funzione MSV. 2. La realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
Non è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. In quanto risulta fondamentale la realizzazione di un parcheggio pubblico.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalla scarsa fattibilità geologica, così come evidenziato nello Studio geologico comunale
Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di traffico indotto, e la connessione ecologica e ciclabile lungo il Fiume Lambro.
Gli interventi di riqualificazione e di connessione previsti dovranno essere integrati in un disegno coerente più ampio di valorizzazione paesistica dell'intero tratto del Lambro che interesserà anche gli Ambiti AdR 7, 8, 9, 11, 14, 15 e AdC 1. Questo significa che per i diversi aspetti formali (caratteri edilizi, dei percorsi ciclo-pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc.) le prime negoziazioni degli Ambiti definiranno le caratteristiche a cui le trasformazioni successive dovranno tener conto in modo da realizzare elementi lineari omogenei e funzionali.

Art. 49 - Ambito di Riqualificazione 11- Via Volontari della Libertà 2



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto
Obiettivo generale d'intervento è il rafforzamento delle relazioni tra area urbana centrale e settore orientale.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	11.970
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,3
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) negoziabile	mq/mq	+ 0,1
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp Per funzioni residenziali
	mq	120% della Slp Per funzioni terziarie
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	4

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale, direzionale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	Tutte	
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
Funzioni ricettive	H1	Attrezzature alberghiere ed extralberghiere

- Funzioni escluse

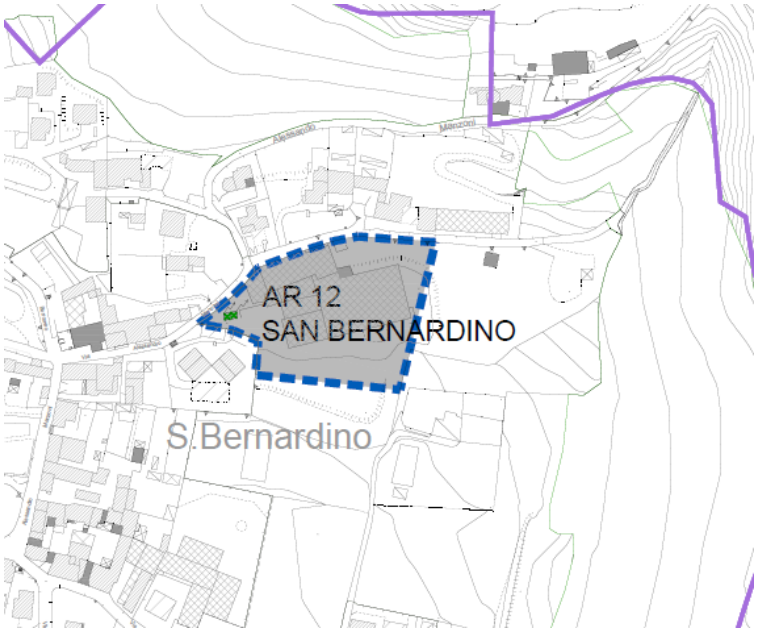
Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
Il progetto è assoggettato a Valutazione di Incidenza. Sviluppare un'approfondita analisi della rete ecologica comunale, comprensiva di individuazione dei varchi e dei corridoi da mantenere; il progetto dovrà lasciare una fascia di rispetto lungo il Torrente Lambrone di almeno 10 metri a partire dall'alzaia da rinaturalizzare con vegetazione autoctona.
L'intervento deve contribuire alla realizzazione del nuovo ponte su torrente Lambrone unitamente agli interventi previsti per l'Ambito di riqualificazione Malpensata 2. Inoltre deve essere realizzato un collegamento ciclopedonale tra l'alzaia del Lambrone e Via Volontari della Libertà in corrispondenza dell'ingresso del liceo.
Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di traffico indotto, e la connessione ecologica e ciclabile lungo il Fiume Lambro.
Gli interventi di riqualificazione e di connessione previsti dovranno essere integrati in un disegno coerente più ampio di valorizzazione paesistica dell'intero tratto del Lambro che interesserà anche gli Ambiti AdR 7, 8, 9, 10, 14, 15 e AdC 1. Questo significa che per i diversi aspetti formali (caratteri edilizi, dei percorsi ciclo-pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc.) le prime negoziazioni degli Ambiti definiranno le caratteristiche a cui le trasformazioni successive dovranno tener conto in modo da realizzare elementi lineari omogenei e funzionali.

-di carattere negoziale
L'indice negoziabile può essere raggiunto solo a fronte di una delle seguenti condizioni:
- realizzazione di edilizia residenziale convenzionata,
- realizzazione di standard qualitativi esterni all'ambito di riqualificazione,
- monetizzazioni di standard qualitativi.

Art. 50 - Ambito di Riqualificazione 12 - San Bernardino



a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di progetto è la delocalizzazione di un'area produttiva in contrasto con le caratteristiche residenziali della zona e con il contesto paesaggistico.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	5.810
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,4
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) negoziabile	mq/mq	+ 0,1
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio

- Funzioni escluse

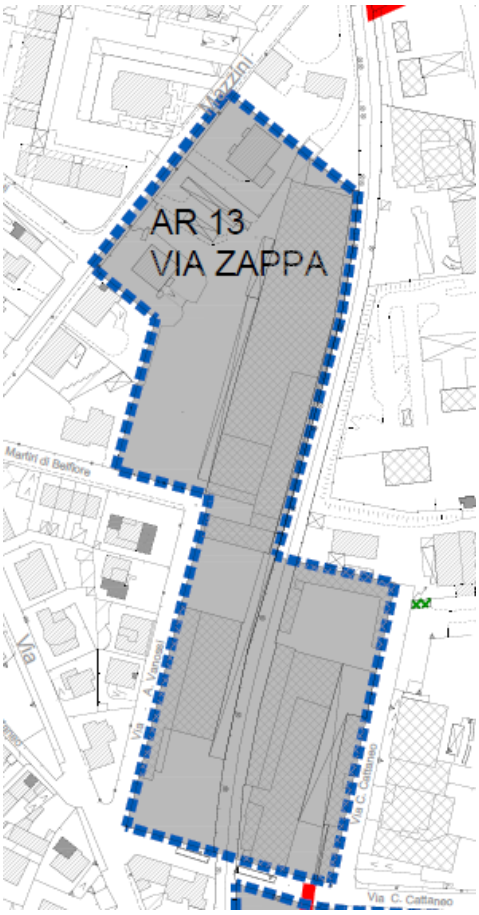
Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
Nell'ambito dell'attuazione sia previsto il miglioramento della viabilità esistente e la regimazione delle acque bianche.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalla scarsa fattibilità geologica, così come evidenziato nello Studio geologico comunale
Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto.

-di carattere negoziale
L'indice negoziabile può essere raggiunto solo a fronte di una delle seguenti condizioni:
- realizzazione di edilizia residenziale convenzionata,
- realizzazione di standard qualitativi esterni all'ambito di riqualificazione,
- monetizzazioni di standard qualitativi.

Art. 51 - Ambito di Riqualificazione 13 - Via Zappa



Ambito riqualificazione

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo d'intervento è la riconfigurazione complessiva dell'asse di via Zappa in funzione del suo ruolo di collegamento nord-sud tra l'area urbana centrale e le zone a sud di via Prealpi.

b. Parametri dimensionali per il Piano Integrato

Superficie territoriale	mq	22.790
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,4
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) negoziabile	mq/mq	+ 0,1
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp Per funzioni residenziali
	mq	120% della Slp Per funzioni Terziarie
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	5

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale — Residenziale, direzionale

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato

	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	Tutte	
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
Funzioni ricettive	H1	Attrezzature alberghiere ed extralberghiere

- Funzioni escluse

	T2	Medie strutture di vendita.
Funzioni commerciali	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	

d. Disposizioni per l'attuazione degli interventi

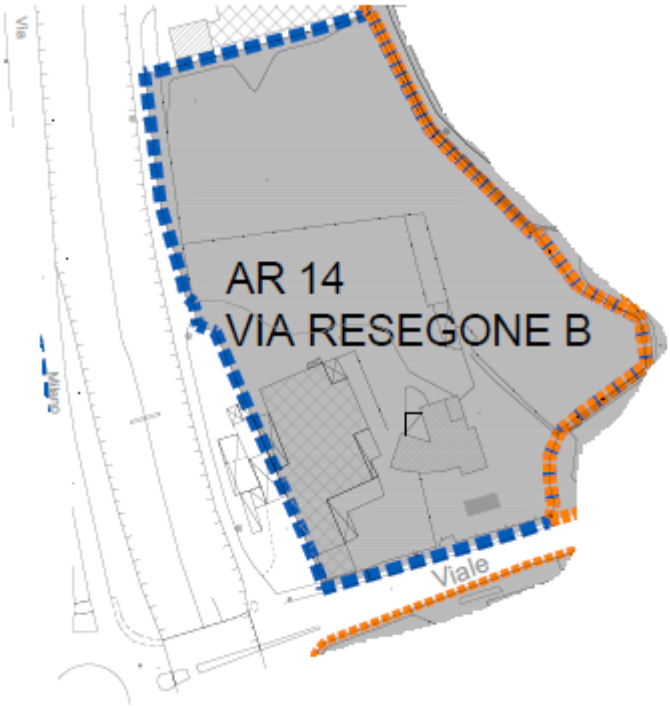
-di carattere prescrittivo
Gli interventi dovranno garantire la visibilità dell'asse ferroviario.
La pianificazione deve proporsi la realizzazione di spazi di sosta al servizio del ruolo centrale di Erba, relazionati con la viabilità e le strutture pubbliche esistenti nel centro della città. Deve essere realizzato un percorso di collegamento Via Zappa-Via Mazzini-Via Milano, con la realizzazione di un sottopasso del tracciato ferroviario solo veicolare (H. 3 m) in via Cattaneo e via di collegamento all'interno dell'area di riqualificazione tra Via Mazzini e Via Martiri di Belfiore/Via Zappa. Gli spazi di sosta pertinenziali all'intervento non possono essere monetizzati. Deve essere valutata la realizzazione di parcheggio pubblico interrato.
Dovrà essere garantita la continuazione di Via Joriati con Via Vanossi.
Gli spazi a suolo devono il più possibile essere resi quali spazi pedonali e attrezzati per la socializzazione e l'aggregazione a livello urbano, comprese manifestazioni pubbliche all'aperto. Gli spazi destinati a funzioni commerciali dovranno essere prioritariamente localizzati al piano terra, creando collegamenti pedonali coperti di dimensioni adeguate. Deve essere realizzata un'area per l'aggregazione. Devono essere ricercate soluzioni per attività culturali e associative, che siano relazionate alla struttura policentrica della città al servizio e non a detrimento delle frazioni. Per le aree a verde, devono essere rispettati i parametri per le aree permeabili e gli spazi verdi attrezzati.

Qualora il piano dovesse venire attuato per porzioni o stralci, si dovrà comunque garantire la cessione unitaria di tutti gli spazi, le strutture e le opere previste dal piano complessivo. Tale cessione dovrà essere garantita contemporaneamente alla realizzazione del primo lotto di intervento.
In sede di formazione del Piano Integrato e in funzione dell'attribuzione di maggiore Slp dovrà essere prevista la realizzazione e cessione di standard qualitativi oltre alla Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche sopra definite.

Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di traffico indotto e di rumore.

-di carattere negoziale
L'indice negoziabile può essere raggiunto solo a fronte di una delle seguenti condizioni:
- realizzazione di edilizia residenziale convenzionata,
- realizzazione di standard qualitativi esterni all'ambito di riqualificazione,
- monetizzazioni di standard qualitativi.

Art. 52 - Ambito di riqualificazione 14 - Via Resegone B



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto

Potenziamento delle funzioni produttive e la realizzazione di parte della connessione verde tra l'area della piana di Arcellasco e l'area del Lambrone. La riqualificazione di tutto il fronte sulla via Resegone ed il completamento produttivo.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	17.420
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,5
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	20% della Slp
	mq/mq	100% della Slp per funzioni compatibili, accessorie e complementari

Le Superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche possono essere individuate anche in area esterna all'Ambito di Riqualificazione.

Altezza massima dell'edificazione	m.	12

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Produttiva

- Funzioni principali

Funzioni produttive	Tutte

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni Residenziali	Nei limiti ammessi per la funzione produttiva così come indicato nelle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio
Funzioni commerciali	T4 Attività di somm. alimenti e bevande
	T1 Esercizi di vicinato
	T5 Commercio all'ingrosso

Funzioni direzionali	Tutte	

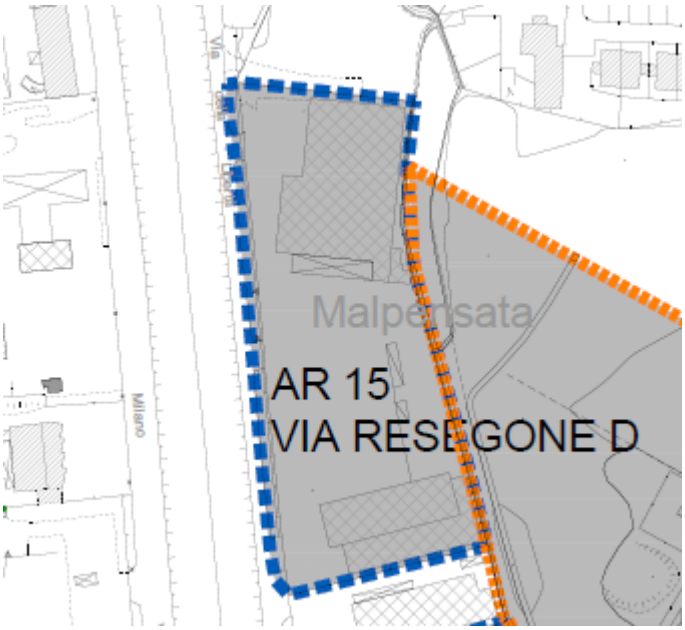
- Funzioni escluse

Funzioni Residenziali	R1	Abitazioni residenziali
Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
Il progetto è assoggettato a Valutazione di Incidenza. Sviluppare un'approfondita analisi della rete ecologica comunale, comprensiva di individuazione dei varchi e dei corridoi da mantenere; il progetto dovrà lasciare una fascia di rispetto lungo il Torrente Lambrone di almeno 10 metri a partire dall'alzaia da rinaturalizzare con vegetazione autoctona con eventuale spostamento della strada presente.
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalla scarsa fattibilità geologica, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di traffico indotto e di rumore e rispetto alle visuali sui percorsi di interesse paesaggistico e la connessione ecologica e ciclabile lungo il Fiume Lambro.
Gli interventi di riqualificazione e di connessione previsti dovranno essere integrati in un disegno coerente più ampio di valorizzazione paesistica dell'intero tratto del Lambro che interesserà anche gli Ambiti AdR 7, 8, 9, 10, 11, 15 e AdC 1. Questo significa che per i diversi aspetti formali (caratteri edilizi, dei percorsi ciclo-pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc.) le prime negoziazioni degli Ambiti definiranno le caratteristiche a cui le trasformazioni successive dovranno tener conto in modo da realizzare elementi lineari omogenei e funzionali.

Art. 53 - Ambito di riqualificazione 15 - Via Resegone D



Ambito di riqualificazione

a. Obiettivi di progetto

b.

Potenziamento delle funzioni produttive e la realizzazione di parte della connessione verde tra l'area della piana di Arcellasco e l'area del Lambrone.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	9495
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,5
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	20% della Slp
	mq/mq	100% della Slp per funzioni compatibili, accessorie e complementari

Le Superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche possono essere individuate anche in area esterna all'Ambito di Riqualificazione.

Altezza massima dell'edificazione	m.	12

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Produttiva

- Funzioni principali

Funzioni produttive	Tutte

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni Residenziali	Nei limiti ammessi per la funzione produttiva così come indicato nelle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio
Funzioni commerciali	T4 Attività di somm. alimenti e bevande T1 Esercizi di vicinato T5 Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	Tutte

- Funzioni escluse

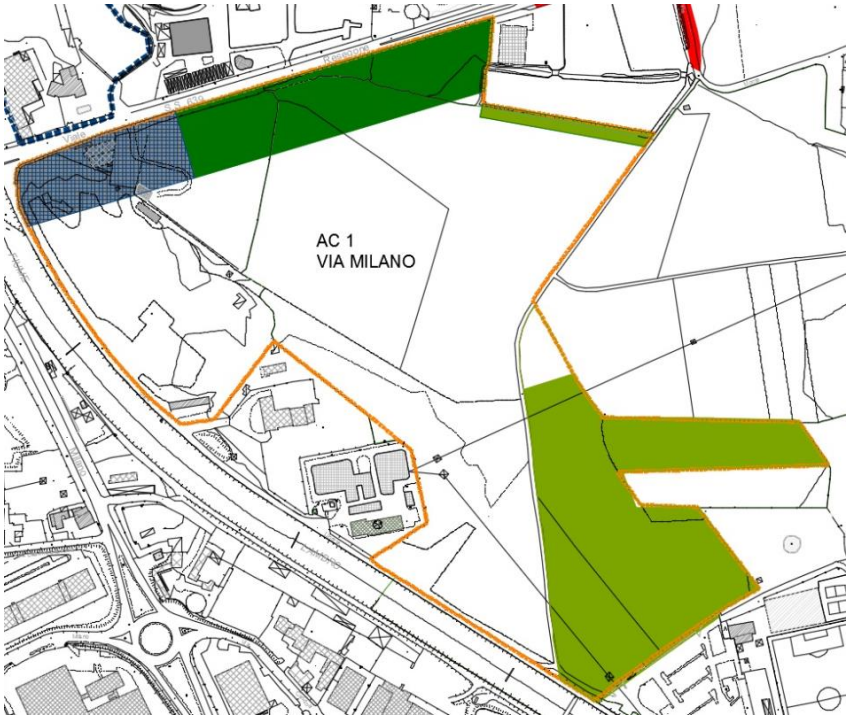
Funzioni Residenziali	R1	Abitazioni residenziali
Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
Il progetto è assoggettato a Valutazione di Incidenza. Sviluppare un'approfondita analisi della rete ecologica comunale, comprensiva di individuazione dei varchi e dei corridoi da mantenere; il progetto dovrà lasciare una fascia di rispetto lungo il Torrente Lambrone di almeno 10 metri a partire dall'alzaia da rinaturalizzare con vegetazione autoctona con eventuale spostamento della strada presente.
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalla scarsa fattibilità geologica, così come evidenziato nello Studio geologico comunale
Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di traffico indotto e di rumore, e la connessione ecologica e ciclabile lungo il Fiume Lambro.
Gli interventi di riqualificazione e di connessione previsti dovranno essere integrati in un disegno coerente più ampio di valorizzazione paesistica dell'intero tratto del Lambro che interesserà anche gli Ambiti AdR 7, 8, 9, 10, 11, 14 e AdC 1. Questo significa che per i diversi aspetti formali (caratteri edilizi, dei percorsi ciclo-pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc.) le prime negoziazioni degli Ambiti definiranno le caratteristiche a cui le trasformazioni successive dovranno tener conto in modo da realizzare elementi lineari omogenei e funzionali.

Titolo 6.
Disposizioni per gli ambiti di completamento

Art. 54 - Ambito di completamento 1 – Via Milano



a. Obiettivi di progetto

Obiettivo generale d'intervento è la riqualificazione della porta Sud del territorio comunale. Acquisizione di aree pubbliche da destinarsi al potenziamento delle attività del centro sportivo Lambrone.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	54.420
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,1
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	31.140
Altezza massima	n° piani	2

c. Destinazione funzionale

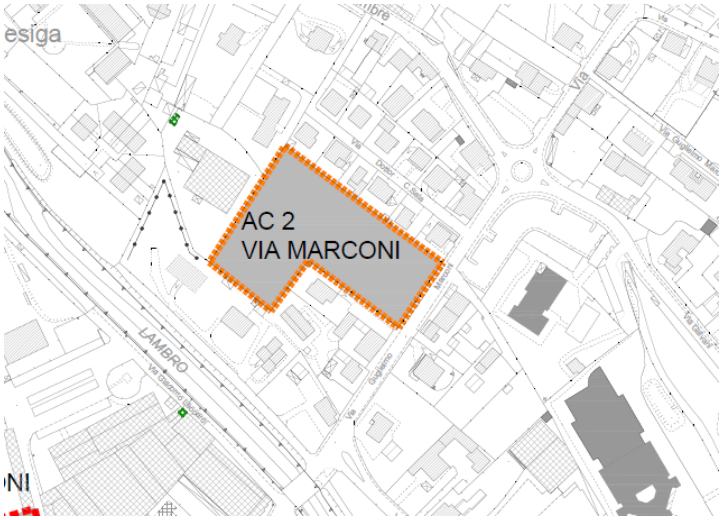
- Destinazione funzionale			Direzionale, ricettiva
- Funzioni principali		H1	Funzioni ricettive Funzioni direzionali tutte
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari		T1	Esercizi di vicinato
		T4	Attività di somm. alimenti e bevande
	Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
- Funzioni escluse			
	Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T5	Commercio all'ingrosso
		T6	Centri di telefonia fissa
		T7	Discoteche e attrezzature ricreative di massa
	Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
		P4	Magazzini

Funzioni agricole	Tutte
Funzioni residenziali	Tutte

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
Non è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare a servizi, in quanto risulta fondamentale l'acquisizione delle stesse ai fini del potenziamento del centro sportivo del Lambrone. Su tali aree non sono possibili ampliamenti di strutture e recinzioni.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalla scarsa fattibilità geologica, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di traffico indotto e rispetto alle visuali sui percorsi di interesse paesaggistico, e la connessione ecologica lungo la Roggia Molinara e la connessione ciclabile lungo il Lambro.
Gli interventi di riqualificazione e di connessione previsti dovranno essere integrati in un disegno coerente più ampio di valorizzazione paesistica dell'intero tratto del Lambro che interesserà anche gli Ambiti AdR 7, 8, 9, 10, 11, 14 e 15. Questo significa che per i diversi aspetti formali (caratteri edilizi, dei percorsi ciclo-pedonali, del verde, dei parcheggi, ecc.) le prime negoziazioni degli Ambiti definiranno le caratteristiche a cui le trasformazioni successive dovranno tener conto in modo da realizzare elementi lineari omogenei e funzionali.

Art. 55 - Ambito di Completamento 2 - Via Marconi



Ambito di completamento

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di progetto è la realizzazione di un giardino pubblico o di un parcheggio sulla Via Marconi.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	6.730
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,25
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	100% della Slp
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	3

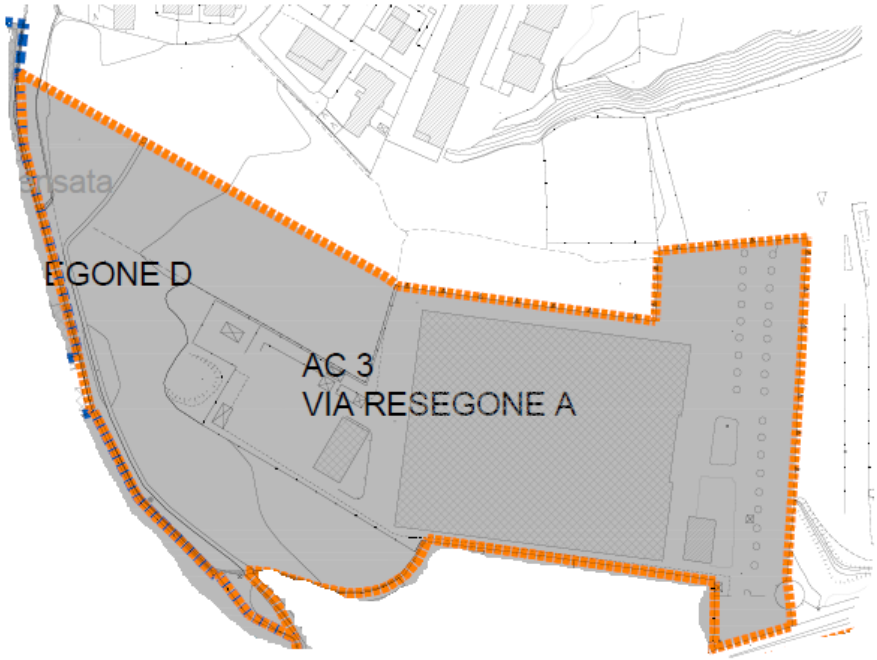
c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale		Residenziale	
- Funzioni principali			
	Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
- Funzioni compatibili, accessorie o complementari			
	Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
		T4	Attività di somm. alimenti e bevande
	Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
	Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio
- Funzioni escluse			
	Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
		T3	Grandi strutture di vendita
		T5	Commercio all'ingrosso
	Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
		D3	Servizi per l'industria
	Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
		P3	Depositi a cielo aperto
		P4	Magazzini
	Funzioni agricole	Tutte	
	Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
L'intervento dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area da destinarsi a giardino pubblico sulla Via Marconi.
Gli interventi ricadenti all'interno delle fasce di rispetto di captazioni ad uso idropotabile, così come evidenziate nello Studio geologico comunale, sono sottoposte alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 del D. Lgs 152/06 e s. m. e i. e dalla DGR della Regione Lombardia 7/12693 del 10 aprile 2003.
In sede attuativa dovranno quindi essere verificate la compatibilità delle destinazioni in funzione delle limitazioni di cui al succitato art. 94 del D. Lgs 152/06 e s. m. e i. La realizzazione delle fognature, delle opere edilizie e relative opere di urbanizzazione dovranno essere conformi a quanto previsto dalla DGR della Regione Lombardia 7/12693 del 10 aprile 2003; relativamente alla nuove edificazioni dovrà essere preliminarmente verificata, attraverso specifiche indagini idrogeologiche di dettaglio, la compatibilità di eventuali volumi interrati con le oscillazioni della falda acquifera captata.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalla scarsa fattibilità geologica, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e la connessione ecologica, anche rispetto alla vegetazione esistente.

Art. 56 - Ambito di Completamento 3 - Via Resegone A



a. Obiettivi di progetto

Potenziamento delle funzioni produttive e la realizzazione di parte della connessione verde tra l'area della piana di Arcellasco e l'area del Lambrone.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	44.930
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,5
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	20% della Slp
	mq/mq	100% della Slp per funzioni compatibili, accessorie e complementari
Altezza massima dell'edificazione	m.	12

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Produttiva

- Funzioni principali

Funzioni produttive	Tutte	

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni Residenziali	Nei limiti ammessi per la funzione produttiva così come indicato nelle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio	
Funzioni commerciali	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
	T1	Esercizi di vicinato
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	Tutte	

- Funzioni escluse

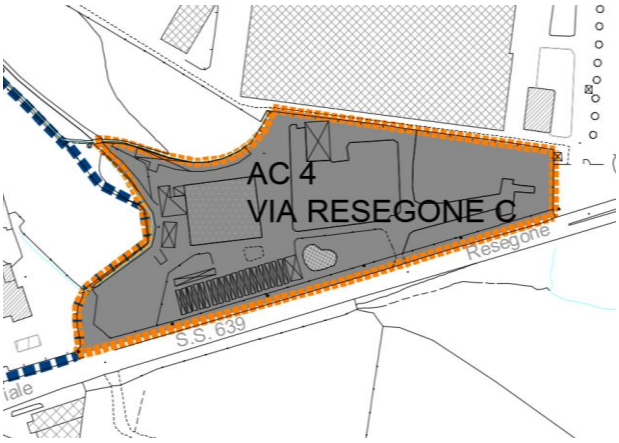
Funzioni Residenziali	R1	Abitazioni residenziali
Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita

	T3	Grandi strutture di vendita
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
Il progetto dovrà prevedere una fascia di rispetto indicativamente di 30 metri lungo la sponda sinistra idrografica della Roggia Molinara da rimboschire con alberi autoctoni.
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalla scarsa fattibilità geologica, così come evidenziato nello Studio geologico comunale
Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di traffico indotto e rispetto alle visuali sui percorsi di interesse paesaggistico, e la connessione ecologica lungo la Roggia Molinara.

Art. 57 - Ambito di Completamento 4 - Via Resegone C



Ambito di completamento

a. Obiettivi di progetto

Connessione verde tra l'area della piana di Arcellasco e l'area del Lambrone. La riqualificazione di tutto il fronte sulla via Resegone ed il completamento produttivo.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	12.530
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,5
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq mq/mq	20% della Slp 100% della Slp per funzioni compatibili, accessorie e complementari
Altezza massima dell'edificazione	m.	12

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Produttiva

- Funzioni principali

Funzioni produttive	Tutte	

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni Residenziali	Nei limiti ammessi per la funzione produttiva così come indicato nelle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio	
Funzioni commerciali	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
	T1	Esercizi di vicinato
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	Tutte	

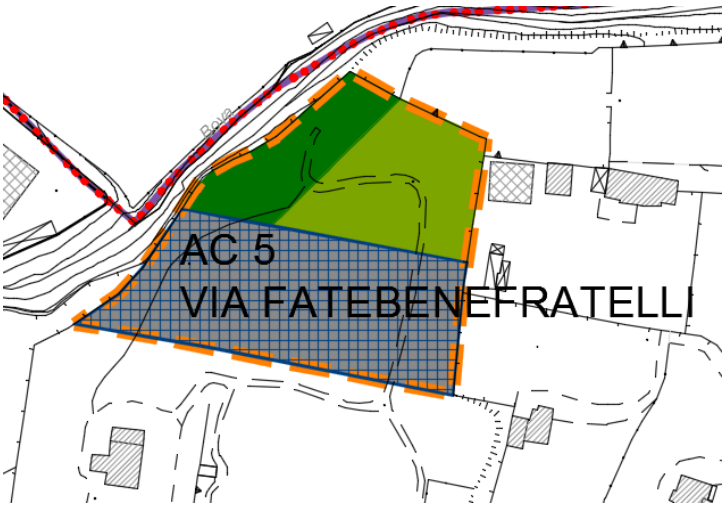
- Funzioni escluse

Funzioni Residenziali	R1	Abitazioni residenziali
Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
Il progetto dovrà prevedere la deviazione del corso della Roggia Molinara riportandola a cielo aperto e l'attraversamento di via Resegone con sezione sufficientemente ampia da garantire in condizione di morbida il passaggio della fauna, ricollegandosi così al tratto naturale presente a sud di via Resegone; lungo il nuovo corso della roggia dovrà essere prevista una fascia di almeno 15 metri per sponda rimboschita con alberi autoctoni.
In sede di definizione del Piano Attuativo può essere prevista la monetizzazione (totale o parziale) della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche fermo restando che tale possibilità è condizionata dalla dimostrazione che la monetizzazione stessa non pregiudichi il raggiungimento degli obiettivi di intervento.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalla scarsa fattibilità geologica, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale e urbanistico del progetto, anche rispetto a eventuali problemi di traffico indotto e rispetto alle visuali sui percorsi di interesse paesaggistico, e la connessione ecologica lungo la Roggia Molinara.

Art. 58 - Ambito di completamento 5 - Via Fatebenefratelli



Ambito di completamento
Area di localizzazione dell'edificazione
Area verde in cessione
Area verde privato

a. Obiettivi di progetto
Potenziamento del parcheggio pubblico dell'Ospedale Fatebenefratelli.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi

Superficie territoriale	mq	7.830
Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,15
Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche	mq	2.080
Altezza massima dell'edificazione	n° piani	2

c. Destinazione funzionale

- Destinazione funzionale: Residenziale, ricettiva

- Funzioni principali

Funzioni residenziali	R1	Abitazioni residenziali
Funzioni ricettive	H1	Attrezzature alberghiere ed extraalberghiere

- Funzioni compatibili, accessorie o complementari

Funzioni commerciali	T1	Esercizi di vicinato
	T4	Attività di somm. alimenti e bevande
Funzioni direzionali	D1	Uffici e studi professionali
Funzioni produttive	P1	Artigianato di servizio

- Funzioni escluse

Funzioni commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T5	Commercio all'ingrosso
Funzioni direzionali	D2	Complessi direzionali
	D3	Servizi per l'industria
Funzioni produttive	P2	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini
Funzioni agricole	Tutte	
Funzioni ricettive	Tutte	

d. Disposizioni per i Piani Attuativi

-di carattere prescrittivo
Mantenere una fascia di rispetto indicativamente di 30 metri lungo la sponda idrografica destra del torrente Bova con il divieto di posizionare recinzione lungo il Torrente; la fascia di rispetto dovrà essere rimboschita con alberi autoctoni.
La cessione gratuita delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come quantificate al punto b deve avvenire come individuato al punto a.
In sede attuativa dovranno essere adeguatamente studiate le soluzioni per la mitigazione del potenziale rischio derivante dalla scarsa fattibilità geologica, così come evidenziato nello Studio geologico comunale.
Dovranno essere inoltre previste soluzioni progettuali che garantiscano un corretto inserimento paesistico-ambientale del progetto, anche rispetto agli ambiti boscati esistenti, e la connessione ecologica delle aree boscate con i corridoi della rete ecologica provinciale.