

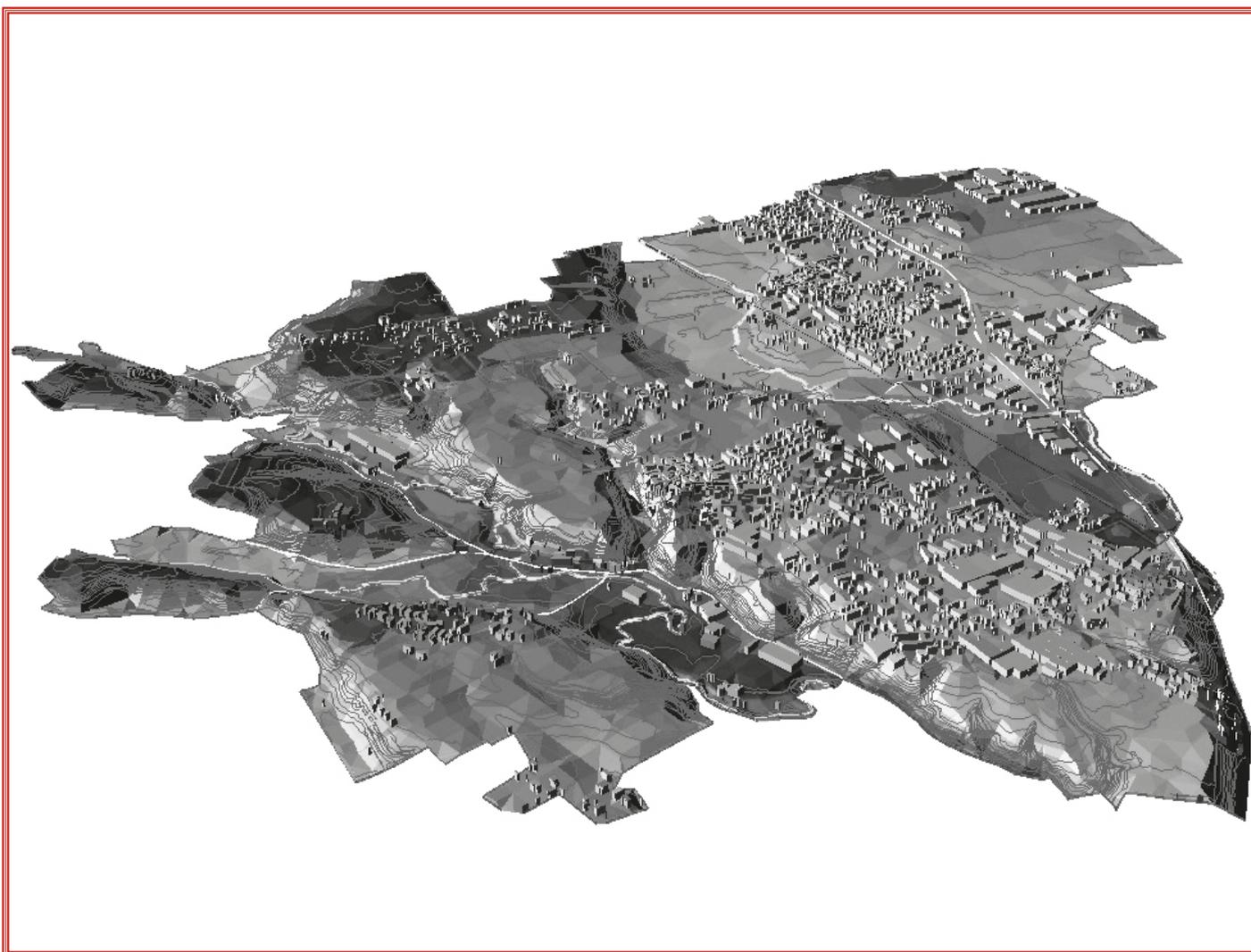
Provincia di Lecco

Piano di Governo del Territorio 2008

Variante 2013



Osnago



Nome Tecniche di Attuazione Approvazione

febbraio 2014

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

3. Zone residenziali di completamento	16
Art. 16 – Ambiti produttivi	17
1. Zone produttive	17
2. Zone di riorganizzazione produttiva	18
3. Zone industriali di trasformazione	19
Art. 17 – Ambiti commerciali	19
Art. 18 – Aree a verde privato	20
Art. 19 – Aree agricole	20
Art. 20 – Aree per impianti tecnologici.....	21
Art. 21 – Fasce di rispetto e vincoli	21
Art. 22 – Fasce di protezione ambientale e paesistica	21
Art. 23 – Viabilità.....	22
Art. 24 – Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone	22
Art. 25 – Elementi sensibili del paesaggio.....	22
Art. 26 – Recupero ad uso abitativo dei sottotetti	23
Capo IV.....	25
Piano dei servizi	25
Art. 27 – Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	25
Art. 28 – Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi	26
Art. 29 – Conguaglio dello standard per cambi d’uso	26
Art. 29 bis – Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità	27
Art. 29 tris – Rete ecologica comunale.....	28
Capo V.....	31
Misure di salvaguardia geologica	31
Art. 30 – Misure di salvaguardia geologica.....	31
Capo VI.....	31
Disposizioni particolari e finali.....	31
Art. 31 – Piani attuativi vigenti.....	31
Art. 32 – Impianti per la distribuzione del carburante.....	31
Art. 33 – Edifici in contrasto con le previsioni urbanistiche	32
Art. 34 – Abrogazioni	32

CAPO I

NORME GENERALI

Art. 1 – Principi

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

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

Art. 2 – Rinvio ad altre disposizioni

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

Art. 3 – Deroghe

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

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

Il Piano di governo del territorio è costituito dal Documento di piano, dal Piano dei servizi e dal Piano delle regole.

Il Piano di governo del territorio è costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

Tav.1.1 Documento di piano [dp]

Tav.2.1 Classificazione del territorio, scala 1:5000, [pr]

Tav.2.2, 2.3, 2.4, Classificazione del territorio, scala 1:2000, [pr]

Tav.2.6 Tavola dei vincoli [pr]

Tav.2.7, 2.8 Nuclei di antica formazione: opere ammesse [pr]

Tav.2.9 Elementi sensibili del paesaggio [pr]

Tav.A Art.56, 59 e 60 PTCP, individuazione [pr]

Tav.3.1 Rilievo stato dei servizi [ps]

Tav.3.2 Stato di progetto [ps]

Tav.3.3 Rete ecologica comunale [ps]

Norme tecniche d'attuazione [dp, pr, ps]

Manuale urbanistico edilizio [pr]

Schede ambiti di trasformazione [dp]

Schede ambiti di trasformazione della città pubblica [dp]

Relazione di progetto [dp, pr, ps]

Variante 2003, Relazione di progetto [dp, pr, ps]

Rete ecologica comunale, studio a supporto della redazione [ps]

Art. 5 – Principi interpretativi

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

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

Le indicazioni dettate dal piano dei servizi, dal piano delle regole e dal documento di piano eventualmente riportate in altri strumenti hanno meramente valore esplicativo e non prescrittivo.

Art. 6 – Saturazione edificatoria delle aree

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

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

Art. 7 – Trasferimenti di diritti edificatori

Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, è ammesso il trasferimento di diritti edificatori tra aree contigue con il medesimo azionamento.

Art. 8 – Dotazione di parcheggi

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

Usi	Dotazione parcheggi
Uso residenziale	1,5 mq/10 mc
Usi produttivi	20% slp
Usi terziari	30% slp
Uso commerciale – esercizi di vicinato	20% slp
Uso commerciale – medie strutture	150% slp
Uso commerciale – grandi strutture	200% slp
Usi di interesse comune	20% slp
Altri usi	1 mq ogni 10 mc

La dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio non dovrà comunque essere inferiore alle quantità minime previste dalla legislazione vigente.

Il computo della dotazione di spazi di sosta e parcheggio include gli spazi di manovra ed accesso ai medesimi. I parcheggi pertinenziali degli usi commerciali devono essere liberamente accessibili dai clienti dei medesimi. I parcheggi pertinenziali delle attività commerciali debbono essere liberamente accessibili ai clienti delle medesime.

Le autorimesse private pertinenziali possono essere costruite anche a confine, purché abbiano un'altezza massima non superiore a m. 2,40 e previo assenso del confinante, debitamente registrato e trascritto,

Art. 9 – Modalità di attuazione del Pgt

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

CAPO II

DOCUMENTO DI PIANO – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 10 – Ambiti di trasformazione

Le Tavole del Pgt individuano con apposito segno grafico e identificativo gli ambiti di trasformazione, comprensivi del ambiti di trasformazione della città pubblica.

Le trasformazioni ammesse in tali ambiti sono indicate nelle schede di cui agli Allegati A e B delle presenti norme, che costituiscono parte integrante ed essenziale delle medesime.

Ciascun ambito di trasformazione costituisce ambito perequato ai sensi della legislazione vigente, tranne laddove diversamente specificato nelle Schede di cui agli Allegati A e B

Per quanto non è previsto e indicato nelle schede si fa riferimento alle norme di cui al Capo III relative al Piano delle regole e al Capo IV relative al Piano dei Servizi

Le trasformazioni sono assoggettate a piano attuativo o a programma integrato di intervento o a progetto di opera pubblica.

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

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

Fatti salvi i piani attuativi anche solo adottati, la disciplina dettata dal Piano delle Regole si applica altresì decorso il termine quinquennale di cui sopra.

La pianificazione attuativa e il progetto di opera pubblica possono, senza necessità di variare il Documento di piano:

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

Gli interventi ammessi negli ambiti di trasformazione possono essere realizzati, senza necessità di variare il Documento di piano, anche attraverso distinti piani attuativi o progetti di opere pubbliche.

Art. 11 – Perequazione, compensazione e incentivazione. Criteri

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

Costituiscono ambiti di perequazione i singoli ambiti di trasformazione di cui al precedente art. 10 e i singoli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

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

In applicazione del principio di incentivazione, i diritti edificatori attribuiti dal Pgt sono incrementati in riferimento all'efficienza energetica degli edifici, rispettivamente: del 5% per gli edifici di classe energetica B, del 10% per gli edifici di classe energetica A e del 15% per gli edifici di classe energetica A+.

CAPO III

PIANO DELLE REGOLE

Art. 12 – Definizioni

1. St – Superficie territoriale

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

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

2. Sf – Superficie fondiaria

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

3. Sc – Superficie coperta

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

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

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- cornicioni e gronde fino a una profondità massima di 1,2 m. Oltre tale soglia l'aggetto dovrà essere interamente conteggiato;
- tettoie, balconi e altri corpi aggettanti aperti, ma solo quando lo spazio sotteso a livello del piano strada o di campagna è praticabile pedonalmente, e fino a una profondità massima di 1,2 m;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- i manufatti tecnologici previsti da specifiche disposizioni di legge o da particolari esigenze d'uso, come le cabine elettriche e per il trattamento dell'energia, gli impianti di depurazione, i locali per il deposito dei rifiuti, etc.;
- le pensiline adibite al ricovero degli automezzi di lavoro al servizio di immobili destinati agli usi produttivi, purché abbiano una estensione inferiore a 1/10 della superficie coperta, misurata senza tener conto delle medesime.

4. Slp – Superficie lorda di pavimento

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

Sono escluse dal computo della Slp le superfici:

- dei terrazzi e delle pensiline aperti almeno su due lati;
- dei balconi, dei porticati e delle logge con profondità uguale o inferiore a 1,2m;
- dei sottotetti non abitabili aventi una altezza media ponderale inferiore o uguale a 2,4 m. Tale condizione dovrà essere comunque soddisfatta anche tenendo conto della eventuale realizzazione di tramezzi interni;
- delle cantine e dei locali interrati, seminterrati o fuori terra con altezza netta inferiore o uguale a 2,4 m;
- degli impianti tecnologici previsti da specifiche disposizioni di legge o da particolari esigenze d'uso (quali cabine elettriche, per il trattamento dell'energia e dell'informazione, impianti di depurazione o similari), e quelli posti sulla copertura degli edifici (quali impianti di sollevamento, trattamento dell'aria, depurazione, lucernari, coperture delle trombe delle scale, impianti di produzione dell'energia o similari);
- degli spazi adibiti a ricovero di autovetture pertinenziali con altezza netta non superiore a 2,4 m.

5. Sva – Superficie verde alberata (mq)

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

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

6. H – Altezza dei fabbricati

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

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

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

7. V – Volume edificabile

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

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

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

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

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

Definisce il volume massimo edificabile per mq di superficie fondiaria.

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

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

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

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

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

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

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

12. Rc (%) – Rapporto di copertura

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

13. Da (%) – Densità arborea

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

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

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

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

La distanza dai confini di proprietà (Dc) è la distanza intercorrente tra la Superficie coperta e il confine di proprietà, misurata perpendicolarmente ad esso e sul piano orizzontale.

La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 m.

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

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

Art. 13 – Destinazioni d'uso

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

1. Uso residenziale

Residenza

2. Usi complementari alla residenza

Usi commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato

Usi terziari

Usi di interesse comune

3. Usi produttivi

Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere

Uffici ed altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo

Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti

4. Usi complementari al produttivo

Residenza di servizio

Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo

Servizi aziendali ed interaziendali

Uffici privati e studi professionali

Usi commerciali relativi alle merci ingombranti

Esercizi di vicinato

Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)

Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

5. Usi commerciali

Esercizi di vicinato

Medie strutture di vendita

Grandi strutture di vendita

Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)

6. Usi complementari al commerciale

Residenza di servizio

Magazzini e depositi

Laboratori e attività di vendita connessa

Bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici

Attrezzature ricettive

Usi terziari

Usi di interesse comune

7. Usi terziari

Artigianato di servizio

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

8. Usi complementari al terziario

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

9. Usi agricoli e compatibili

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

10. Usi di interesse comune

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

11. Usi tecnologici

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

Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. In assenza o nell'indeterminazione di tali titoli, le destinazioni sono desunte dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo

accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, le destinazioni d'uso possono essere desunte da altri documenti probanti. E' fatta salva l'autocertificazione nelle forme previste dalla legislazione vigente.

Art. 14 – Nuclei di antica formazione

Le Tavole individuano, nell'ambito del tessuto urbano consolidato, i nuclei di antica formazione, che comprendono anche i nuclei rurali di particolare pregio storico e architettonico. Nei nuclei di antica formazione, le trasformazioni sono finalizzate al recupero edilizio ed urbanistico dei tessuti esistenti, alla loro valorizzazione e rivitalizzazione e all'adattamento alle esigenze degli usi contemporanei nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, urbanistiche ed ambientali.

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

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

Nei nuclei di antica formazione sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art. 13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art. 13.

Per gli immobili individuati dal PTC del Parco di Montevecchia e della valle del Curone come "complessi agricoli di valore storico e ambientale" sono ammessi anche gli usi di cui al punto 9 dell'art. 13.

Fatta salva la legislazione vigente in materia, gli interventi che prevedono attività di scavo all'interno dei Nuclei di antica formazione devono essere comunicati alla Soprintendenza per i beni archeologici competente contestualmente al rilascio del titolo edilizio e comunque prima dell'inizio dei lavori

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

Edifici di tipo 1 – Monumenti ed edifici vincolati

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

Edifici di tipo 3 – Edifici civili

Edifici di tipo 4 – Fienili e accessori di pregio

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

Edifici di tipo 6 – Edifici recenti o pesantemente rimaneggiati

Edifici di tipo 7 – Piccoli volumi

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

Prescrizioni puntuali

Nel'ambito denominato "Torciera", e individuato nelle tavole con apposito segno grafico, sono ammesse unicamente le attività congressuali e ricettive, ed è altresì ammessa la realizzazione di un nuovo volume di massimo 1800 mc e una altezza non superiore a 10 ml.

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

Art. 15 – Tessuto urbano consolidato. Zone residenziali

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

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

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

1. Zone residenziali estensive

Indici e parametri

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

Altezza: non superiore a 7,5 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 20%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art.13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.13.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire).

Prescrizioni particolari

Sono prescritte le seguenti tipologie: ville, case unifamiliari, case a schiera.

2. Zone residenziali semi intensive

Indici e parametri

Indice di fabbricabilità fondiaria: non superiore all'esistente.

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

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 10%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art. 13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.13.

Limitatamente al territorio del Comune di Lomagna, sono ammessi gli usi commerciali – medie strutture di vendita non alimentari fino a 600 mq di superficie di vendita, previa verifica della disponibilità della dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale e di idonea accessibilità.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire)

3. Zone residenziali di completamento

Indici e parametri

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

Altezza: non superiore a 7,5 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 20%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art. 13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.13.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire) o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

Prescrizioni particolari

Sono prescritte le seguenti tipologie: ville, case unifamiliari o plurifamiliari, schiera.

Norme particolari

a. Orane, Fornace e Villaggio dei Pini (Osnago e Lomagna)

Nelle zone residenziali di completamento delle frazioni Orane, Fornace e Villaggio dei Pini del Comune di Osnago e Lomagna, come individuate dalle Tavole con apposito segno grafico, è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,6 mc/mq, fermo restando gli altri parametri urbanistici ed edilizi.

b. Area di via Alcide De Gasperi (Lomagna)

All'interno del perimetro individuato con apposita grafia nelle tavole del PGT è ammessa l'edificazione di 1500 mc sull'area classificata come zona residenziale semi intensiva a condizione che: 1) venga ceduta a titolo gratuito l'area classificata come servizio pubblico di interesse generale ricadente nell'ambito individuato nelle tavole; 2) venga realizzato sulla stessa a scomputo oneri di urbanizzazione un parcheggio pubblico con le relative aree a giardino. Il parcheggio dovrà avere un numero di posti comunque non inferiori agli attuali incrementati della dotazione di parcheggi pertinenziali derivati dal nuovo intervento (cfr. art.8). Il parcheggio dovrà inoltre essere opportunamente illuminato, videosorvegliato e recintato (lato verso la scarpata); 3) venga previsto un passaggio pedonale per il collegamento del nuovo parcheggio con quello attualmente esistente; 4) venga concordato con l'Amministrazione il cronoprogramma delle opere allo scopo di poter utilizzare gli spazi di sosta senza interruzioni temporali.

Per quanto sopra non esplicitamente previsto, vale la disciplina urbanistica di cui all'art.15.2 e all'art.27.

c. Orane (Osnago).

Le tavole individuano con apposito segno grafico le aree la cui edificazione è subordinata alla cessione a titolo gratuito dei compendi classificati come servizi pubblici e di interesse generale ricompresi all'interno della grafia medesima. Tale cessione deve

avvenire attraverso atto d'obbligo unilaterale, permesso di costruire convenzionato o procedura equiparabile

Art. 16 – Ambiti produttivi

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

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

Le aree di riorganizzazione produttiva sono le aree dismesse o sotto utilizzate per le quali si conferma la destinazione produttiva e che, in ragione della necessità della riorganizzazione urbanistica, sono assoggettate a pianificazione attuativa.

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

1. Zone produttive

a) Indici e parametri per gli usi produttivi

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

Altezza: non superiore a m.12

Rapporto di copertura: non superiore al 70%

Densità arborea: non inferiore al 5 %.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 3) e 4) dell'art.13. Sono compatibili gli usi di interesse comune di cui all'art.13, ad eccezione dei servizi abitativi (edilizia sociale).

Sono vietati gli altri usi di cui all'art. 13.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire)

b) Indici e parametri per gli usi terziari

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

Altezza: non superiore a m. 12

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 10%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 7) e 8) dell'art.13. Sono compatibili gli usi di interesse comune di cui all'art.13 ad eccezione dei servizi abitativi (edilizia sociale).

Sono vietati gli altri usi di cui all'art.13.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire)

Norme particolari

Per le aree produttive comprese nel perimetro del Parco regionale le trasformazioni sono assoggettate a pianificazione attuativa e non ammettono gli usi di cui al punto 7) e 8) dell'art.13.

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

2. Zone di riorganizzazione produttiva

Gli interventi sono assoggettati a pianificazione attuativa, in conformità alle prescrizioni di seguito specificate. Laddove non diversamente esplicitato valgono i parametri edilizi ed urbanistici di cui al precedente comma 1. Le tavole dell'azonamento indicano con apposito segno grafico il perimetro degli strumenti di pianificazione attuativa.

Area Mercegaglia – Perego (comparto A)

Le superfici lorde edificabili sono pari a 51.150 mq.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al punto 3) e 4) dell'art.13. Sono compatibili gli usi di interesse comune di cui all'art.13, ad eccezione dei servizi abitativi (edilizia sociale). Sono vietati gli altri usi di cui all'art. 13.

La pianificazione attuativa dovrà garantire: a) l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per ridurre l'inquinamento acustico e rendere compatibile l'insediamento produttivo con gli usi residenziali attigui; b) la realizzazione delle opportune fasce di protezione ambientale e paesaggistica; c) la riorganizzazione degli accessi che dovrà garantire che i medesimi possano entrare ed uscire dallo stabilimento utilizzando unicamente il tratto sud di via Milano (quello compreso dall'attuale ingresso dello stabilimento fino alla ap342dir); d) l'adozione degli accorgimenti necessari per rendere impossibile lo stazionamento degli autocarri nelle aree a parcheggio esterne allo stabilimento, ricomprese solo a tal fine nel perimetro del Piano attuativo.

Area Jucker (comparto B)

Le superfici lorde edificabili sono quelle esistenti incrementabili di 1.560 mq.

La pianificazione attuativa dovrà garantire: a) la realizzazione dei necessari parcheggi, da collocarsi sulle area classificate come servizi; b) la realizzazione delle fasce di protezione ambientale e paesistica indicate nelle tavole; c) la realizzazione di una nuova strada di accesso, anche a fondo cieco, al servizio dei lotti confinanti e preferibilmente posta sul lato ovest della proprietà; d) l'adozione di tutti gli accorgimenti necessari per ridurre l'inquinamento acustico e rendere compatibili l'insediamento produttivo con gli usi residenziali attigui.

Area di via Guglielmo Marconi (comparto C)

Le superfici lorde di pavimento massime ammissibili sono pari a 9.300 mq.

Il piano attuativo dovrà prevedere opportune fasce di protezione ambientale e/o paesistica al confine con il Parco.

Area stabilimento Regina Catene (comparto D)

E' ammessa la realizzazione di una superficie lorda di pavimento pari a 2300 mq. in aggiunta a quella esistente alla data di approvazione del Piano delle regole, fermo restando i seguenti l'obblighi: a) che non sia diminuita ma potenziata la disponibilità di parcheggi esistenti, che potranno essere costruiti anche in sottosuolo; b) che siano previste idonee protezioni ambientali e paesistiche a confine con il territorio agricolo e gli insediamenti residenziali contigui, come indicato nelle tavole. E' comunque ammessa la realizzazione a titolo edilizio diretto di una slp pari a 200 mq, fermo rimanendo il rispetto degli obblighi di cui ai precedenti punti a e b.

3. Zone industriali di trasformazione

Indici e parametri

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

Altezza: non superiore a 10 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 20%.

Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi di cui al punto 1) e 2) dell'art. 13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.13.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire).

Prescrizioni particolari

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

Art. 17 – Ambiti commerciali

All'interno del tessuto urbano consolidato, le Tavole individuano gli ambiti commerciali. Negli ambiti commerciali le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o ad insediare gli usi commerciali e complementari di cui all'art. 13 limitatamente agli esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita, con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle grandi strutture di vendita unitarie, e con l'esclusione degli altri usi di cui all'art. 13.

Indici e parametri

Indice di utilizzazione fondiaria: non superiore all'esistente, con un incremento massimo del 5% della slp esistente

Altezza: non superiore a 10 m.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 10%.

Modalità di attuazione degli interventi

Titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire).

Art. 18 – Aree a verde privato

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

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

Prescrizioni puntuali

La realizzazione di un giardino privato nell'area segnalata con apposita grafia nelle tavole (mappale 498, foglio 8) è subordinata alle seguenti condizioni: a) spostamento della strada al servizio dei lotti retrostanti e relativa adeguata sistemazione; b) potenziamento dei parcheggi di uso pubblico lungo via Per Ronco Briantino (almeno 20 posti auto);

c) realizzazione della pista ciclopedonale sul tratto antistante il lotto.

Art. 19 – Aree agricole

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

In tali aree gli interventi sono disciplinati dalle specifiche norme della legislazione regionale.

Nelle aree agricole sono ammessi gli usi agricoli di cui all'art. 13 e sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art.13.

Le Tavole individuano, con apposito segno grafico, gli *edifici ubicati in zona agricola non più funzionali alle attività agricole*, per i quali sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e, limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, l'ampliamento fino al 10% degli edifici esistenti.

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

Nelle aree agricole individuate dalle Tavole come di *valore ambientale e/o paesistico*, gli interventi ammessi devono essere realizzati con le modalità di cui al Manuale urbanistico edilizio, che costituisce parte integrante delle presenti norme.

Nelle aree agricole individuate dalle Tavole come *aree boscate e di riforestazione*, destinate esclusivamente alla qualificazione ambientale, non è ammessa nessuna edificazione.

Le Tavole individuano con apposita simbologia i *nuclei rurali di particolare pregio storico e architettonico* dei quali si prevede la valorizzazione. Pur rimanendo a tutti gli effetti ambiti agricoli, la classificazione e le opere ammesse per gli edifici esistenti sono le medesime previste dall'art. 14 per i nuclei di antica formazione

Art. 20 – Aree per impianti tecnologici

Le Tavole individuano le aree destinate all'insediamento degli impianti tecnologici. In tali aree sono ammessi gli usi tecnologici di cui al punto 11) dell'art. 13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art. 13.

Art. 21 – Fasce di rispetto e vincoli

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

- fasce di rispetto stradale;
- fascia di rispetto ferroviario;
- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto dell'acquedotto;
- fasce di rispetto dei pozzi;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- fasce di rispetto degli elettrodotti;
- fascia di rispetto degli insediamenti produttivi a rischio d'incidente rilevante;
- ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico;
- sito di interesse comunitario.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di manufatti per la mobilità pedonale e veicolare e relativi equipaggiamenti (carreggiate, marciapiedi, banchine, impianti di illuminazione, etc.);
- parcheggi;
- opere di arredo stradale e verdi (compreso eventuali alberature, ma nel rispetto delle indicazioni del Codice della strada);
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- impianti di distribuzione del carburante secondo quanto disposto dal successivo art. 33.
-

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

Art. 22 – Fasce di protezione ambientale e paesistica

Le Tavole individuano con apposito segno grafico le fasce di protezione ambientale e paesistica.

Tali fasce sono destinate alla piantumazione di alberature ed altre essenze perenni per il contenimento dell'inquinamento acustico e con la finalità di preservare l'ambiente e le caratteristiche ambientali e paesistiche.

Tali fasce dovranno avere una lunghezza e una profondità non inferiore a quella indicata nelle Tavole. La profondità che, di norma, non dovrà essere inferiore a m.5, dovrà garantire il rispetto dei limiti di rumorosità previsti dalla normativa vigente.

La realizzazione e la manutenzione delle fasce di protezione ambientale e paesistica sono a totale carico dei soggetti privati e devono essere contestuali all'esecuzione degli interventi ammessi dalle presenti norme.

Laddove le fasce di protezione ambientale e paesistica sono previste in aree contigue al territorio rurale e agricolo, o in rapporto visivo con esso, dovranno essere realizzate garantendo l'inserimento e l'integrazione ambientale e paesistica degli interventi.

Art. 23 – Viabilità

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

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

Art. 24 – Parco Regionale di Montevecchia e della Valle del Curone

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

Art. 25 – Elementi sensibili del paesaggio

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

Per la valutazione di impatto paesistico, la classe di sensibilità paesistica dei luoghi nei quali siano presenti gli elementi di cui ai successivi punti 1 e 2 è, rispettivamente, la classe di sensibilità paesistica alta e la classe di sensibilità paesistica molto alta.

1. Sono da considerare elementi con sensibilità alta:

- edifici e giardini di pregio
- trame (rete stradale storica)
- nuclei di antica formazione
- nodi (land marker)
- aree agricole di valore ambientale e/o paesistico
- aree boscate

2. Sono da considerare elementi con sensibilità particolarmente alta:

- insediamenti di sommità
- terrazzamenti
- viste di particolare interesse
- coni ottici su Montevecchia

- fiumi
- fontanili
- versanti
- sito di interesse comunitario (sic)

Le tavole individuano altresì gli elementi detrattori, in presenza dei quali gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione del paesaggio.

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

Gli interventi dovranno altresì tenere in considerazione gli indirizzi di tutela del paesaggio di cui al Piano territoriale di coordinamento provinciale.

Art. 26 – Recupero ad uso abitativo dei sottotetti

Il recupero ad uso abitativo dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, è ammesso nei nuclei di antica formazione nei limiti e con le modalità previsti nella tabella di cui all'art. 14 delle presenti norme e nelle zone residenziali estensive del tessuto urbano consolidato di cui all'art. 15 punto 1 delle presenti norme.

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

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

tessuto urbano consolidato	usi ammessi	capacità edificatoria	altezze massime	rapporto di copertura (massima)	densità arborea (minima)
nuclei di antica formazione	uso residenziale, usi complementari alla residenza,	esistente con le limitazioni di cui al Dm.1444/1968	esistenti	esistenti	-
zone residenziali estensive	uso residenziale, usi complementari alla residenza,	1 mc/mq	7,5 m	50 %	20 %
zone residenziali semi intensive	uso residenziale, usi complementari alla residenza,	esistente	9.0 m	50 %	10 %
zone residenziali di completamento	uso residenziale, usi complementari alla residenza,	1 mc/mq	7,5 m	50 %	20 %
zone residenziali di completamento: frazioni	uso residenziale, usi complementari alla residenza,	0,7 mc/mq	7,5 m	50 %	20 %
zone produttive	usi produttivi, usi complementari al produttivo,	0,8 mq/mq	12 m	70 %	5 %
	usi terziari, usi complementari al terziario	1,5 mc/mq	12 m	50%	10%
zone di riorganizzazione produttiva	come le zone produttive di cui sopra	definita puntualmente per ogni area	come zone produttive	come zone produttive	come zone produttive
zone industriali di trasformazione	uso residenziale, usi complementari alla residenza	1,2 mc/mq	10 m	50%	20%
ambiti commerciali	usi commerciali, usi complementari al commerciale (escluse le grandi strutture di vendita)	esistente + 5% slp.	10 m	50%	10%

CAPO IV

PIANO DEI SERVIZI

Art. 27 – Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

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

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

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

usi	dotazione
residenziale	55 mq per abitante, pari a 120 mc
commerciale esercizi di vicinato	20% slp
commerciale medie strutture	150% slp
commerciale grandi strutture	200% slp
terziario	100% slp
produttivo	20% st
attrezzature ricettive	100% slp
di interesse generale	10% st

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

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

Prescrizioni puntuali

a) Corte Maregot (Osnago)

Il fabbricato rustico pari a 2200 mc., insistente sull'area segnalata con apposita grafia nelle tavole del Piano delle regole e del Piano dei servizi, deve essere considerato a tutti gli effetti esistente, benchè attualmente demolito. Gli usi ammessi sono quelli di cui al punto 10 dell'art.13 (usi di interesse comune), sono esclusi tutti gli altri usi di cui all'art.13. Nel caso venga realizzata edilizia sociale è ammessa la possibilità di realizzare una quota di edilizia libera. E' ammessa la traslazione del volume esistente su altra area con il medesimo azionamento anche quando non contigua.

b) via Papa Giovanni XXIII (Osnago)

All'interno del compendio individuato con apposita grafia nelle tavole del PGT è ammessa la realizzazione di una nuova volumetria pari a massimi 4500 mc in aggiunta a quella dell'immobile esistente. Le destinazioni d'uso ammesse sono gli usi di interesse comune di cui all'art.13, con particolare riferimento ai servizi socio-assistenziali e abitativi (edilizia sociale). E' altresì ammessa l'edilizia residenziale libera fino a un'occorrenza massima di 4500 mc ma se funzionale al recupero dell'immobile esistente denominato "cassinetta". L'esatta individuazione del servizio, delle modalità di erogazione del medesimo, delle condizioni convenzionali, di quelle attuative anche complesse (finanza di progetto, appalto di realizzazione e gestione e procedure equiparabili) e della quota di edilizia libera saranno puntualmente definite con successivo atto dall'Amministrazione. Le indicazioni della Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio anche ulteriormente limitative e modificative rispetto a quanto sopraindicato sono fatte salve.

Art. 28 – Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi

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

Art. 29 – Conguaglio dello standard per cambi d'uso

Nel caso di cambi di destinazione d'uso attuati con opere edilizie, è fatto obbligo di reperire o monetizzare la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di

interesse pubblico o generale quando l'uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima, ai sensi del precedente art. 27.

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

Art. 29 bis – Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità

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

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

Gli Interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità dovranno essere prioritariamente realizzati: a) in attuazione della Rete ecologica comunale e, in particolare, per la realizzazione delle opere previste per i “varchi da deframmentare” e le “zone soggette a riqualificazione” di cui alle Tavole; b) in attuazione del Programma di gestione del SIC IT2030006; ; c) nel territorio e secondo i dettati e le indicazioni del Piano territoriale di coordinamento del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone.

Gli interventi di cui al precedente comma sono realizzati:

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

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

- a) le aree interessate dagli interventi;
- b) gli interventi da realizzare;
- c) il costo degli interventi e della loro manutenzione;
- d) i tempi di realizzazione degli interventi;

- e) le modalità e la periodicità di manutenzione;
- f) le garanzie prestate per la realizzazione degli interventi;
- g) la durata, comunque non inferiore a 20 anni.

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

- aree vegetate
- creazioni siepi e cortine vegetali
- creazioni filari
- creazione/recupero terrazzamenti
- realizzazione/recupero percorsi poderali anche ciclo-pedonali comunque extraurbani
- opere di sistemazione della vegetazione spondale
- le fasce di protezione ambientale e paesistica di cui al precedente art.22 ma unicamente quando previste all'interno delle zone agricole o direttamente contigue con esse.

Non sono invece qualificati come di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità gli interventi di cui all'allegato B della Dgr 22 dicembre 2008 n.8/8757 e successive modifiche e integrazioni. Per quanto compatibili con la sopracitata Delibera regionale sono invece considerati interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità gli interventi di cui al "Repertorio di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale" allegato al PTCP della Provincia di Lecco. Gli interventi di rilevanza ambientale ed ecologica e di incremento della naturalità dovranno comunque attenersi alle indicazioni della Valutazione di incidenza e, in particolare, alle indicazioni contenute nel paragrafo 5.2 "Valutazione appropriata" della medesima (pag.70-74).

Art. 29tris – Rete ecologica comunale

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

La rete ecologica comunale individua:

1. *i nodi della rete*, corrispondenti alle aree di maggior rilevanza sotto il profilo ecologico. All'interno dei nodi della rete è vietata qualsiasi attività edilizia ed è vietata qualsiasi trasformazione del territorio che per intervento modificativo comprometta i valori biologici ed ecologici esistenti alla data di approvazione della presente norma;

2. *le aree di supporto*, corrispondenti alle aree perlopiù agricole che svolgono funzione di tampone e supporto alla rete ecologica comunale. All'interno delle aree di supporto è vietato il consumo a scopo edificatorio di nuovo suolo agricolo, naturale o equiparabile, fatta eccezione per quanto previsto dal titolo III della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 e dall'art.19 delle presenti norme.

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

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

4. *i varchi*, anch'essi finalizzati a garantire le connessioni fra i diversi ecosistemi e gli elementi della rete e corrispondenti ai punti più critici dei corridoi. I varchi sono distinti in varchi da mantenere e varchi da deframmentare. Le superfici permeabili naturalmente in modo profondo esistenti alla data di approvazione della presente norma devono rimanere tali. Nei varchi da deframmentare dovranno essere promossi interventi e realizzati manufatti atti a favorire la connessione ecologica, così come indicato nelle tavole.

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

La rete ecologica comunale integra la rete ecologica provinciale e le relative norme. Il Piano territoriale di coordinamento del Parco di Montevecchia e della Valle del Curone, con i relativi strumenti attuativi e piani di settore, il piano di gestione del SIC Valle Santa Croce e del Curone (IT2030006) e il Piano di inquadramento forestale prevalgono sulla Rete ecologica comunale. Gli interventi in attuazione della Rete ecologica comunale insistenti all'interno Parco di Montevecchia e della Valle del Curone e del SIC Valle Santa Croce e del Curone sono soggetti all'autorizzazione dei medesimi.

I manufatti e le aree impermeabili esistenti alla data di approvazione della presente norma sono fatti salvi con le relative discipline edilizie ed urbanistiche.

prescrizioni particolari

Gli interventi in attuazione dalla rete ecologica comunale dovranno attenersi alle indicazioni fornite dal “*Documento tecnico 2 – Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e inserimento paesistico ambientale*” allegato al PTCP della provincia di Lecco e dovranno utilizzare semi, miscugli e fiorume con specie erbacee tipiche dei prati falciati dell’alta pianura e specie arboree di origine autoctona, preferibilmente certificate, come individuate nell’Allegato A “Elenco specie autoctone arboree e alto arbustive” del PTC del Parco di Montevicchia e della valle del Curone. E’ vietato l’uso delle specie vegetali di cui alla “*lista nera*” della legge regionale n.10/2008 (allegato “E” della Dgr 24 luglio 2008) e le “*specie esotiche a carattere infestante, dannose per la conservazione della biodiversità*” di cui all’art.50, comma 5 della legge regionale 31/2005 (allegato “B” del regolamento regionale 5/2007).

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

CAPO V

MISURE DI SALVAGUARDIA GEOLOGICA

Art. 30 – Misure di salvaguardia geologica

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

CAPO VI

DISPOSIZIONI PARTICOLARI E FINALI

Art. 31 – Piani attuativi vigenti

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

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

In caso contrario, troverà applicazione la disciplina del Pgt.

Art. 32 – Impianti per la distribuzione del carburante

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

Gli usi compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante sono quelli previsti dalla normativa di settore vigente.

Indici urbanistici

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

Art. 33 – Edifici in contrasto con le previsioni urbanistiche

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

Art. 34 – Abrogazioni

Le presenti norme di attuazione abrogano e sostituiscono integralmente quelle del Piano regolatore generale del comune di Lomagna approvato definitivamente con delibera della Giunta regionale n.4513/VII del 4 maggio 2001 e successive modifiche, e quelle del Piano regolatore generale del comune di Osnago approvato definitivamente con delibera della Giunta regionale n.48476/VII del 7 aprile 2000 e successive modifiche.