

PR1 – NORMATIVA DI PIANO
CONFRONTO MODIFICHE

TESTO ATTUALE	PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DEL TESTO	NOTE
<p>TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI ART. 3 AREE DI PERTINENZA</p> <p>Le aree e le superfici di riferimento individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.G.T. per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.</p> <p>Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del Piano di Governo del Territorio non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.</p>		
<p>Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Tra gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi si dovrà sempre e obbligatoriamente inserire l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiaria con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.</p> <p>Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del Piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.</p> <p>Tale vincolo dovrà risultare da apposito atto, redatto per scrittura privata autenticata da Notaio ovvero dall'Ufficiale rogante della Pubblica Amministrazione, sottoscritto dai privati e dal Responsabile Tecnico dell'area, nel quale devono essere chiaramente ed esaustivamente individuate le aree asservite al fabbricato, mediante l'indicazione dei dati catastali e planovolumetrici e mediante l'allegazione delle relative planimetrie. Tale scrittura privata dovrà essere consegnata all'Amministrazione Comunale e trascritta al competente Ufficio dei registri immobiliari a cura e spese dei privati.</p>		B1 – conferma del testo adottato

Comune di Magnago

<p>Agli edifici esistenti viene attribuita all'atto della richiesta di permesso di costruire o di intervento attuativo, nel caso in cui non sia già stata registrata, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici previsti dal P.G.T. per l'ambito oggetto di intervento.</p>	<p>Nel caso di interventi ad edifici esistenti viene attribuita all'atto della richiesta di permesso di costruire o di intervento attuativo, nel caso in cui non sia già stata registrata, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici previsti dal P.G.T. per l'ambito oggetto di intervento.</p>	<p>B2</p>
<p>Gli edifici rurali esistenti negli ambiti agricoli sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei relativi parametri di insediamento urbanistico edilizio restano ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.</p>		
<p>Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree a diversa destinazione, nonché fra aree non contermini con la sola eccezione delle aree in ambito omogeneo E.</p>	<p>Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile tra aree a diversa destinazione urbanistica, nonché fra aree non contermini con la sola eccezione delle aree in ambito omogeneo E.</p>	<p>B3</p>

<p>ART. 4 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI ST = SUPERFICIE TERRITORIALE È definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.G.T. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. Sono da escludere ai fini del suo computo:</p>		
<p>le aree destinate alla rete della viabilità principale e dei trasporti prevista dal P. G.T. con le relative aree per snodi e svincoli.</p>		<p>B4</p>
<p>Sono comprese ai fini del suo computo, solo in presenza di piani attuativi: la ulteriore viabilità, le aree per servizi cedute per urbanizzazione primaria e/o secondaria all'interno del comparto di lottizzazione e le fasce di rispetto per sedi stradali solo dove espressamente indicato dalle presenti norme IT = INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (MC/MQ) Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.</p>		
<p>SF = SUPERFICIE FONDIARIA È definita dalla parte di superficie di pertinenza dei singoli edifici cioè dal lotto edificabile catastalmente individuato per superficie e intestazione, al netto pertanto di sedi stradali e altre aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria o secondaria;</p>		<p>B5 – conferma del testo adottato</p>

Comune di Magnago

<p>IF = <u>INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (MC/MQ)</u> Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria. UT = <u>INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE</u> È il rapporto massimo fra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie territoriale. Ove l'Amministrazione lo ritenesse opportuno si faccia riferimento all'art. 3.</p>	<p>UT = <u>INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE</u> È il rapporto massimo fra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie territoriale. Ove l'Amministrazione lo ritenesse opportuno si faccia riferimento all'art. 3.</p>	<p>B6</p>
<p>UF = <u>INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (MQ/MQ)</u> Esprime la massima superficie lorda di pavimento degli edifici per ogni metro quadro di superficie fondiaria SL = <u>SUPERFICIE LORDA di pavimento</u> Indica la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra ed entro terra, sottotetto e soppalchi, misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, scale, vani ascensori, ecc.).</p>		
<p>Dal computo della SL sono esclusi: 1. per gli edifici residenziali:</p>		
<p>- le superfici degli spazi aperti di porticati al piano terreno o a livello stradale con almeno due lati aperti, dotato di copertura o solaio sostenuto da pilastri o colonne, logge con almeno due lati aperti, balconi, terrazzi, ballatoi e</p>		<p>B7 - Conferma del testo adottato, da discutere nel futuro R.E.</p>
<p>vani scala aperti almeno su un lato, sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di mt. 1,50 nel caso di profondità maggiori rispetto a quella sopra indicata, nel calcolo della SI è computata esclusivamente la parte eccedente dette misure massime. Sono in ogni caso esclusi dal computo della SI I portici assoggettati a servitù di uso pubblico;</p>	<p>vani scala aperti almeno su un lato, sporti aggettanti, con eccezione di quelli aventi profondità maggiore di mt. 1,50 nel caso di profondità maggiori rispetto a quella sopra indicata, nel calcolo della SI è computata esclusivamente la parte eccedente dette misure massime. Sono in ogni caso esclusi dal computo della SI I portici assoggettati a servitù di uso pubblico;</p>	<p>B8</p>
<p>- le superfici degli spazi aperti di tettoie e cavedi; la profondità degli androni passanti e degli sporti aggettanti è misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto. - le superfici dei vani scala e dell'ascensore a servizio di più unità abitative, calcolate in mezzeria dei muri perimetrali in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali; - le superfici destinate ad autorimessa e relativi spazi di manovra;</p>		
<p>- le superfici dei piani interrati o seminterrati che costituiscono pertinenza dell'unità abitativa principale qualora abbiano sporgenza inferiore a mt. 1,50, misurati dalla quota zero di marciapiede al piano pavimento finito del primo piano abitabile, e qualora abbiano altezza interna netta inferiore a mt. 2,70;</p>	<p>le superfici dei piani interrati o seminterrati che costituiscono pertinenza dell'unità abitativa principale qualora abbiano sporgenza inferiore a mt. 1,50, misurati dalla quota zero di marciapiede all'intradosso del sovrastante solaio al piano pavimento finito del primo piano abitabile, e qualora abbiano altezza interna netta inferiore a mt. 2,70;</p>	<p>B9</p>

Comune di Magnago

<ul style="list-style-type: none"> - le superfici del sottotetto tecnico, con altezza media ponderale (tra il tetto inclinato e il solaio dell'ultimo piano) inferiore o uguale a mt. 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/20, con spazio libero e privo di tavolati divisori; 		B10 - Conferma del testo adottato
<ul style="list-style-type: none"> - le superfici strettamente necessarie alla collocazione di impianti tecnologici, quali vani e spazi necessari a contenere le apparecchiature di impianti idrici, centrali termiche, centrali di condizionamento d'aria, centraline e contatori di energia elettrica o gas, locali macchine ascensori, locali raccolta immondizie; - limitatamente agli edifici composti da più di due piani fuori terra e da più di quattro unità abitative, gli spazi destinati a deposito carrozzine e biciclette e relativi accessi, in ogni caso fino ad una massimo del 4% della SL; - gli elementi di facciata degli edifici, quali cappotti termici, pareti ventilate, tutti gli accorgimenti tecnici esclusivamente finalizzati al risparmio energetico, in ogni caso nel rispetto delle vigenti prescrizioni di legge. 		
<p>2. per gli insediamenti industriali e commerciali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli spazi per impianti termici, elettrici, di depurazione ed altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta; - i serbatoi esterni, fuori terra ed entro terra; 		
<ul style="list-style-type: none"> - le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, in base alla vigente normativa statale o regionale ovvero a disposizioni di organi pubblici di vigilanza, esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, qualora sia specificamente documentata e dimostrata l'impossibilità di realizzazione di tali strutture all'interno della sagoma dell'edificio; 	<ul style="list-style-type: none"> - le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, in base alla vigente normativa statale o regionale ovvero a disposizioni di organi pubblici di vigilanza, esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, qualora sia specificamente documentata e dimostrata l'impossibilità di realizzazione di tali strutture all'interno della sagoma dell'edificio; 	B11
<ul style="list-style-type: none"> - le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito valori, archivio, autorimessa, che costituiscano pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti e che abbiano altezza netta interna inferiore a mt. 2,40; 	<ul style="list-style-type: none"> - le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a magazzino, deposito valori, archivio, autorimessa, che costituiscano pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti e che abbiano altezza netta interna inferiore a mt. 2,40 3,00; 	B12

Comune di Magnago

<p>Le sopra indicate modalità di calcolo della SL si applicano anche agli edifici esistenti, ove necessario ai fini d'attuazione del presente Piano delle Regole.</p> <p>SU = SUPERFICIE UTILE di pavimento Indica la superficie di pavimento misurata al netto delle murature pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.</p> <p>SC = SUPERFICIE COPERTA Misura la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, comprese quella non computate ai fini del calcolo della SL e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).</p>		
<p>Sono escluse dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte sporgenti dal filo del fabbricato, quali balconi a sbalzo e simili, qualora abbiano profondità inferiore a mt. 2,50; detta profondità è misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto. Sono altresì esclusi gli sporti di gronda, qualora abbiano profondità inferiore a mt. 1,20; detta profondità è misurata con riferimento alla linea di gronda, da intendersi quale retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde, determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura. Nel caso di profondità maggiori rispetto a quelle sopra indicate, nel calcolo della SC è computata esclusivamente la parte eccedente dette misure massime.</p>	<p>Sono escluse dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte sporgenti dal filo del fabbricato, quali balconi a sbalzo e simili, qualora abbiano profondità inferiore a mt. 1,50 (per le destinazioni residenziali) e mt. 2,50 (per le altre destinazioni terziarie, produttive, ecc.) mt. 2,50; detta profondità è misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto.</p> <p>Sono altresì esclusi gli sporti di gronda, qualora abbiano profondità inferiore a mt. 1,20; detta profondità è misurata con riferimento alla linea di gronda, da intendersi quale retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde, determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura. Nel caso di profondità maggiori rispetto a quelle sopra indicate, nel calcolo della SC è computata esclusivamente la parte eccedente dette misure massime.</p>	B13 -
<p>V = COMPUTO DEL VOLUME Ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità, la volumetria delle costruzione è da ricavarsi moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani abitabili per la loro altezza misurata da intradosso a intradosso solaio.</p> <p>Per tutti gli edifici che abbiano altezza interna inferiore a mt. 4,00 (da intradosso ed intradosso) l'altezza ai fini del calcolo del volume è convenzionalmente fissata in misura di mt. 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali.</p> <p>Sono esclusi dal calcolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i volumi tecnici sporgenti dalla soletta di copertura; - le tettoie e le pensiline aperte; - i vani scala, di uso comune a più unità immobiliare; - i portici aperti, per essi intendendosi gli spazi aperti posti al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuti da pilastri, anche sormontati da terrazzo, copertura o edificio pieno; - i porticati e gli androni di uso pubblico; - gli aggetti di carattere strutturale od ornamentale; 		

Comune di Magnago

<p>- i volumi relativi alla parte interrata sino alla quota di mt. 1,50 rispetto alla quota zero di marciapiede al piano pavimento finito del primo piano abitabile, qualora abbiano altezza interna netta inferiore a mt. 2,70;</p>	<p>i volumi relativi alla parte interrata sino alla quota di mt. 1,50 rispetto alla quota zero di marciapiede al piano pavimento finito del primo piano abitabile, qualora abbiano altezza interna netta inferiore a mt. 2,70; i terrapieni, i vespai ed i volumi dei vani interrati per un'altezza mt. 1,50 (fino all'intradosso del sovrastante solaio), qualora abbiano altezza interna netta inferiore a mt. 2,70</p>	<p>B14 – B15</p>
<p>- gli spazi per autorimesse, cantine e depositi, vani al servizio dell'edificio quali lavanderie, locali di sgombero e stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti, vani strettamente necessari alla collocazione di impianti tecnici al servizio dell'edificio, che costituiscono pertinenza dell'edificio, qualora siano non abitabili e non interrati e qualora abbiano altezza interna netta inferiore a mt. 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20, in ogni caso nel limite di 20 mc. ogni 100 mc. dell'edificio principale;</p>	<p>gli spazi per autorimesse, cantine e depositi, vani al servizio dell'edificio quali lavanderie, locali di sgombero e stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti, vani strettamente necessari alla collocazione di impianti tecnici al servizio dell'edificio, che costituiscono pertinenza dell'edificio, qualora siano non abitabili e non interrati e qualora abbiano altezza interna netta inferiore a mt. 2,40 e rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20, in ogni caso nel limite di 20 mc. ogni 100 mc. dell'edificio principale;</p>	<p>B16 - Conferma del testo adottato B17</p>
<p>- gli ambienti sottostanti i tetti che abbiano altezza media ponderale interna netta inferiore o uguale a mt. 2,40, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi mt. 1,50 per la superficie relativa, ed abbiano un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20.</p>		<p>B18 B19 B20 Conferma del testo adottato</p>
<p><u>DISTANZE</u> Le distanze minime da osservare tra fabbricati, a prescindere dal fatto che abbiano o meno il requisito di abitabilità, ed il confine del lotto asservito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di mt. 1,50.</p>		
<p>Le distanze minime tra costruzioni vengono separatamente indicate per ciascun ambito negli articoli del presente Piano delle Regole, cui specificamente si rimanda. Per gli insediamenti industriali e commerciali valgono le stesse distanze minime definite per i fabbricati con riferimento agli impianti tecnologici e depositi all'aperto di materiali. E' ammessa l'edificazione a confine od in aderenza ad altri edifici, qualora già esista un edificio a confine sull'adiacente proprietà ovvero qualora i proprietari confinanti si accordino, con apposita convenzione a sensi di legge, per costruire a confine e/od in reciproca aderenza. L'edificazione a confine od in aderenza non è comunque ammessa nelle aree specificamente indicate nelle tavole di Piano.</p>	<p>Le distanze minime tra costruzioni vengono separatamente indicate per ciascun ambito negli articoli del presente Piano delle Regole, cui specificamente si rimanda. Per gli insediamenti industriali e commerciali valgono le stesse distanze minime definite per i fabbricati con riferimento agli impianti tecnologici e depositi all'aperto di materiali. E' ammessa l'edificazione a confine od in aderenza ad altri edifici, qualora già esista un edificio a confine sull'adiacente proprietà ovvero qualora i proprietari confinanti si accordino, con apposita convenzione a sensi di legge, per costruire a confine e/od in reciproca aderenza. L'edificazione a confine od in aderenza non è comunque ammessa nelle aree specificamente indicate nelle tavole di Piano. Per ulteriori precisazioni si rinvia al Regolamento Edilizio</p>	

Comune di Magnago

<p><u>DI = DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI</u> La distanza tra fabbricati si determina misurando il segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che essi insistano sul medesimo lotto sia che insistano su lotti diversi.</p>	<p><u>DI = DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI</u> La distanza tra fabbricati si determina misurando il segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che essi insistano sul medesimo lotto sia che insistano su lotti diversi. Per pareti o parti di pareti non finestrate, deve essere rispettata una distanza minima pari a ½ dell'altezza del fabbricato più alto.</p>	<p>B21 Paolo Bonini C06</p>
<p><u>DM = DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA'</u> Si determina misurando la distanza tra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio medesimo. <u>DS = DISTANZA MINIMA DEL FABBRICATO DALLE STRADE E PIAZZE</u> Si determina misurando la distanza minima dell'edificio dal ciglio delle strade. Si intende per ciglio delle strade la linea di limite della sede stradale comprendete tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli).</p>	<p><u>DM = DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA'</u> Si determina misurando la distanza tra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio medesimo. È ammessa la costruzione a confine di autorimesse e locali di servizio con altezza massima di m. 2,50 all'estradosso della copertura o colmo di tetto.</p>	<p>Paolo Bonini C04</p>
<p>Tale distanza, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, e fatte salve disposizioni diverse dalle norme per i singoli ambiti, deve corrispondere a:</p>	<p>Tale distanza, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, fatte salve disposizioni diverse dalle norme per i singoli ambiti, deve corrispondere a:</p>	<p>B22</p>
<p>- m. 5,00 per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a m. 7; - m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra 7 e 15 m.</p>		<p>B23 Conferma del testo adottato</p>
<p>In caso di sopralzi è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato già esistente sempre che sia rispettato il rapporto di 1/1 tra altezza del fabbricato e larghezza della strada più l'eventuale arretramento.</p>		
<p>Negli ambiti di completamento è ammesso l'allineamento agli edifici esistenti o, a seguito di parere favorevole della commissione, a distanza compresa tra 0 e 5 m dal ciglio delle strade. Nei piani urbanistici esecutivi gli allineamenti</p>	<p>Negli ambiti di completamento è ammesso l'allineamento agli edifici esistenti o, a seguito di parere favorevole della commissione locale per il paesaggio, a distanza compresa tra 0 e 5 m dal ciglio delle strade. Nei piani urbanistici esecutivi gli allineamenti</p>	<p>B24</p>
<p>stradali sono stabiliti in sede di progetto planivolumetrico. <u>H = ALTEZZE DEI FABBRICATI</u> L'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del Piano, si misura dal livello del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio, o definita nella consegna dei punti fissi, fino alla linea di gronda. La linea di gronda è definita dalla linea di intersezione tra il piano di facciata (ovvero il piano che delimita il volume chiuso) e il piano di copertura, nel caso di coperture a falda che si prolunghino oltre il piano di facciata. Nell'eventualità in cui la falda di copertura sia arretrata rispetto al piano di facciata, la linea di gronda è data</p>	<p>stradali sono stabiliti in sede di progetto planivolumetrico. <u>H = ALTEZZE DEI FABBRICATI</u> L'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicato nelle disposizioni relative a ciascun ambito del Piano, si misura dal livello del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio, o definita nella consegna dei punti fissi, fino alla linea di gronda. La linea di gronda è definita dalla linea di intersezione tra il piano di facciata (ovvero il piano che delimita il volume chiuso) l'intradosso del piano di copertura, piana o inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta</p>	<p>B25 Conferma del testo adottato B26 Conferma del testo adottato B27 B28 Conferma del testo adottato B29 Conferma del testo adottato</p>

Comune di Magnago

<p>dalla linea di intersezione tra il piano di facciata (ovvero il piano che delimita il volume chiuso) ed il prolungamento virtuale del piano di copertura. Qualora l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto con requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo misurati al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi). Qualora l'altezza venga espressa con un numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel computo di essi sono conteggiati anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede per oltre mt. 1,50. In mancanza di marciapiede l'altezza verrà misurata a partire dalla quota della strada antistante rilevata sul ciglio, aumentata di cm. 15. Nel caso di edifici industriali l'altezza verrà misurata alla quota di gronda o di coronamento delle pareti di tamponamento esterno. RC = <u>RAPPORTO DI COPERTURA</u> Esprime il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio (ottenuta mediante la proiezione a terra del piano di superficie maggiore e degli accessori, come autorimesse, tettoie ecc., anche se staccati dal corpo di fabbrica) e la superficie fondiaria del lotto.</p>	<p>dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili) e il piano di copertura, nel caso di coperture a falda che si prolunghino oltre il piano di facciata. Nell'eventualità in cui la falda di copertura sia arretrata rispetto al piano di facciata, la linea di gronda è data dalla linea di intersezione tra il piano di facciata (ovvero il piano che delimita il volume chiuso) ed il prolungamento virtuale dell'intradosso del piano di copertura. Qualora l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto con requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo misurati all'intradosso al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi). Qualora l'altezza venga espressa con un numero massimo di piani realizzabili fuori terra, nel computo di essi sono conteggiati anche i piani seminterrati sporgenti dalla quota del marciapiede per oltre mt. 1,50. In mancanza di marciapiede l'altezza verrà misurata a partire dalla quota della strada antistante rilevata sul ciglio, aumentata di cm. 15. Nel caso di edifici industriali l'altezza verrà misurata alla quota di gronda o di coronamento delle pareti di tamponamento esterno. RC = <u>RAPPORTO DI COPERTURA</u> Esprime il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio (ottenuta mediante la proiezione a terra del piano di superficie maggiore e degli accessori, come autorimesse, tettoie ecc., anche se staccati dal corpo di fabbrica) e la superficie fondiaria del lotto.</p>	
<p>RP = <u>RAPPORTO DI PERMEABILITA'</u> Si definisce superficie permeabile (SP) la quantità di superficie che consente l'assorbimento delle acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. La superficie di copertura di box e garage interrati si considera permeabile quando si disperde direttamente nel terreno. Il rapporto RP si misura in percentuale sulla superficie utilizzata come segue: $Sf - SC$, ovvero $RP = SP / (SF - SC)$.</p>		
<p>ART. 5 ALTEZZE INTERNE DEGLI ALLOGGI L'altezza minima interna dei locali abitabili è fissata in m. 2,70, quella dei locali di servizio e disimpegno in m. 2,40. Negli alloggi con solaio inclinato l'altezza minima di m. 2,70 deve essere verificato dividendo il volume del locale per la superficie. Il primo solaio di calpestio abitabile non potrà essere posto ad una quota inferiore a cm. 30 rispetto a quella del marciapiede o alla quota + 0,00 convenzionale; nel caso di intervento di manutenzione straordinaria è ammessa la quota del primo solaio di calpestio abitabile esistente purchè superiore alla quota 0.</p>	<p>ART. 5 ALTEZZE INTERNE DEGLI ALLOGGI Ai fini del presente articolo per le caratteristiche dei locali e l'altezza minima interna si rinvia alle norme del Regolamento Locale di Igiene e/o al regolamento edilizio del Comune di Magnago</p>	<p>B30 B31</p>

Comune di Magnago

Anche per interventi su vecchi edifici si rinvia comunque alle norme del regolamento locale di igiene.		
ART. 6 DESTINAZIONE D'USO La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché di parte dei medesimi è indicata nelle tavole e nelle norme; deve essere indicata anche nei Piani di Lottizzazione, nei piani di intervento pubblico e nei progetti edilizi soggetti a permesso di costruire e deve rispettare le prescrizioni dei singoli ambiti.		B32 conferma del testo adottato
ART. 9 CONTENIMENTO DEGLI INQUINAMENTI E RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICAZIONE. Tutte le costruzioni, gli impianti esistenti, da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto, nel rispetto delle norme in materia di risparmio energetico e fonti rinnovabili. Dovranno in ogni caso essere rispettate le specifiche disposizioni normative vigenti in materia. In particolare per l'edilizia residenziale, si concedono quale incentivo un incremento volumetrico rispetto alla volumetria di piano prevista nell'ambito, in ragione dei seguenti parametri: 4%: contenimento energetico per interventi in classe A; 3%: impiego pannelli solari e/o fotovoltaici; 3%: maggiorazione dotazione parcheggi pubblici o ad uso pubblico con incremento oltre il 10% della dotazione minima prevista per legge.		B33 conferma del testo adottato
ART. 10 PIANI DI LOTTIZZAZIONE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT Il PGT si attua per mezzo di intervento preventivo (Piani attuativi) o attraverso intervento diretti (D.I.A. e permessi di costruire) nel rispetto delle destinazioni e prescrizioni di Piano, indicati nelle planimetrie e previste dalle presenti norme. Ove le disposizioni normative indicano i tipi di intervento ammessi, si intende che sono ammessi tutti quelli di ordine inferiore. L'intervento preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedio fra il PGT ed il progetto edilizio. Gli interventi preventivi possono essere di iniziativa pubblica o privata e comprendono tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio, il Comune promuove la formazione ed i soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra di loro, possono presentare		

Comune di Magnago

<p>al comune programmi integrati di intervento ai sensi del titolo vi, capo i della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.</p> <p>I Piani Attuativi, salvo quanto previsto dalle leggi vigenti, debbono contenere:</p> <ul style="list-style-type: none">a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale;b) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione paesistica e ambientale;c) gli indirizzi e le prescrizioni per gli interventi di trasformazione previsti ed ammessi;d) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotte;e) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico e privati;f) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi con il coinvolgimento dei proprietari delle aree a specifica destinazione e dei proprietari delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale correlate, nel rispetto dei rapporti indicati nelle norme specifiche di Piano;g) il piano di gestione, che definisca soggetti (ed oneri) per la gestione delle opere di cui al punto d). Per disciplinare quanto richiesto dalle norme vigenti, in particolare gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione, i Piani attuativi debbono essere corredati da specifica convenzione, secondo gli schemi approvati e vigenti al momento della presentazione del piano. La convenzione dovrà essere sottoscritta dalle proprietà interessate prima di sottoporla all'esame del Consiglio Comunale. Nelle zone in cui è prescritto l'intervento preventivo, il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva del piano attuativo; in dette zone il permesso di costruire è altresì subordinato alle condizioni previste dalla convenzione relativa. Quando l'intervento è soggetto a Piano attuativo, gli indici territoriali e fondiari indicati per ciascuna area di PGT definiscono le aree destinate alla edificazione e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di mitigazione e valorizzazione ambientale; devono essere utilizzabili ed utilizzati al massimo della potenzialità edificatoria salvo che i proponenti si impegnino comunque alla realizzazione della generalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla massima capacità insediativi e/o a corrispondere i relativi oneri.		
---	--	--

<p>ART. 10 PIANI DI LOTTIZZAZIONE MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT</p> <p>Aree in cessione da definire Le aree in cessione o in assoggettamento all'uso pubblico da convenzionare dovranno essere messe a disposizione della Pubblica Amministrazione contestualmente alla approvazione della convenzione. Gli attuatori e loro successori ed aventi causa, dovranno assumere gli oneri di manutenzione delle aree a parcheggio e a verde (in particolare lo sfalcio dell'erba e la manutenzione delle essenze arboree, la pulizia e lo sgombero della neve sulle aree adibite a parcheggio). A tal fine, gli attuatori costituiranno un'istituzione di carattere condominiale con regolamento interno e nomina di un amministratore in qualità di referente unico nei confronti dell'amministrazione</p>	<p>Le aree in cessione o in assoggettamento all'uso pubblico da convenzionare dovranno essere messe a disposizione della Pubblica Amministrazione contestualmente alla approvazione stipula della convenzione. Gli attuatori e loro successori ed aventi causa, dovranno assumere gli oneri di manutenzione delle aree a parcheggio e a verde (in particolare lo sfalcio dell'erba e la manutenzione delle essenze arboree, la pulizia e lo sgombero della neve sulle aree adibite a parcheggio). A tal fine, gli attuatori costituiranno un'istituzione di carattere condominiale con regolamento interno e nomina di un amministratore in qualità di referente unico nei confronti dell'amministrazione</p>	<p>B34 B35 conferma del testo adottato</p>
<p>ART. 11 PERMESSO DI COSTRUIRE Il permesso di costruire viene rilasciato nei casi previsti dalla normativa vigente in materia urbanistico - edilizia. Tutte le attività che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale soggette a permesso di costruire comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, al costo delle aree interessate dall'intervento ed al costo di costruzione. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso. Se la realizzazione diretta delle opere viene ritenuta conveniente per l'interesse pubblico, il Sindaco invita il richiedente a presentare il relativo progetto attuativo, corredato dell'esatta definizione delle caratteristiche tecniche delle opere, dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari dei listini della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura della Provincia di Milano e dall'offerta di idonee garanzie finanziarie dell'esatto adempimento dei relativi obblighi. Il Sindaco può autorizzare l'esecuzione di tutte le opere ovvero di una parte di esse, dettando le prescrizioni eventualmente necessarie. Il permesso di costruire viene rilasciato al proprietario dell'immobile ovvero all'avente titolo per proporre la domanda. La domanda di rilascio del permesso di costruire deve essere presentata al competente Ufficio comunale e deve essere:</p>		<p>B36 conferma del testo adottato</p>

Comune di Magnago

<ul style="list-style-type: none"> - sottoscritta dal proprietario dell'immobile o dall'aveute titolo per la richiesta; - corredata dall'attestazione del titolo legittimante; - corredata dagli elaborati progettuali previsti dal Regolamento edilizio e dalla documentazione completa prevista dalla normativa vigente in materia; - qualora il progetto abbia ad oggetto interventi di edilizia residenziale e qualora la verifica della relativa conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, deve essere corredata dall'autocertificazione di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie. 		
<p>La data di inizio e di ultimazione dei lavori è immediatamente comunicata al Comune (art. 35, comma 4, D.P.R. n. 380 del 2001).</p> <p>Entro 10 giorni dalla presentazione della domanda il competente Ufficio comunale comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, ai sensi degli articoli 4 e 5 della Legge n. 241 del 1990 vigente. Nel termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria ed acquisisce i pareri prescritti dalla normativa vigente in materia, salvo il caso in cui risultino allegati alla domanda da parte del richiedente; entro lo stesso termine il Responsabile del procedimento, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento corredata da idonea relazione circa la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento.</p> <p>Nel medesimo termine di cui sopra il Responsabile del procedimento, se ai fini del rilascio del permesso di costruire ravvisa la necessità di apportare modeste modifiche al progetto originario, può chiedere dette modifiche all'interessato indicandone le ragioni; in tal caso fissa un termine non inferiore a 30 giorni dal ricevimento della richiesta per il riscontro da parte dell'interessato. La richiesta di modifiche sospende il decorso del predetto termine di 60 giorni fino al relativo esito. Entro il termine fissato dal Responsabile del procedimento l'interessato deve esprimersi sulla richiesta di modifica e, qualora vi aderisca, deve integrare la documentazione entro l'ulteriore termine di 15 giorni. In tal caso, il termine di 60 giorni per la conclusione del procedimento di rilascio del permesso di costruire ricomincia a decorrere, per la parte residua, dalla data di ricezione della documentazione integrativa. Qualora l'interessato non aderisca alla richiesta di modifica ovvero non si esprima entro il termine fissato, il procedimento di rilascio del permesso di costruire si intende concluso con esito negativo.</p> <p>Il termine di 60 giorni per la conclusione del procedimento di rilascio del permesso di costruire il può essere interrotto una sola volta, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, nel caso in cui il Responsabile del procedimento richieda all'interessato la presentazione di documenti ad</p>	<p>Art. 11 pag. 24</p>	<p>B37 conferma del testo adottato</p>

Comune di Magnago

<p>integrazione o a completamento della documentazione presentata che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale; tale richiesta deve essere motivata. Il termine di 60 giorni ricomincia a decorrere per intero dalla data di ricezione della documentazione richiesta.</p>		
<p>Qualora per la realizzazione dell'intervento sia necessario acquisire atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, il competente Ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter e 14 quater della <u>Legge n. 241 del 1990</u> vigente entro 60 giorni dal ricevimento della domanda di rilascio del permesso di costruire.</p> <p>Il Dirigente od il Responsabile del competente Ufficio comunale entro 15 giorni dalla proposta di provvedimento formulata dal Responsabile del procedimento ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui sopra adotta il provvedimento finale, del quale viene data tempestiva comunicazione all'interessato mediante avviso.</p> <p>Il rilascio del permesso di costruire viene reso noto al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio e non comporta alcuna limitazione dei diritti dei terzi.</p> <p><u>PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA</u></p> <p>Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380 del 2001 vigente, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia.</p> <p>L'avvio del procedimento è comunicato agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della Legge n. 241 del 1990 vigente.</p> <p>La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, in ogni caso conformemente alle normativa vigente.</p>	<p>Art11 Pag. 25</p>	<p>B37 conferma del testo adottato</p>
<p>ART. 13 AREE PER LA VIABILITÀ Parcheggi: E' la quantità di superficie costruita o libera, destinata al parcheggio delle autovetture di pertinenza degli edifici residenziali di nuova costruzione, che può essere realizzata sia all'interno che all'esterno della recinzione, ma sempre su area edificabile pertinente all'edificio cui si riferisce. Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale e fondiaria.</p>		

Comune di Magnago

<p>Gli edifici residenziali di nuova costruzione e gli edifici esistenti in caso di aumento delle unità immobiliari, devono prevedere posti auto, all'interno delle costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, nella misura di 1 mq/10 mc del volume edificato con un minimo di due stalli (posti auto) della misura di m. 2,50 x 5,00, per ogni unità immobiliare, da adibire esclusivamente a parcheggio.</p>		B38 conferma del testo adottato
<p>Per la verifica di detta dotazione il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m. 3. Si intende per stello o posto auto una superficie minima di mq 2,50 x 5,00 dedicata allo stazionamento dei veicoli, esclusi gli spazi di manovra I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'area oggetto di intervento, previo accordo con il Comune, possono essere localizzati su altre aree asservite, secondo la normativa regionale vigente.</p>	<p>Per la verifica di detta dotazione il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SL SLP per l'altezza virtuale di m. 3.</p>	B39
<p>In quest'ultimo caso il vincolo di pertinenza deve essere trascritto nei registri immobiliari e i posti auto devono essere aperti all'uso pubblico. Per le</p>		B40 conferma del testo adottato
<p>destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza debbono rimanere compresi all'interno di un raggio di m. 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza. I parcheggi collocati all'esterno del lotto asservito, debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico, nonché obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale.</p>		
<p>Per le aree di impianto storico e di antica formazione e limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la demolizione e ricostruzione, i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati, previo assenso del Comune.</p>		B41 conferma del testo adottato Per i sottotetti vale la LR 12/05 art. 64
<p>Nel rispetto della dotazione minima di spazi da destinare a parcheggi privati interni richiesta per la L.N. 1150/42 (art. 41 sexies), per un ottimale assetto del territorio urbano si ritiene necessaria, in caso di interventi: non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, la seguente dotazione di parcheggi pertinenziali:</p>		
<p>a) per la residenza, la realizzazione di almeno 2 posti macchina per ciascun alloggio, arrotondato per eccesso, indipendentemente dalla dimensione del medesimo;</p>		B42 conferma del testo adottato

Comune di Magnago

<p>b) per la destinazione ad attività terziario direzionale, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP;</p> <p>c) per la destinazione ad attività terziario commerciale, la destinazione a parcheggio di una superficie di misura minima pari al 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, da stabilirsi con il comune attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;</p>		
<p>d) per la destinazione produttivo – artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq. Tale dotazione dovrà essere ripartita in modo che almeno il 50 % dell'area sia all'esterno della recinzione e liberamente accessibile dal suolo pubblico;</p>	<p>d) per la destinazione produttivo – artigianato di servizio, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq di SL. Tale dotazione dovrà essere ripartita in modo che almeno il 50 % dell'area sia all'esterno della recinzione e liberamente accessibile dal suolo pubblico;</p>	B43
<p>e) per le scuole di ogni ordine e grado 2 posti macchina per ogni aula;</p>		B44 conferma del testo adottato
<p>f) per attività di spettacolo, cultura, ristorazione, alberghi, motels, e simili 1 posto macchina / 100 mq SLP;</p>		B45 conferma del testo adottato
<p>g) per le attività sanitarie, cliniche, ospedaliere e simili nonché di fitness, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore a 1 posto macchina / 100 mq SLP.</p>		B46 conferma del testo adottato
<p><u>Inserimento paesistico-ambientale dei parcheggi</u> I parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta caducifolia ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente le alberature su tutta la superficie del parcheggio e avendo attenzione che queste siano disposte a sud sud-ovest rispetto agli spazi di parcheggio da ombreggiare.</p>		B47 conferma del testo adottato
<p>I parcheggi di edifici a destinazione d'uso commerciale o terziaria, derivati da trasformazioni di aree industriali, con posti macchina eccedenti il numero di 50, dovranno essere interrati. In superficie saranno consentiti i parcheggi per gli handicap e le soste inferiori ai 30 min., con le modalità di cui al comma a</p>	<p>I parcheggi di edifici a destinazione d'uso commerciale o terziaria, derivati da trasformazioni di aree industriali, con posti macchina eccedenti il numero di 50, dovranno essere preferibilmente interrati o ricavati sul piano di copertura e opportunamente inseriti nel contesto . In superficie saranno consentiti i parcheggi per gli handicap e le soste inferiori ai 30 min., con le modalità di cui al precedente punto a) comma a</p>	B48
<p>Strade Sono indicate nelle tavole le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione, finalizzate alla ristrutturazione delle sedi o dei nodi stradali. La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali contenuta nelle tavole del documento di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.</p>	<p>Strade Sono indicate nelle tavole le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento o la nuova realizzazione, finalizzate alla ristrutturazione delle sedi o dei nodi stradali. La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali contenuta nelle tavole del documento di Piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.</p>	B49

	<p>Si distingue tra:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) la nuova viabilità di P.G.T. 2) la viabilità esistente <p>Con riferimento ai calibri stradali si definisce quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le strade di nuova formazione proposte nelle tavole di P.G.T. avranno come calibro stradale quello indicato graficamente a tratteggio nella tavola PR2 del Piano delle Regole. In sede di progettazione il calibro dedotto graficamente va riferito alla normativa nazionale e regionale in materia , individuando la tipologia adeguata al contesto (in particolare in Lombardia al momento cfr. d.g.r. n.8/3219 del 27 settembre 2006). 2. Premesso che nella viabilità esistente occorre comunque garantire la regolarità dei flussi di traffico e un corretto rapporto con il contesto urbano e territoriale interessato, in un'ottica estesa ad un ambito di rete viaria sufficientemente ampio ed a livello sovracomunale, si definiscono i seguenti criteri facendo specifico riferimento alla "Gerarchia della viabilità urbana" – cfr. TAV. DP0.4: <ol style="list-style-type: none"> a) con riferimento all'anello veicolare esterno si propone come calibro minimo della sede stradale (sola carreggiata) da acquisire nel tempo: <ul style="list-style-type: none"> per la sede stradale della tangenziale sud un valore ≥ 10 m; per le strade radiali esterne all'abitato un valore ≥ 10 m; per le tratte all'interno dei confini comunali interessate da sovrappassi o sottopassi esistenti si assume la sezione rilevabile in corrispondenza del manufatto; b) con riferimento all'anello veicolare interno si propone come calibro minimo di sede stradale in ambito residenziale m 7,00; in ambito produttivo-industriale o impianti logistici m 10,00. Analogamente si provvederà a dimensionare gli spazi ausiliari alla viabilità con dotazioni di spazio in funzione della tipologia dei veicoli e degli ambiti urbanistici. I valori sopra espressi si riferiscono alla sola carreggiata e, pertanto, vanno assunti ad esclusione di marciapiedi, piste ciclabili, spazi di sosta per le auto e aiuole per verde viario e ingombri per segnaletica e canalizzazioni. La sezione stradale minima esistente non va ulteriormente ridotta. La viabilità minore (privata) di nuova costruzione deve avere un calibro maggiore/uguale a m 6,00. c) Per l'anello centrale veicolare e ciclopedonale si rimanda alla normativa vigente in rapporto all'ingombro minimo per il transito 	
--	---	--

	<p>dell"autoveicolo per senso di marcia e alle dimensioni di norma relative alla corsia ciclabile e pedonale previste a livello nazionale e regionale.</p>	
<p>Le fasce di rispetto Il documento di piano indica nelle proprie tavole le fasce di rispetto le linee di arretramento stradale e le fasce di rispetto ferroviario. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto non possono essere edificate. Quando la fascia comprende parti di lotti edificabili individuate graficamente nelle tavole di piano, la relativa superficie potrà essere computata ai fini delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto. Le fasce di rispetto sono suddivise in:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. fasce di rispetto stradale ai sensi del D. Lgs. n. 285 del 30/4/1992 e del D.P.R. n. 495 del 16/12/1992 vigenti; ii. fasce di rispetto ferroviario a sensi del D.P.R. n. 753 del 11/7/1980 vigente. 		<p>B50 conferma del testo adottato</p>
<p>1. Fasce di rispetto stradale e linee di arretramento Comprendono le aree destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di nuovi spazi per il traffico pedonale e per il traffico dei mezzi su gomma. Le tavole di piano individuano con apposito segno grafico il verde stradale. I soggetti proprietari di tali aree sono tenuti ad effettuare interventi di manutenzione mediante opere di sistemazione compatibili con le norme di sicurezza stradale e senza arrecare danno o pregiudizio alcuno alla viabilità, visibilità ed alla sicurezza e fruibilità del traffico. Nelle aree incluse entro le fasce di rispetto potranno essere consentite unicamente nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura. Nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree a verde stradale è ammessa, ove non si venga a determinare pregiudizio alcuno per fluidità e visibilità del traffico, la realizzazione delle seguenti infrastrutture a titolo precario:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impianti di erogazione del carburante con annesse stazioni di servizio e impianti di autolavaggio; - distributori di GPL, solo all'esterno del perimetro del centro abitato, nel rispetto delle specifica normativa vigente; - parcheggi per auto, camion con rimorchio e TIR, camper, ... - impianti di soccorso e di assistenza stradale; - volumi tecnici per impianti e servizi pubblici e di interesse pubblico; - pensiline per i pubblici servizi di trasporto; - impianti tecnologici a servizio della rete stradale; 		

Comune di Magnago

<p>- percorsi ciclopedonali.</p> <p>Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia, col mantenimento delle destinazioni d'uso in atto e nel rispetto delle vigenti prescrizioni del D. Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992 e del Piano Urbano del Traffico ove esistente. È comunque vietata ogni opera che possa rendere più onerosa per l'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni viabilistiche.</p> <p>Previa autorizzazione comunale, nelle fasce di rispetto potranno essere ammesse semplici recinzioni con pali a secco e rete metallica, purché di altezza inferiore a ml. 1,80 e poste a distanza minima dal ciglio stradale di ml. 3. Non è in ogni caso ammessa la realizzazione di fondazioni.</p> <p><u>Le linee di arretramento</u> previste entro l'abitato dovranno essere misurate dal ciglio esterno della carreggiata di scorrimento, così come indicate nel documento di Piano.</p> <p>Nelle aree comprese all'interno delle linee di arretramento non è ammessa l'edificazione fuori terra, ad eccezione delle recinzioni, della realizzazione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante, conformemente a quanto sopra prescritto.</p> <p>La volumetria eventualmente compresa entro le linee di arretramento potrà essere concentrata, ai fini della edificabilità sulla quota di area fondiaria non interessata dall'obbligo di arretramento; restano salve tutte le norme di carattere urbanistico ed edilizio.</p> <p>Per gli edifici esistenti all'interno delle linee di arretramento sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché ristrutturazione edilizia, col mantenimento delle destinazioni d'uso in atto e nel rispetto delle vigenti prescrizioni del D. Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992 e del Piano Urbano del Traffico ove esistente. È comunque vietata ogni opera che possa rendere più onerosa per l'Amministrazione Comunale l'attuazione delle previsioni viabilistiche.</p> <p>Nelle aree comprese nelle linee di arretramento è anche ammessa la realizzazione di impianti tecnologici (cabile elettriche, locali compressori, trasformatori, ecc.) al servizio dei soli edifici esistenti ed in ogni caso nel rispetto delle prescrizioni vigenti del D. Lgs. n. 285/1992 e del D.P.R. n. 495/1992 e della specifica normativa.</p>		
---	--	--

Comune di Magnago

<p>2. Fasce di rispetto ferroviario Le tavole di piano individuano con apposito segno grafico le fasce di rispetto ferroviario, conformemente alle vigenti prescrizioni del vigente D.P.R. n. 753 del 11/7/1980. Sulle aree destinate a fasce di rispetto ferroviario non è ammessa l'edificazione. Gli edifici esistenti devono essere mantenuti in condizione di assoluta sicurezza.</p>		
<p>Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 mt. dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. La distanza, occorrendo, dovrà essere aumentata per</p>		B51 conferma del testo adottato B52 conferma del testo adottato
<p>assicurare la visuale necessaria per la sicurezza della circolazione nei tratti curvilinei. La medesima distanza di mt. 30 deve, inoltre, essere osservata anche dalle officine di qualsiasi tipo dell'Azienda Ferroviaria, depositi e rimesse di locomotive, cantieri e luoghi di manutenzione del materiale rotabile e dei legnami, e simili; la distanza si misura in proiezione orizzontale dal limite esterno delle officine e degli impianti. Lungo i tracciati delle ferrovie è altresì vietato far crescere piante o siepi, erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di 6 mt. dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura, occorrendo, dovrà essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere siano sempre collocate a distanza di almeno 2 mt. dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. La piantumazione di alberi, le escavazioni ed i canali sono ammessi nel rispetto delle distanze speciali prescritte dagli artt. 52 e 53 del D.P.R. n. 753/1980 vigente. Qualsiasi ulteriore intervento è ammesso esclusivamente nel rispetto dei limiti e delle previsioni del citato D.P.R. n. 753/1980 vigente.</p>		

ART. 17 AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Su tali aree esistono o possono essere previsti:

- a) servizi comunali quali gas, acquedotto, fognatura, ecc.
- b) servizi di stato e di enti preposti quali: Telecom, Enel, Snam, ecc...

La realizzazione delle opere che costituiscono parte integrante del servizio o dalle quali dipende il buon funzionamento del servizio stesso viene sottoposta alla normativa nazionale e regionale che regola specificatamente il servizio in oggetto (Enel, Telecom, ecc....).

L'attuazione avviene in conformità alle norme specifiche di cui alle leggi e regolamenti in vigore per i singoli usi.

Si applicano i seguenti indici:

- 1) indici di fabbricazione fondiaria $I_f = 2,50$ mc/mq.
- 2) superficie coperta $S_c = 40\%$
- 3) altezza max $H_{max} = 8,50$
- 4) distanza confini $D_c = 5$ ml.

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Il titolo abilitativo per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minimi previste dal regolamento edilizio (o dalle norme di attuazione), con altezza massima fuori terra non superiore a m. 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto nei vari ambiti dal regolamento edilizio;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale nel rispetto dei valori di cui al D.P.C.M. 8/7/2003 e s.m.i. e delle altre disposizioni normative in materia.

Comune di Magnago

<p><i>Piani Attuativi</i></p> <p>Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore dovrà esibire alle autorità comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Ente erogatore che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area di piano.</p>		B53 conferma del testo adottato
<p>ART. 19 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</p> <p>Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri delle aree e degli edifici costituenti il centro storico urbano, ossia quella parte del territorio comunale di Magnago qualificato da insediamenti di antica formazione. Detta area del territorio è caratterizzata dalla presenza di insediamenti tipicamente urbani di carattere architettonico, culturale ed ambientale omogeneo e con caratteristiche fisico – morfologiche unitarie da salvaguardare.</p> <p>Il nucleo di antica formazione è formato da:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ edilizia storica di pregio;▪ edilizia di formazione moderna;▪ aree di riqualificazione. <p>Il Piano delle Regole nell'area denominata “nucleo di antica formazione”, ovvero nel centro storico, si pone l'obiettivo di salvaguardia e valorizzazione delle particolarità architettoniche ambientali, di miglioramento ed adeguamento degli spazi pubblici, di riqualificazione degli spazi a verde pubblico e privato, di promozione del recupero abitativo del patrimonio edilizio inutilizzato e sotto utilizzato, in ogni caso con interventi coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del luogo.</p> <p>In tale area sono esclusivamente ammessi interventi con caratteristiche progettuali che garantiscano la conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, salvaguardino le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dell'area stessa e tutelino gli elementi stilistici conservati, ivi compresi intonaci e rivestimenti esterni, coperture e pendenze dei tetti, gronde. Eventuali elementi architettonici ed ornamenti originari dovranno essere mantenuti così come, ove possibile, le strutture portanti verticali ed orizzontali originali dell'edificio. Sarà altresì possibile aumentare la quota della linea di colmo e di gronda (nel rispetto dell'inclinazione ammessa dall'abaco guida) fino al raggiungimento dell'altezza media di ml 2,40 misurata dalla quota dell'estradosso della soletta preesistente / originale dell'ultimo piano abitabile. Si potranno modificare le altezze dei colmi del tetto con un aumento massimo conseguente alla sola variazione di pendenza contenuta entro il limite massimo</p>		

Comune di Magnago

<p>e minimo già previsto nell'abaco guida e comunque previo parere preventivo e vincolante della Commissione locale per il paesaggio che dovrà valutarne l'impatto; e' ammesso il recupero dei sottotetti nell'ambito del centro storico, nel rispetto delle indicazioni contenute nell'abaco guida e previo parere positivo della Commissione locale per il paesaggio.</p>		
<p>Il recupero dei fabbricati di originaria destinazione agricola che, per dimensione e collocazione si prestano ad una nuova destinazione residenziale, va esteso alla riqualificazione dei cortili e dei fronti sugli spazi pubblici.</p>		
<p>E' ammesso il recupero della singola cascina a fini residenziali esclusivamente per la costituzione di residenze unifamiliari o per l'ampliamento dell'abitazione principale. La volumetria massima è definita dalle strutture murarie dell'edificio e dalle falde di copertura (come paragrafo precedente) da conservare nel sedime e nella sagoma esistenti definiti dai pilastri originali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'unità minima di intervento è la singola unità abitativa; • partecipano al calcolo volumetrico i porticati aperti almeno su un lato ad avancorpo originale del fienile; • il fronte aperto dei fienili può essere tamponato, nell'assoluto rispetto dell'abaco guida, da destinare a residenza ed usi accessori. 	<p>E' ammesso il recupero della singola cascina a fini residenziali esclusivamente per la costituzione di residenze unifamiliari o per l'ampliamento dell'abitazione principale o per la costituzione di massimo 2 unità abitative aventi una superficie di almeno 50 mq per unità. La volumetria massima è definita dalle strutture murarie dell'edificio e dalle falde di copertura (come paragrafo precedente) da conservare nel sedime e nella sagoma esistenti definiti dai pilastri originali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'unità minima di intervento è la singola unità abitativa; • partecipano al calcolo volumetrico i porticati aperti almeno su un lato ad avancorpo originale del fienile; • il fronte aperto dei fienili può essere tamponato, nell'assoluto rispetto dell'abaco guida, da destinare a residenza ed usi accessori. 	<p>Peroni 03 PD</p>
<p>Nel caso di formazione di nuove ulteriori unità abitative rispetto all'esistente occorre dimostrare il soddisfacimento di quanto prescritto all'art. 13 "aree per la viabilità" in godimento autonomo dimostrandone il possesso se individuato in area di proprietà comune. L'Amministrazione, su parere della Commissione per il Paesaggio, può richiedere l'approvazione di Piano Attuativo prima della concessione del permesso di costruire nel caso di recupero globale di un edificio rurale ove non si tratti di una ristrutturazione con fedele ricostruzione e conservazione del sedime e del volume.</p> <p>Non sono ammessi macchinari di condizionamento e ventilazione sui fronti verso strada o visibili da spazi pubblici.</p> <p>L'installazione di pannelli solari o impianti di produzione energetica rinnovabile dovranno essere armonizzati con l'aspetto esterno degli edifici ed inseriti nella pendenza della falda.</p>		
<p>I parcheggi e le autorimesse private devono essere realizzate con materiali e forme in armonia con il contesto ambientale e, preferibilmente, con coperture a falde inclinate e manto in tegole. Se realizzate con copertura piana di altezza superiore a ml. 2,70 o con copertura a falda di altezza massima inferiore a ml. 3,00, misurata sul punto più alto della copertura, debbono essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati</p>	<p>I parcheggi e le autorimesse private devono essere realizzate con materiali e forme in armonia con il contesto ambientale e, preferibilmente, con coperture a falde inclinate e manto in tegole. Se realizzate con copertura piana di altezza superiore a ml. 2,70 o con copertura a falda di altezza massima inferiore a ml. 3,00, misurata sul punto più alto della copertura, debbono essere realizzate nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.</p> <p>E' ammessa la costruzione a confine di autorimesse e locali di servizio</p>	<p>B54</p>

Comune di Magnago

	<p>con altezza massima di m. 2,50 all'estradosso della copertura o colmo del tetto.</p>	
<p>Negli spazi liberi non edificate, dei cortili, nei giardini e negli orti esistenti non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e ne modifichino quindi l'uso. Sono consentite unicamente le recinzioni prospettanti lo spazio pubblico con altezza massima di metri 2,00, nell'assoluto rispetto dell'abaco guida e comunque della tradizione locale.</p> <p>Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.</p> <p>Tutti gli interventi edilizi devono rispettare l'abaco "guida tecnico compositiva" (cfr. allegato 5), e comunque devono essere realizzati nel rispetto delle normative vigenti in materia di decoro architettonico e di risparmio energetico.</p> <p><u>1- Edilizia storica di pregio</u> (Cfr. allegato 3: <i>elenco degli edifici di valore storico e di pregio architettonico</i>) All'interno ed all'esterno del nucleo di antica formazione sono individuati gli edifici di valore storico e gli edifici di pregio architettonico presenti nel territorio comunale. Sono di valore monumentale i singoli edifici od il complesso di edifici e relative pertinenze di rilevanza storica in relazione alla tipologia edilizia, alla qualità di elementi e materiali costruttivi, agli elementi architettonici ed ambientali, all'esistenza di tracce dell'impianto originario. Sono di pregio i singoli edifici od il complesso di edifici e relative pertinenze rilevanti in relazione alle caratteristiche ed alle qualità storico – architettoniche ed all'impianto architettonico. Sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, finalizzati alla conservazione ed al ripristino della struttura architettonica e dell'impianto originari dell'edificio e delle relative pertinenze.</p>		
<p>Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione nell'edilizia storica di pregio. Nel caso di parchi e giardini storici evidenziati in planimetria PR2 è richiesto il censimento delle essenze arboree di maggior pregio e venustà, classificandole, prima della progettazione. Diventano parte integrante del progetto la</p>		

Comune di Magnago

<p>conservazione del patrimonio naturale, la valorizzazione delle componenti identitarie del paesaggio e la riqualificazione degli spazi verdi.</p> <p><u>2- Edilizia di formazione moderna</u> Il nucleo di formazione moderna è costituito da edifici o complesso di edifici e relative pertinenze di carattere moderno, realizzati in epoca post bellica, che si presentano difforni dalle forme architettoniche tipiche del nucleo di antica formazione. Sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nell'assoluto rispetto dell'abaco guida e con elementi di riqualificazione. La parziale o totale demolizione di edifici è ammessa solo se finalizzata a successiva ricostruzione, ed è subordinata al rispetto dei parametri edilizi esistenti all'intorno al parere positivo della commissione paesaggistica ed a piano di recupero in caso di ricostruzione non fedele dell'edificio preesistente.</p> <p><u>3 - Aree di riqualificazione</u> All'interno del centro storico vengono individuati "ambiti di riqualificazione", finalizzati al risanamento ed al recupero degli edifici esistenti e degli spazi aperti, di cortili, di case a corte e dei passaggi pedonali interni. Tali ambiti comprendono singoli edifici o complesso di edifici e relative pertinenze privi di particolare valore storico – architettonico nonché insediamenti di matrice agricola o rurale strutturati intorno a spazi comuni, quali case a corte, fienili e rustici agricoli. Sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con mantenimento dei parametri edilizi e delle tipologie architettoniche ed ambientali esistenti.</p>		
<p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed ogni intervento che comporti modifiche del sedime e della sagoma esistenti sono subordinati a permesso di costruire convenzionato od a Piano di Recupero o, in presenza dei presupposti di legge, a P.I.I..</p> <p>All'interno del centro storico sono individuati, con apposita campitura, le seguenti aree nelle quali l'edificazione è subordinata a Piano di Recupero od a Programma integrato di intervento, anche con demolizione totale o parziale degli edifici e relative pertinenze esistenti, così denominati: <u>Piano di Recupero n° 1</u> La finalità perseguita è quella di ottenere una configurazione più rappresentativa all'attuale piazza come polarità urbana di Bienate, che porti</p>		

Comune di Magnago

<p>alla finalità pubblica di promozione di attività sociali e di valorizzazione del commercio al dettaglio. La soluzione tecnica implica un marcato arretramento del fronte su via Vittorio Veneto dell'edificio d'angolo o nella formazione di una continuità di spazi e di vedute al piano terra, tra strada e cortili interni.</p> <p>In tale area sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica convenzionata. <u>Piano di Recupero n° 2</u></p> <p>La finalità perseguita è quella di creare un nuovo passaggio pedonale lungo Via S. Gaetano in direzione del Cimitero, del parco monumentale e delle Chiese di S. Maria e di S. Gaetano, attraverso arretramento sul lato orientale di via S. Gaetano del fronte degli edifici o con formazione di passaggio pubblico al piano terra degli edifici.</p> <p><u>Piano di Recupero n° 3</u></p> <p>La finalità perseguita è quella di creazione di un nuovo accesso ciclo – pedonale a Piazza Italia ed al Municipio di Magnago, ripristinando l'antico accesso all'area denominata “ex Filanda”, acquistata dal Comune negli anni '30 e successivamente demolita per costruire il Municipio, la colonia elioterapica e la nuova scuola elementare. La proposta permette di potenziare e qualificare l'accessibilità agli uffici amministrativi che attualmente sono raggiungibili solo lungo percorsi tortuosi e pericolosi per la mobilità ciclo – pedonale.</p>		
<p><u>Piano di Recupero n° 4</u></p> <p>La finalità perseguita è quella di riqualificazione e rivalutazione dell'uso sociale e commerciale della Piazza d'Armi, unendola direttamente agli attuali spazi già di frequentazione pubblica della piazza Pertini, tramite opportuno arretramento e riqualificazione dell'edilizia esistente affacciata su via Dante. In tale area sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica convenzionata. In assenza del Piano di Recupero sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro.</p> <p><u>Destinazione d'uso</u></p> <p>Nell'area del centro storico la destinazione principale è residenziale. La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è definita pari a 28 mq/ab ai sensi dell'art. 9.3 della LR 12/05, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46.1a).</p>		
<p>E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso da residenza a terziario, con incremento della dotazione di parcheggi in prossimità (cfr. art. 13). Nell'impossibilità di reperire tale parcheggi, è ammessa la monetizzazione.</p>	<p>E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso da residenza a terziario, con incremento della dotazione di parcheggi in prossimità (cfr. art. 13), per una superficie utile non superiore al 50% di quella totale dell'edificio Nell'impossibilità di reperire tale parcheggi, è ammessa la monetizzazione</p>	<p>Pozzoni 07</p>

Comune di Magnago

<p>Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ attività produttive artigianali ed industriali, quali produzione e trasformazione di beni, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria ivi compresi laboratori, uffici e spazi espositivi connessi all'attività produttiva ed al servizio di essa; ▪ attività di magazzinaggio ed autotrasporto anche se non direttamente connesse alla produzione di merci e beni che non comportino la vendita diretta al pubblico delle merci e dei beni immagazzinati; ▪ attività terziarie di produzione di servizi e relative pertinenze aventi superficie lorda (SL) maggiore a mq. 300; ▪ attività di commercio al dettaglio non definibili esercizi di vicinato ai sensi della legislazione vigente e s.m.i. e comunque che abbiano una superficie di vendita superiore a mq. 150; ▪ attività di commercio all'ingrosso; ▪ attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e di spettacolo con capienza superiore a 200 persone e che comunque richiedano fabbricati con tipologia propria ovvero esclusivamente destinati a tale attività; 		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e connesse attività di servizio e vendita. 	<p>impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e connesse attività di servizio e vendita, le autofficine di riparazione degli autoveicoli</p>	<p>Pozzoni 06</p>
<p><u>Allineamenti</u> In corrispondenza degli allineamenti evidenziati con segno grafico nella tavola dei nuclei di antica formazione, debbono essere conservati gli allineamenti esistenti con salvaguardia dei fronti originari. Ulteriori eventuali allineamenti saranno di volta in volta valutati in sede di permesso di costruire o di Piano di recupero. In corrispondenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia; in caso di demolizione e ricostruzione (non ammessa per edifici storici di pregio), sono da rispettare gli elementi stilistici delle facciate tenuto conto dell'abaco guida e previo parere positivo della commissione paesaggistica e al reperimento dei posti auto per ogni unità abitativa.</p>	<p>In corrispondenza degli allineamenti evidenziati con segno grafico nella tavola dei nuclei di antica formazione, debbono essere conservati gli allineamenti esistenti con salvaguardia dei fronti originari. Ulteriori eventuali allineamenti saranno di volta in volta valutati in sede di permesso di costruire o di Piano di recupero. In corrispondenza di tali allineamenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia; in caso di demolizione e ricostruzione (non ammessa per edifici storici di pregio), sono da rispettare gli elementi stilistici delle facciate tenuto conto dell'abaco guida e previo parere positivo della commissione paesaggistica e al reperimento dei posti auto per ogni unità abitativa.</p>	<p>B56</p>
<p>ART. 20 AMBITO EDIFICATO LIMITROFO AL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (B1)</p> <p>Riguarda aree edificate adiacenti al nucleo di antica formazione o interessate da agglomerati, nuclei od isolati con tipologia edilizia ed impianto urbanistico assimilabili a quelli del borgo originario. Queste aree sono indicate con apposito simbolo grafico.</p>		

<p>Sono escluse le destinazioni d'uso non compatibili con la residenza.</p>	<p>Sono escluse le destinazioni d'uso non compatibili con la residenza</p> <p>Destinazioni non ammissibili</p> <p>Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona. In particolare sono escluse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività produttive artigianali ed industriali, quali produzione e trasformazione di beni, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria ivi compresi laboratori, uffici e spazi espositivi connessi all'attività produttiva ed al servizio di essa; - attività di magazzinaggio ed autotrasporto anche se non direttamente connesse alla produzione di merci e beni che non comportino la vendita diretta al pubblico delle merci e dei beni immagazzinati; - attività terziarie di produzione di servizi e relative pertinenze aventi superficie lorda (SL) maggiore a mq. 300; - attività di commercio al dettaglio non definibili esercizi di vicinato ai sensi della legislazione vigente e smi e comunque che abbiano una superficie di vendita superiore a mq. 150 - attività di commercio all'ingrosso - attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e di spettacolo con capienza superiore a 200 persone e che comunque richiedano fabbricati con tipologia propria ovvero esclusivamente destinati a tale attività - impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e connesse attività di servizio e vendita 	<p>B57</p>
<p>Le eventuali attività industriali esistenti sono confermate sino alla dismissione.</p>		
	<p>È ammesso il mutamento di destinazione d'uso da residenza a terziario, con incremento della dotazione di parcheggi in prossimità (cfr. art. 13), per una superficie utile non superiore al 50% di quella totale dell'edificio</p>	<p>Pozzoni 07</p>
<p>Per interventi integrativi o sostitutivi sull'edilizia esistente vanno conservate e rispettate le caratteristiche fisico-morfologiche e tipologiche che la connotano, nonché la ripresa di allineamenti, orientamenti e percorsi, in conformità con il contesto urbano.</p>		
	<p>E' ammesso il recupero dei fabbricati di originaria destinazione agricola che, per dimensione e collocazione si prestano ad una nuova destinazione residenziale, esclusivamente per l'ampliamento dell'abitazione principale o per la costituzione di massimo 2 unità abitative aventi una superficie di almeno 50 mq per unità. La volumetria massima è definita dalle strutture murarie dell'edificio e dalle falde di copertura (come paragrafo precedente) da conservare nel sedime e nella sagoma esistenti definiti dai pilastri originali:</p>	<p>Bonini 08</p>

Comune di Magnago

	<ul style="list-style-type: none"> • l'unità minima di intervento è la singola unità abitativa; • partecipano al calcolo volumetrico i porticati aperti almeno su un lato ad avancorpo originale del fienile; 	
<p>In particolare, nelle aree edificate, in caso di ristrutturazione nel rigoroso rispetto del sedime, della sagoma e dell'architettura originaria, la volumetria riconosciuta è quella esistente fino ad un max. di 2,5 mc/mq e l'altezza massima è pari a quella esistente; è ammessa la costruzione in aderenza.</p> <p>Per altri interventi edilizi con variazione del sedime e della sagoma la volumetria riconosciuta è pari a 1,4 mc/mq, l'altezza massima è di 9 m alla linea di gronda e il Rapporto di copertura massimo è pari a 0,5.</p>		
<p>L'altezza di gronda consegue al rispetto degli allineamenti della cortina di facciata su fronte strada o su fronte interno.</p> <p>Debbono essere rispettati i requisiti qualitativi degli interventi come previsti dai regolamenti vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, ivi compresi quelli di efficienza energetica.</p> <p>L'organizzazione dello spazio e la distribuzione degli usi debbono evitare forme insediative che impediscano l'accessibilità alle aree retrostanti direttamente dalla viabilità principale e che determinino interruzioni tra elementi di verde e la continuità del reticolo idrografico superficiale.</p> <p>Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato</p>		
<p>La nuova edificazione potrà essere effettuata con un indice fondiario di 1,4 mc/mq ed un'altezza massima di m. 9 alla linea di gronda ed è subordinata al permesso di costruire semplice per edifici unifamiliari o bifamiliari per interventi di estensione inferiore a 1000 mq di area di pertinenza mentre, per superfici di estensione superiore ai 1000 mq ed inferiori ai 2000 mq, è subordinata a permesso di costruire semplice con indice fondiario di 1,4 mc/mq ed una tipologia di edifici con un massimo di quattro unità immobiliari.</p> <p>Per interventi di estensione superiore ai 2000 mq, l'edificazione è subordinata a permesso di costruire convenzionato sempre per lo stesso indice fondiario 1,4 mc/mq sino a 5.000 mq di area di pertinenza; mentre è subordinata a piano attuativo o, in presenza dei necessari presupposti, al programma integrato di intervento, per interventi di estensione superiore ai 5.000 mq di area di pertinenza.</p>		<p>B59 conferma del testo adottato</p>

Comune di Magnago

	<p>Parametri edilizi ed urbanistici, distanze min. dai confini: da suolo pubblico: DS = mt. 5 tra proprietà DM = mt. 5 tra edifici DI = mt. 10</p> <p>La strada (privata) di nuova costruzione deve avere un calibro maggiore / uguale a 6 m.</p>	Contributo UT B60
La nuova edificazione deve conformarsi morfologicamente e compositivamente al contesto urbano circostante. È ammessa la monetizzazione degli standards ad esclusione della quota da destinare ai parcheggi.		
	<p>Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari - esistenti alla data di adozione del PGT, edificati prima del marzo 2005 e con volumetria edificabile satura - è ammesso “una tantum” un bonus volumetrico massimo di 150 mc per unità familiare consentito ad esclusivo ampliamento del fabbricato esistente.</p>	Bonini 05
<p>La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno di piano attuativo è definita pari a 28 mq/ab ai sensi dell'art. 9.3 della LR 12/05, a recupero delle situazioni pregresse, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46.1° della stessa legge.</p> <p>Tutti gli interventi edilizi previsti all'interno dell'ambito B1, ivi compresi quelli da realizzarsi all'interno di P.P. o di P.d.R., dovranno essere conformi a quanto indicato dall'allegato “abaco del nucleo antico”.</p>		
<p>ART. 21 AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2) È costituito da quelle parti del territorio comunale interessante nuclei urbani di formazione consolidata Trattasi di edilizia alquanto recente, di tipologia varia, prevalentemente ad edifici isolati.</p> <p>Queste aree comprendono aree prevalentemente edificate. Sono ambiti di edificato consolidato con caratteristiche intensive a prevalente destinazione residenziale. Includono le aree dell'abitato più recente di Magnago e sono indicate con apposito simbolo grafico.</p>		B61 conferma del testo adottato B62 conferma del testo adottato B63 conferma del testo adottato
Sono escluse le destinazioni d'uso non compatibili con la residenza.	<p>Sono escluse le destinazioni d'uso non compatibili con la residenza Destinazioni non ammissibili Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere</p>	B64

	<p>prevalentemente residenziale della zona. In particolare sono escluse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività produttive artigianali ed industriali, quali produzione e trasformazione di beni, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria ivi compresi laboratori, uffici e spazi espositivi connessi all'attività produttiva ed al servizio di essa; - attività di magazzinaggio ed autotrasporto anche se non direttamente connesse alla produzione di merci e beni che non comportino la vendita diretta al pubblico delle merci e dei beni immagazzinati; - attività terziarie di produzione di servizi e relative pertinenze aventi superficie lorda (SL) maggiore a mq. 300; - attività di commercio al dettaglio non definibili esercizi di vicinato ai sensi della legislazione vigente e smi e comunque che abbiano una superficie di vendita superiore a mq. 150 - attività di commercio all'ingrosso - attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e di spettacolo con capienza superiore a 200 persone e che comunque richiedano fabbricati con tipologia propria ovvero esclusivamente destinati a tale attività <p>impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e connesse attività di servizio e vendita</p>	
	<p>È ammesso il mutamento di destinazione d'uso da residenza a terziario, con incremento della dotazione di parcheggi in prossimità (cfr. art. 13), per una superficie utile non superiore al 50% di quella totale dell'edificio</p>	<p>Pozzoni 7</p>
<p>Le eventuali attività industriali esistenti sono confermate sino alla loro dismissione; sono ammesse le attività artigianali compatibili con la residenza.</p>		
<p>In caso di trasferimento dell'attività produttiva all'interno degli ambiti di trasformazione gli ambiti stessi, ove le attività industriali in questione erano precedentemente collocate, si riterranno definitivamente dismesse e troverà applicazione la presente disciplina normativa relativa alle destinazioni produttive, salvo l'accertamento di un particolare interesse pubblico alla conferma della precedente destinazione.</p>		
	<p>E' ammesso il recupero dei fabbricati di originaria destinazione agricola che, per dimensione e collocazione si prestano ad una nuova destinazione residenziale, esclusivamente per l'ampliamento dell'abitazione principale o per la costituzione di massimo 2 unità abitative aventi una superficie di almeno 50 mq per unità. La volumetria massima è definita dalle strutture murarie dell'edificio e dalle falde di copertura (come paragrafo precedente) da conservare nel sedime e nella sagoma esistenti definiti dai pilastri originali:</p>	<p>Bonini 08</p>

Comune di Magnago

	<ul style="list-style-type: none"> • l'unità minima di intervento è la singola unità abitativa; • partecipano al calcolo volumetrico i porticati aperti almeno su un lato ad avancorpo originale del fienile; 	
<p><u>In caso di ristrutturazione nel rigoroso rispetto del sedime e dell'architettura originaria</u>, la volumetria riconosciuta è quella esistente fino ad un max. di 2,00 mc/mq e l'altezza massima è pari a quella esistente; è ammessa la costruzione in aderenza.</p>	<p><u>In caso di ristrutturazione nel rigoroso rispetto del sedime e dell'architettura originaria</u>, la volumetria riconosciuta è quella esistente fino ad un IF max. di 2,00 mc/mq e l'altezza massima è pari a quella esistente; è ammessa la costruzione in aderenza.</p>	B65 conferma del testo adottato
<p>Per altri interventi edilizi di ristrutturazione con variazione del sedime la volumetria riconosciuta e' pari a 1 mc/mq, l'altezza massima e' di 9,00 m. alla linea di gronda e il rapporto di copertura massimo a pari a 0,5. se l'edificio esistente e' posto sul fronte strada e' preferita la formazione di porticato. L'eventuale recupero del sottotetto comporta la formazione ex novo di n. 2 posti auto di dimensioni 5 x2,50 m. affiancati; in assenza del reperimento di posti auto il recupero del sottotetto e' ammesso esclusivamente quale espansione di una unità abitativa già esistente.</p>	<p>Per altri interventi edilizi di ristrutturazione con variazione del sedime la volumetria riconosciuta e' pari a 1 mc/mq, l'altezza massima e' di 9,00 m. alla linea di gronda e il rapporto di copertura massimo a pari a 0,5. se l'edificio esistente e' posto sul fronte strada e' preferita la formazione di porticato. L'eventuale recupero del sottotetto comporta la formazione ex novo di n. 2 posti auto di dimensioni 5 x2,50 m. affiancati; in assenza del reperimento di posti auto il recupero del sottotetto e' ammesso esclusivamente quale espansione di una unità abitativa già esistente</p>	B66 conferma del testo adottato B67 B68 conferma del testo adottato
<p>La nuova edificazione potrà essere effettuata con un indice fondiario di 0,7 mc/mq ed un'altezza massima di m. 9 alla linea di gronda ed è subordinata al permesso di costruire semplice per edifici unifamiliari o bifamiliari per interventi di estensione inferiore a 1000 mq di area di pertinenza mentre, per superfici di estensione superiore ai 1000 mq ed inferiori ai 2000 mq, è subordinata a permesso di costruire semplice con indice fondiario di 0,7 mc/mq ed una tipologia di edifici con un massimo di quattro unità immobiliari.</p>		B69 Conferma testo adottato
<p>Per superfici di estensione superiore ai 2000 mq, l'edificazione è subordinata a permesso di costruire convenzionato sempre per lo stesso indice fondiario 0,7 mc/mq sino a 5.000 mq di area di pertinenza; mentre è subordinata a piano attuativo o, in presenza dei necessari presupposti, al programma integrato di intervento, per interventi di estensione superiore ai 5.000 mq di area di pertinenza. La nuova edificazione deve conformarsi morfologicamente e compositivamente al contesto urbano circostante. È ammessa la monetizzazione degli standards ad esclusione della quota da destinare ai parcheggi.</p>		
<p>L'indice di edificabilità è elevato ad 1 mc/mq nei lotti liberi ed edificabili nel regime urbanistico vigente alla data di adozione del presente PGT, come da documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico.</p>		B70 conferma testo adottato

Comune di Magnago

	Nelle aree che nel regime urbanistico vigente alla data di adozione del presente PGT sono stati attuati o sono in corso di attuazione, interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a seguito della definitiva approvazione di un Piano Attuativo (PL) restano prevalenti e confermate dal presente Piano le previsioni urbanistiche approvate (indici edilizi e Norme Tecniche di Attuazione)	Pozzoni 09
Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari - esistenti alla data di adozione del PGT, edificati prima del marzo 2005 e con volumetria edificabile satura - è ammesso (in alternativa al recupero del sottotetto) “una tantum” un bonus volumetrico massimo di 150 mc per unità familiare consentito ad esclusivo ampliamento del fabbricato esistente, previo parere della Commissione locale per il paesaggio.	Per gli edifici residenziali mono e bifamiliari - esistenti alla data di adozione del PGT, edificati prima del marzo 2005 e con volumetria edificabile satura - è ammesso (in alternativa al recupero del sottotetto) “una tantum” un bonus volumetrico massimo di 150 mc per unità familiare consentito ad esclusivo ampliamento del fabbricato esistente, previo parere della Commissione locale per il paesaggio.	B71 + Bonini 03
<u>A – Interventi integrativi o sostitutivi sull’edilizia esistente</u> Nel caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi sull’edilizia esistente, vanno conservate e rispettate le caratteristiche fisico-morfologiche e tipologiche che la connotano, nonché allineamenti, orientamenti e percorsi, in conformità con il contesto urbano.		
Non si può superare l’altezza degli edifici presenti all’intorno, sia misurata all’intradosso di piano, sia al colmo della copertura. L’altezza di gronda ammessa è di 9 m al massimo.	Non si può superare l’altezza degli edifici presenti all’intorno, sia misurata all’intradosso di piano, sia al colmo della copertura. L’altezza di gronda ammessa è di 9 m al massimo	B72
Debbono essere rispettati i requisiti qualitativi degli interventi come previsti dai regolamenti vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, ivi compresi quelli di efficienza energetica. L’organizzazione dello spazio e la distribuzione degli usi debbono evitare forme insediative che impediscano l’accessibilità alle aree retrostanti direttamente dalla viabilità principale e che determinino interruzioni tra elementi di verde e la continuità del reticolo idrografico superficiale. Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato. Ove l’intervento per demolizione e ricostruzione comportasse la variazione del sedime esistente della struttura originale, non per semplice ampliamento della stessa, si applica la normativa prevista per gli interventi di nuova edificazione, descritta nel successivo punto B).		
<u>B) Interventi di nuova edificazione o sostituzione in aree intercluse o di</u>		

Comune di Magnago

<p><u>completamento</u></p> <p>Gli interventi di nuova edificazione sono realizzabili sempre nel rispetto dell'impianto urbano esistente.</p> <p>Riguardano le aree tuttora inedificate all'interno dell'abitato; gli ambiti di cui alla presente disciplina normativa sono considerati nella loro estensione complessiva dell'area libera a prescindere da eventuali frazionamenti.</p>		
<p>All'area minima di pertinenza per ogni singolo edificio va aggregato lo spazio per un minimo di due posti macchina di dimensioni 5x2,5 m, con i relativi percorsi di accesso, per unità abitativa, nel caso di area (Sf) interessata dall'intervento soggetto a un singolo atto autorizzativo, al netto della viabilità e del verde pubblico, inferiore a mq. 2000.</p>	<p>All'area minima di pertinenza per ogni singolo edificio va aggregato lo spazio per un minimo di due posti macchina di dimensioni 5x2,5 m, con i relativi percorsi di accesso, per unità abitativa, nel caso di area (Sf) interessata dall'intervento soggetto a un singolo atto autorizzativo, al netto della viabilità e del verde pubblico, inferiore a mq. 2000.</p>	B73
<p>Negli interventi di nuova edificazione o sostituzione di estensione (Sf) superiore ai 2000 mq., l'edificazione è subordinata alla partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, con l'obbligo di prevedere la formazione di aree per parcheggi privati ad uso pubblico, dotati di n. 1 posto auto per ogni unità funzionale, della misura minima di m. 2,50x5,00 al netto di spazi di manovra, marciapiedi e spartitraffico.</p> <p>Tali parcheggi devono essere ricavati sull'area fondiaria all'esterno della recinzione direttamente accessibili dalla viabilità a dallo spazio pubblico o di uso pubblico.</p>		B74 Conferma testo adottato
<p>L'asservimento delle aree a parcheggio deve essere garantito da un atto registrato, impegnativo per se e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trasciversi nei registri immobiliari, ed impegnativo per il rilascio dell'agibilità.</p> <p>Previo accordo con il Comune, i parcheggi possono essere localizzati su altre aree asservite, secondo la normativa regionale vigente e comunque solo all'interno del perimetro comunale.</p> <p>In caso di documentata impossibilità di reperimento dei posti auto esterni, anche conseguente a esigenze di sicurezza stradale, la superficie a parcheggio dovrà essere indennizzata all'ente Pubblico secondo procedura, al costo e in conformità alle disposizioni che la Giunta Comunale stabilirà con apposito atto deliberativo.</p> <p>Per gli interventi di nuova edificazione o sostituzione di estensione (Sf) superiori ai 5.000 mq l'edificazione è subordinata a piano attuativo normato al successivo articolo 22.</p>		
<p>Tipologia edilizia: edifici isolati monofamiliari o bifamiliari, fino a quattro unità abitative in un'unica struttura di due piani;</p>		B75 Conferma testo adottato

Comune di Magnago

<p>Parametri edilizi ed urbanistici:</p> <p>indice di fabbricabilità altezza max alla linea di gronda rapporto di copertura indice di permeabilità min distanze min. dai confini: da suolo pubblico: tra proprietà tra edifici</p> <p>It max = 0,7 mc. / mq. H max = mt. 9 Rc max = 0,40 Rp min = 0,40 DS = mt. 5 DM = mt. 5 DI = mt. 10</p>	<p>Parametri edilizi ed urbanistici:</p> <p>indice di fabbricabilità altezza max alla linea di gronda rapporto di copertura 0,40 indice di permeabilità min distanze min. dai confini: da suolo pubblico: tra proprietà tra edifici</p> <p>It max = 0,7 mc. / mq. H max = mt. 9 Rc max = 0,40 Rp min = 0,40 DS = mt. 5 DM = mt. 5 DI = mt. 10</p>	B76
---	---	-----

<p>La viabilità minore (privata) di nuova costruzione deve avere un calibro maggiore/uguale a 6 m.</p> <p>In ogni nuovo intervento debbono essere rispettati i requisiti qualitativi degli interventi come previsti dai regolamenti vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, ivi compresi quelli di efficienza energetica.</p> <p>L'organizzazione dello spazio e la distribuzione degli usi debbono evitare forme insediative che impediscano l'accessibilità alle aree retrostanti direttamente dalla viabilità principale e che determinino interruzioni tra elementi di verde e la continuità del reticolo idrografico superficiale.</p> <p>Si rammenta che l'ufficio tecnico in sede di rilascio del titolo edilizio potrà dare indicazioni progettuali anche di carattere non prescrittivo.</p> <p>Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.</p> <p>In entrambe le ipotesi sub A e B è data facoltà al privato di scelta, per interventi con estensione territoriale inferiore ai 5.000 mq, in alternativa al permesso di costruzione convenzionato, di presentazione di un piano attuativo.</p> <p>In quest'ultima ipotesi l'indice di fabbricabilità è elevato da 0,7 fino a 1,0 mc/mq, per incentivazione/compensazione.</p>		
---	--	--

<p><u>C - Riqualificazione paesaggistica del margine urbano</u></p> <p>Le aree intercluse o di completamento disposte ai margini degli ambiti rurali E3 ed E4, per tale particolare localizzazione, offrono la possibilità di perseguire le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del margine urbano e realizzazione di una fascia di transizione dall'ambiente abitato alla campagna, - recupero ambientale e paesistico del fronte dell'abitato esistente - qualificazione degli spazi a verde urbano da integrare con gli spazi rurali confinanti. 		
---	--	--

Comune di Magnago

<p>Gli interventi di nuova edificazione o sostituzione sono realizzabili mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, sempre nel rispetto dell'impianto urbano esistente.</p>	<p>Gli interventi di nuova edificazione o sostituzione sono realizzabili mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, sempre nel rispetto dell'impianto urbano esistente. soggetti all'esame della Commissione locale per il paesaggio.</p>	<p>B77 Bonini 02 Peroni 04</p>
<p>In aggiunta alla normativa relativa alle ipotesi sub A e B, gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto di quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le aree a verde di maggior dimensione saranno verso la campagna e dotate di vegetazione arborea e arbustiva autoctona o selezionata appositamente; ▪ le recinzioni verso la campagna saranno aperte o almeno permeabili alla fauna minore; ▪ i lotti saranno dotati lateralmente di filari o siepi a connessione tra la vegetazione rurale ed il verde urbano. <p>Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.</p>		
<p>Ogni nuovo intervento è associato alla riqualificazione dell'intero lotto di proprietà; la nuova edilizia sarà tenuta ad una distanza minima di 5 m dal limite di ambito rurale E3/E4.</p>	<p>Ogni nuovo intervento è associato alla riqualificazione dell'intero lotto di proprietà; la nuova edilizia sarà tenuta ad una distanza minima di 5 3,00 mt. dal limite di ambito rurale E3/E4, purché appartenente alla stessa proprietà.</p>	<p>Pozzoni 12</p>
<p>Debbono essere rispettati i requisiti qualitativi degli interventi come previsti dai regolamenti vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, ivi compresi quelli di efficienza energetica.</p> <p>Lungo il perimetro dell'abitato ed all'esterno di esso, devono in ogni caso essere rispettate le eventuali disposizioni di carattere ambientale vigenti.</p>		

Comune di Magnago

<p>tra proprietà DM = mt. 5</p> <p>tra edifici DI = mt. 10</p> <p>Debbono essere rispettati i requisiti qualitativi degli interventi come previsti dai regolamenti vigenti in materia e dal Regolamento Edilizio, ivi compresi quelli di efficienza energetica.</p>		
	<p>Nei Piani Attuativi con una estensione territoriale superiore a 5000 mq è ammessa una altezza max di m 13,00 (quattro Piani) con la condizione che l'area di pertinenza del volume trasferito oltre i m. 9,00 venga destinata ad uso pubblico</p>	<p>Pozzoni 13</p>
<p>L'organizzazione dello spazio e la distribuzione degli usi debbono evitare forme insediative che impediscano l'accessibilità alle aree retrostanti direttamente dalla viabilità principale e che determinino interruzioni tra elementi di verde e la continuità del reticolo idrografico superficiale.</p> <p>L'ufficio tecnico in sede di rilascio del titolo edilizio potrà dare indicazioni progettuali anche di carattere non prescrittivo.</p> <p>Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.</p>		
<p>ART. 23 AMBITI A VERDE PRIVATO (B4)</p> <p>Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e parchi privati.</p> <p>In dette aree vigono le norme previste per la tutela del verde di cui all'art. 7 e delle presenti norme.</p>		
<p>E' consentita l'edificabilità una tantum di edilizia per una o due unità "residenziali" al massimo, immerse nel verde corrispondente ad un massimo di 0,35 mc/mq.</p>		<p>B79 – conferma testo adottato B80 – conferma testo adottato B81 – Recinzioni tipologia da trattare nel RE B82 – Rapporto di permeabilità da trattare nel RE</p>

Comune di Magnago

<p>Inoltre vanno rispettati i seguenti parametri:</p> <p>1. per superfici fondiari SF inferiori a 1.000 mq, è consentita una sola unità abitativa;</p> <p>2. per superfici fondiari SF da 1.000 mq a 2.000 mq, sono consentite 2 unità abitative;</p> <p>3. per superfici fondiari da 2.000 mq a 5.000 mq sono consentite 2 unità abitative fino a un totale di 300 mq di SL;</p> <p>4. per superfici fondiari SF superiori a 5.000 mq, sono consentite fino a tre unità abitative oppure, in alternativa, è consentita una unità terziario-ricettiva, per un totale di superficie lorda SL massima di 500 mq;</p>		
	<p>L'una tantum prevista nei commi 1, 2, 3, 4 è da considerarsi in aggiunta alla volumetria esistente e nel rispetto dei seguenti parametri:</p>	
<p>5. altezza max H = 7,50 ml alla linea di gronda;</p> <p>6. rapporto di copertura rc= max 0,2</p>		
	<p>7. Distanze min. dai confini: da suolo pubblico: DS = mt 5,0 tra proprietà DM = mt. 5,0 tra edifici DI = mt. 10,0</p>	B83
<p>7. autorimesse private per 2 posti auto nell'edificato o all'aperto per ogni unità abitativa cui il verde è asservito, nel rispetto dell'art. 13.</p>	<p>7. 8. autorimesse private per 2 posti auto nell'edificato o all'aperto per ogni unità abitativa cui il verde è asservito, nel rispetto dell'art. 13.</p>	
	<p>È consentita la realizzazione di fabbricati accessori all'uso del verde quali depositi attrezzi per il giardino, serre, ecc. con altezza massima di m. 2,50 all'estradosso della copertura o colmo di tetto e nel rispetto degli indici sopracitati</p>	Pozzoni 10 PD
<p>Nella realizzazione delle autorimesse e dei loro accessi dovranno essere rispettate le alberature esistenti.</p> <p>La localizzazione dell'impianto edilizio dovrà garantire la migliore tutela del verde esistente.</p>		

Comune di Magnago

<p>Gli ambiti di cui alla presente disciplina normativa sono considerati nella loro estensione complessiva a prescindere da eventuali frazionamenti successivi all'epoca di adozione del presente piano.</p>		
<p>È consentita nell'ambito di dimensioni superiori ai 2 ha al solo imprenditore agricolo proprietario dell'area l'edificazione di strutture funzionali (oltre a quelle già autorizzate all'adozione del PGT) ad attività specialistiche nel verde, quali depositi, tettoie, galoppatoi, minigolf... entro i seguenti limiti parametrici:</p>	<p>È consentita nell'ambito di dimensioni superiori ai 2 ha al solo imprenditore agricolo proprietario dell'area o in possesso di titolo equipollente l'edificazione di strutture funzionali (oltre a quelle già autorizzate all'adozione del PGT) ad attività specialistiche nel verde, quali depositi, tettoie, galoppatoi, minigolf... entro i seguenti limiti parametrici</p>	<p>Oss. 132</p>
<p>If = 0,01 mq/mq; Hmax = 7,5 ml; RCmax = 0,05</p> <p>garantendo la netta distinzione dall'area destinata a residenza edificabile come indicato al precedente comma 4 e nel rispetto delle normative di settore, con particolare riferimento alle distanze delle eventuali residenze.</p> <p>All'interno dell'ambito a verde privato, nella parte del "Parco Treccani" in via Marconi e nel "Giardino Villa Micalizzi" in via Diaz inclusi nell'elenco dei "giardini storici e parchi" non e' consentito alcun intervento edificatorio.</p> <p>Per quanto riguarda il "Parco Treccani" si precisa che nell'area inclusa nell'elenco dei "giardini storici e parchi", specificatamente delimitata nella tavola PR2, non è consentito alcun intervento edificatorio all'interno dell'intero ambito a verde privato perimetrato.</p> <p>Lungo il confine settentrionale di tale area, è stato delimitato, con perimetro tratteggiato in verde, un unico ambito a verde privato all'interno del quale vige il presente articolo.</p>		

<p>ART. 24 AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5)</p> <p>Il Piano delle regole individua con apposito segno grafico le aree occupate da attività produttive esistenti per le quali appare opportuna la riqualificazione, attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie, finalizzata alla conversione ad altro uso in ragione della loro ubicazione in relazione al tessuto residenziale.</p> <p>In tali aree è perseguita la riconversione funzionale, attraverso la dismissione delle attività produttive esistenti, la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il circostante tessuto residenziale, l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con l'ubicazione all'interno del tessuto urbano consolidato.</p>		
<p>La destinazione principale è residenziale e terziaria. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:</p>	<p>La destinazione principale è residenziale e terziaria e comunque attività compatibili con la residenza. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:</p>	<p>Bonini 01</p>
<p>attività produttive artigianali ed industriali, quali produzione e trasformazione di beni, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria ivi compresi laboratori, uffici e spazi espositivi connessi all'attività produttiva ed al servizio di essa;</p> <p>attività di magazzinaggio ed autotrasporto anche se non direttamente connesse alla produzione di merci e beni che non comportino la vendita diretta al pubblico delle merci e dei beni immagazzinati;</p> <p>attività terziarie di produzione di servizi e relative pertinenze, fatte salve quelle aventi superficie lorda (SL) inferiore a mq.2000;</p> <p>attività di commercio al dettaglio che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 1500;</p> <p>attività di commercio all'ingrosso;</p>		

Comune di Magnago

<p>attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e di spettacolo con capienza superiore a 200 persone e che comunque richiedano fabbricati con tipologia propria ovvero esclusivamente destinati a tale attività;</p> <p>impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e connesse attività di servizio e vendita.</p>		
<p>Gli interventi edilizi in tali aree sono subordinati a P.I.I. (Programma Integrato di intervento) o comunque mediante negoziazione con il Comune, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria.</p>	<p>Gli interventi edilizi in tali aree sono subordinati P.I.I. a pianificazione attuativa (preferibilmente Programma Integrato di Intervento) o comunque mediante negoziazione con il Comune fatta eccezione per la manutenzione ordinaria</p>	<p>B84 Oss. 99/10 Oss. 129/10 Oss. 141/10</p>
<p>Parametri edilizi ed urbanistici per ambito di riqualificazione con piano attuativo: di tipo A: $I_{fmax}=1,0$ mc/mq di tipo B: $I_f=0,7$ mc/mq distinguendo tra tipologie industriali da decentrare: di tipo A sono le industrie attive di più urgente allontanamento dall'abitato e con elevati costi di trasferimento e di bonifica dell'area; di tipo B sono le industrie dimesse o interessate all'allontanamento dall'abitato e con contenuti costi di trasferimento e di demolizione dei manufatti.</p>	<p>Parametri edilizi ed urbanistici per ambito di riqualificazione con piano attuativo: <u>di tipo A: I_{fmax} I_{tmax}=1,0 mc/mq</u> <u>di tipo B: I_f I_{tmax}=0,7 mc/mq</u></p>	<p>Pozzoni 02</p>
	<p>Qualora l'intervento si attui con Programma Integrato di Intervento la volumetria massima edificabile sarà $I_t \max 2,0$ mc/mq</p>	<p>Pozzoni 03</p>
	<p>Nelle aree di tipo A e per interventi superiori a 10.000 mq. in aree di tipo B deve prevedersi un utilizzo terziario commerciale nella misura minima del 15 % della SL</p>	<p>Pozzoni 05</p>
<p>Il procedimento di rilocalizzazione industriale dall'interno dell'abitato all'ambito di trasformazione dovrà essere contestuale e contemporaneo: ovvero l'ambito lasciato libero dall'attività produttiva dismessa sarà considerato a sua volta dismesso (a prescindere dalla effettiva interruzione dell'attività precedentemente insediata) con conseguente incompatibilità all'insediamento o alla prosecuzione di attività industriale ed è da sottoporre a P.I.I. residenziale.</p>		<p>B85 conferma testo adottato</p>

<p>ART. 25 a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1) E b) AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DPI)</p> <p>a) AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (D1)</p> <p>Sono le aree industriali o artigianali esistenti o in via di completamento. La destinazione principale è quella di attività produttive artigianali ed industriali, quali impianti industriali e artigianali e relativi servizi tecnici ed amministrativi, depositi e magazzini, commercio all'ingrosso.</p> <p>Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> • residenziale. 		
<ul style="list-style-type: none"> • E' esclusivamente ammessa la realizzazione di: - a) una sola abitazione per ciascuna unità locale, ad uso del custode e/o di titolare dell'azienda, per interventi in comparti produttivi di superficie fondiaria inferiore a 3000 mq; - b) due sole abitazioni per ciascuna unità locale per interventi in comparti produttivi di superficie fondiaria superiore a 3000 mq (In entrambi i casi, la singola abitazione deve avere: SL max di 200 mq ed H max = 9 m);attività professionale esercitata in ambienti o locali ad uso promiscuo, lavorativo e residenziale, ed in generale uffici con SL superiore a mq. 100; 	<p>E' esclusivamente ammessa la realizzazione di: - a) una sola abitazione per ciascuna unità locale, ad uso del custode e/o di titolare dell'azienda, per interventi in comparti produttivi di superficie fondiaria inferiore a 3000 mq; - b) due sole abitazioni per ciascuna unità locale per interventi in comparti produttivi di superficie fondiaria superiore a 3000 mq (In entrambi i casi, la singola abitazione deve avere: SL max di 200 mq ed H max = 9 m);attività professionale esercitata attività professionali esercitate in ambienti o locali ad uso promiscuo, lavorativo e residenziale, ed in generale uffici con SL superiore a mq. 100 salvo che non siano al servizio dell'attività produttiva;</p>	<p>B86</p>
<ul style="list-style-type: none"> • attività terziarie di produzione di servizi; 		
<ul style="list-style-type: none"> • commercio al dettaglio; 		<p>B87 conferma testo adottato</p>
<ul style="list-style-type: none"> • attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo. <p>Gli impianti dovranno rispettare la normativa vigente in materia di produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali liquidi e solidi di rifiuto.</p>		
<p>In queste aree il P.G.T. si attua mediante permesso di costruire convenzionato, con la sola esclusione degli interventi di ampliamento dell'edificato esistente e delle opere di manutenzione straordinaria, nel caso di interventi di adeguamento tecnologico per la messa a norma degli impianti.</p>		<p>B88 conferma testo adottato</p>
<p>Si applicano i seguenti indici e parametri:</p>		

Comune di Magnago

1. indici di utilizz. fondiaria $U_f = 0,80$ mq/mq		
2. rapporto di copertura $R_c = 0,60$ mq/mq		
3. altezza massima $H = 15,00$ ml alla linea di gronda	3. altezza massima $H = 15,00$ ml alla linea di gronda	B28
4. parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/5 mq Su di cui almeno il 50% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf e fuori dall'area recintata e di diretto accesso alla viabilità		B89 conferma testo adottato
5. distanza minima dai confini $D_m = 6$ ml.	5. distanza minima dai confini $D_m = 6$ ml Distanza minima tra edifici $D_m = 12$ ml	PD Contributo UT
6. obbligo di PL esteso all'intera area inedificata nel caso di frazionamento con subentro di più attività al posto dell'unica originariamente esistente ; 7. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale = 20% della superficie territoriale (St).	6. obbligo di PL esteso all'intera area inedificata nel caso di frazionamento con subentro di più attività al posto dell'unica originariamente esistente ; 6. nel caso di frazionamento in più unità produttive, al posto dell'unica originariamente esistente, l'intervento è subordinato a permesso di costruire concordato ovvero con obbligo di PL nel caso di ampliamento della superficie edificata; 7. aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale = 20% della superficie territoriale (St).	B90 Oss. 77/10
	Nelle aree che nel regime urbanistico vigente alla data di adozione del presente PGT sono stati attuati o sono in corso di attuazione, interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia a seguito della definitiva approvazione di un Piano Attuativo (PL) restano prevalenti e confermate dal presente Piano le previsioni urbanistiche approvate (indici edilizi e Norme Tecniche di Attuazione)	Pozzoni 09
Nel caso dell'ambito produttivo di completamento presente in via P. F. Calvi, l'edificazione del comparto libero di estensione superiore ai 5000 mq – indicato con apposito segno grafico in tavola PR2 – confinante con il tracciato ferroviario (e pertanto soggetto ad arretramento per rispetto ferroviario), è subordinata a procedura di P.A. ai sensi del successivo art. 26.		
	Nell'ambito produttivo di completamento individuato a nord –ovest del Comune, lungo il confine con il Comune di Vanzaghello, a sud della via A. Tosi sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:	Osservazione n. 61

	<ul style="list-style-type: none"> - attività terziarie di produzione di servizi; - commercio al dettaglio; - attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo <p>con i seguenti indici e parametri: 1. indice di utilizz. fondiaria $U_f = 0,20$ mq/mq 2. altezza massima $H = 15,00$ ml Oltre a quanto previsto ai precedenti punti 4-5-6</p>	
<p>b) AMBITI DI AMPLIAMENTO PRODUTTIVO PREVISTI NEL DOCUMENTO DI PIANO (CFR. ART. 3 DP1)</p> <p>Nella tavola PR2 sono individuate, con apposito segno grafico, gli ambiti destinati agli ampliamenti di industrie esistenti poste esternamente al perimetro dell'abitato e non incluse negli ambiti di trasformazione, di cui all'art. 3 della normativa del documento di piano – elaborato DP1.</p> <p>Gli interventi in tali ambiti sono disciplinati dal citato art. 3 dell'elaborato DP1. Qualora la procedura di approvazione del progetto relativo a tale tipo di intervento sia giunta a conclusione all'interno della vigenza del Documento di Piano, tale progetto viene recepito dal presente Piano delle Regole e la sua realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:</p>		
<p>1. indici di utilizz. fondiaria $U_f = 0,80$ mq/mq</p> <p>2. rapporto di copertura $R_c = 0,60$ mq/mq</p>		
<p>3. altezza massima $H = 15,00$ ml alla linea di gronda</p>	<p>3. altezza massima $H = 15,00$ ml alla linea di gronda</p>	B28
<p>4. parcheggi (ed eventuali autorimesse) 1 mq/5 mq Su di cui almeno il 50% in parcheggi di uso pubblico ai margini della superficie fondiaria Sf e fuori dall'area recintata e di diretto accesso alla viabilità</p> <p>5. distanza minima dai confini $D_m = 6$ ml.</p> <p>6. non è consentito alcun frazionamento dell'area privata con subentro di più attività al posto dell'unica originariamente esistente;</p>		

Comune di Magnago

<p>Le quote di standards indicate entro i perimetri del PL sono le minime obbligatorie e non trasferibili. L'A.C. si riserva le facoltà di approvare su queste aree un P.I.P. ai sensi delle normative vigenti qualora se ne manifestasse la necessità.</p> <p>Ogni nuovo intervento deve comprendere anche componenti di integrazione paesaggistica finalizzate alla riqualificazione del paesaggio urbano, salvaguardando gli spazi a verde privato.</p>		
<p>ART. 27 AMBITI TERZIARI - COMMERCIO (T1)</p> <p>Sono quelle aree sulle quali esistono o si possono ampliare attività terziario – direzionale e commerciale esistenti.</p> <p>La attuazione avviene attraverso titolo abilitativo semplice.</p> <p>La destinazione principale è quella da insediamenti direzionali, commerciali e terziari, quali uffici, commercio con riferimento alle tipologie definite dall'art. 4 del D.Lgs n.114/98 (esercizi di vicinato e media struttura di vendita), uffici pubblici, pubblici esercizi (bar, ristoranti, alberghi, ecc.), attività di divertimento e spettacolo, banche, uffici privati e studi professionali, direzioni di aziende pubbliche e private, istituti di ricerca, strutture connesse alla mobilità, residenza nei limiti sotto precisati.</p> <p>Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - residenziale. E' esclusivamente ammessa la possibilità di realizzare un solo alloggio per ogni attività avente Su non superiore a 95 mq. da computarsi nell'indice Uf e comunque con un limite massimo del 15% della totale Su; - attività produttive, stoccaggi o depositi coperti o scoperti, ad eccezione di quelli strettamente collegati alle attività; - attività industriali ed artigianali; - attività di magazzinaggio ed autotrasporto. <p>I limiti di utilizzazione delle aree sono:</p>		
<p>- indici di utilizz. fondiaria Uf = 1,20 mc/mq</p>	<p>- indici di utilizz. fondiaria Uf = 1,20 0,50 mq/mq</p>	<p>Pozzoni 11</p>
<p>- rapporto massimo di copertura Rc = 1/2</p> <p>- altezza massima hmax= 15 ml.</p>		
<p>- distanza minima da limiti di proprietà' dmin.= 10 ml.</p>	<p>- distanza minima da limiti di proprietà' dmin.= 10 ml. distanza minima tra edifici Dmin = 15 ml.</p>	<p>PD Contributo UT</p>

Comune di Magnago

<p>tali parametri sono da sostituire con eventuali valori parametrici piu' restrittivi conseguenti dalla normativa specifica di settore.</p> <p>- Dotazione di standard al servizio degli insediamenti: l'obbligo del reperimento delle quantità nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, da stabilirsi con il comune attraverso apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.</p>		
	<p>Nell'ambito individuato a nord del territorio comunale, compreso tra la ferrovia e via Tosi) lungo il confine con Vanzaghello, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superficie territoriale ST= 4.100 MQ - rapporto di copertura (definitivo come SC/AT) RC = 1/2 - superficie massima coperta SC= 2.050 mq - altezza massima H max = 15,00 m - distanza minima da limiti di proprietà DM = 10,00 m <p>La realizzazione dell'intervento dovrà prevedere, oltre agli oneri di urbanizzazione (art. 42 LR 12/05) e alla dotazione di parcheggi, anche la realizzazione di opere di interesse pubblico generale per un importo pari al valore fondiario del 40% dell'area di nuova edificazione, o una equivalente monetizzazione.</p>	Oss. 102/10

CONFRONTO MODIFICHE ABACO GUIDA

<p>5.4 – PORTONCINI E PORTE D'INGRESSO</p>	<p><i>Verificato errore grafico di stampa. Sistemata pagina</i></p>	<p>B94 Peroni Pag. 17</p>
<p>5.6 VETRINE</p> <p>Negli edifici di matrice rurale le vetrine sono perlopiù assenti. L'inserimento di nuove vetrine potrà avvenire secondo le indicazioni del presente abaco e con riferimento particolare a quanto schematicamente indicato dallo schema grafico del paragrafo n°5.1 e del presente paragrafo.</p> <p>In particolare, per le vetrine saranno da utilizzarsi moduli e luci di tipo tradizionale simili a quelli delle porte di ingresso con eventuali sopra luce; sono esclusi i grandi sfondati di larghe aperture o le vetrate continue.</p>	<p>5.6 VETRINE</p> <p>Negli edifici di matrice rurale le vetrine sono perlopiù assenti. L'inserimento di nuove vetrine potrà avvenire secondo le indicazioni del presente abaco e con riferimento particolare a quanto schematicamente indicato dallo schema grafico del paragrafo n°5.1 e del presente paragrafo.</p> <p>In particolare, per le vetrine saranno da utilizzarsi moduli e luci di tipo tradizionale simili a quelli delle porte di ingresso (apertura massima del singolo vano pari a L300 cm x H 300 cm) con eventuali sopra luce; sono esclusi i grandi sfondati di larghe aperture o le vetrate continue.</p> <p><i>(Sistemato schema grafico)</i></p>	<p>B95 Peroni Pag. 17</p>
<p>5.9 COPERTURA E GRONDA, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI, LUCERNARI E ABBAINI, COMIGNOLI</p> <p>I tetti dovranno essere di norma a due o a più falde, con pendenze consone agli elementi di copertura in cotto tradizionalmente usati (tra il 33% e il 45%). In generale, eventuali sostituzioni di porzioni di tetto dovranno avvenire rispettando la quota di imposta e di colmo, delle sporgenze e delle modanature delle gronde esistenti se tradizionali o facendo riferimento a quelle attigue e continue. Si dovranno inoltre mantenere, di norma, le pendenze delle falde esistenti.</p> <p>I manti di copertura saranno eseguiti con tegole a canale in cotto (coppi, portoghesi e marsigliesi). Per gli edifici la cui copertura risulta originariamente realizzata con tegole di altro tipo è ammesso il mantenimento di tale tegumento.</p> <p>Le gronde dovranno avere in genere uno sporto non superiore a 120 cm ed i sottogronda dovranno essere realizzati con strutture lignee o con lastre di pietra naturale a vista o intonacate.</p> <p>I canali di gronda ed i pluviali potranno essere realizzati in rame, ghisa, o lamiera verniciata color marrone o grigio scuro, e dovranno avere sezione curva.</p> <p>Sono tassativamente vietati canali e pluviali di sezione quadrata, in PVC e acciaio inox.</p> <p>Per i pluviali su strada con arrivo a terra, è preferibile la soluzione con</p>	<p>5.9 COPERTURA E GRONDA, CANALI DI GRONDA, PLUVIALI, LUCERNARI E ABBAINI, COMIGNOLI</p> <p>I tetti dovranno essere di norma a due o a più falde, con pendenze consone agli elementi di copertura in cotto tradizionalmente usati (tra il 33% e il 45%). In generale, eventuali sostituzioni di porzioni di tetto dovranno avvenire rispettando la quota di imposta e di colmo, delle sporgenze e delle modanature delle gronde esistenti se tradizionali o facendo riferimento a quelle attigue e continue. Si dovranno inoltre mantenere, di norma, le pendenze delle falde esistenti.</p> <p>I manti di copertura saranno eseguiti con tegole a canale in cotto (coppi, portoghesi e marsigliesi). Per gli edifici la cui copertura risulta originariamente realizzata con tegole di altro tipo è ammesso il mantenimento di tale tegumento.</p> <p>Le gronde dovranno avere in genere uno sporto non superiore a 120 cm ed i sottogronda dovranno essere realizzati con strutture lignee o con lastre di pietra naturale a vista o intonacate.</p> <p>I canali di gronda ed i pluviali potranno essere realizzati in rame, ghisa, o lamiera verniciata color marrone o grigio scuro, e dovranno avere sezione curva.</p> <p>Sono tassativamente vietati canali e pluviali di sezione quadrata, in PVC e acciaio inox.</p> <p>Per i pluviali su strada con arrivo a terra, è preferibile la soluzione con</p>	<p>Peroni Pag. 26</p>

<p>pluviale incassato ad un'altezza di circa 2,50 m dal piano stradale.</p> <p>Per l'utilizzo abitativo dei sottotetti, laddove consentito dalla normativa vigente potranno essere realizzate aperture complanari tipo "velux". Sulle falde non prospicienti la pubblica via sarà anche possibile realizzare aperture ad abbaino</p> <p>I comignoli o fumaioli esistenti devono essere conservati, ripuliti o ricostruiti identici se si presentano coevi all'edificio su cui sorgono o se presentano caratteristica o ricercata forma architettonica.</p>	<p>pluviale incassato ad un'altezza di circa 2,50 m dal piano stradale.</p> <p>Per l'utilizzo abitativo dei sottotetti, laddove consentito dalla normativa vigente potranno essere realizzate aperture complanari tipo "velux". Sulle falde non prospicienti la pubblica via sarà anche possibile realizzare aperture ad abbaino.</p> <p>I comignoli o fumaioli esistenti devono essere conservati, ripuliti o ricostruiti identici se si presentano coevi all'edificio su cui sorgono o se presentano caratteristica o ricercata forma architettonica.</p>	
<p>6. NORME DI CARATTERE GENERALE</p> <p>Le norme di carattere generale riportate in questo capitolo si applicano agli edifici di cui alla scheda 3.8 del presente fascicolo, o per gli edifici di cui alla scheda 3.9 in caso di demolizione e ricostruzione. Parti di tali norme si applicano inoltre anche ai piani di recupero all'interno del nucleo di antica formazione.</p> <p>6.1- Norme relative ai piani di recupero.</p> <p>I Piani di recupero, al fine di garantire l'omogeneità ambientale dell'intervento rispetto al contesto, dovranno attenersi ai seguenti indirizzi vincolanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto urbani in cui si inserisce l'intervento; • rispetto della cortina stradale ove preesistente; • mantenimento delle altezze dell'intorno, compatibilmente con gli indici previsti dal PGT; • uso di elementi architettonici previsti al capitolo 5 del presente fascicolo; 	<p>6. NORME DI CARATTERE GENERALE</p> <p>Le norme di carattere generale riportate in questo capitolo si applicano agli edifici di cui alla scheda 3.8 del presente fascicolo, o per gli edifici di cui alla scheda 3.9 in caso di demolizione e ricostruzione. Parti di tali norme si applicano inoltre anche ai piani di recupero all'interno del nucleo di antica formazione.</p> <p>6.1- Norme relative ai piani di recupero.</p> <p>I Piani di recupero, al fine di garantire l'omogeneità ambientale dell'intervento rispetto al contesto, dovranno attenersi ai seguenti indirizzi vincolanti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • riproposizione delle tipologie edilizie caratteristiche del tessuto urbani in cui si inserisce l'intervento; • rispetto della cortina stradale ove preesistente; • mantenimento delle altezze dell'intorno, compatibilmente con gli indici previsti dal PGT; <p>uso di elementi architettonici previsti al capitolo 5 del presente fascicolo;</p>	<p>Peroni</p>