

STRUMENTO URBANISTICO



COMUNE DI CUCCIAGO

PROVINCIA DI COMO



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Cucciago, li 26 gennaio 2024

Prot. n. 589

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Richiamato il Decreto Sindacale n. 6 del 18/02/2023 relativo alla nomina del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici, Pianificazione e Tutela del Territorio ai sensi dell'art. 50 del TUEL 267/2000;

VISTA la richiesta presentata in data 16 gennaio 2024, Prot. 324, da parte dell'Architetto Raffaella Nespoli (C.F.: NSPRFL73R58C933L), nata a Como il 18/10/1973 e residente in Inverigo (CO) - Via Mandresca, in qualità di C.T.U. Tribunale - L.G. n. 36/2023;

- Sulle risultanze degli atti d'ufficio;
- Visto il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;
- Vista la L.R. n.12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i.;
- Visto il vigente P.G.T.;

CERTIFICA

che in base alla variante generale del P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26/07/2022 pubblicata sul BURL n. 32 – serie avvisi e concorsi del 10/08/2022, ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 21/12/2022 pubblicata sul B.U.R.L. n. 19 - serie avvisi e concorsi del 10/05/2023, i sottoelencati mappali, ubicati nel comune censuario di Cucciago al foglio n. 9, risultano avere la seguente classificazione urbanistica:

- Mappale 3828:** parte strada
piccola parte ambito T – ambiti delle attività terziarie direzionali, commerciali e turistico ricettive (art. 20 Nta del PR)
parte beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 – fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste
parte in fascia di arretramento stradale (ex D.P.R.495/1992, in base alla classificazione contenuta nell'art. 2 del D. Lgs. 285/92 "Nuovo codice della strada" (art. 9.1 Nta del PR; fonte: PGT approvato 2016))
- Mappale 3858:** ambito T – ambiti delle attività terziarie direzionali, commerciali e turistico ricettive (art. 20 Nta del PR)
parte NAF – centri e nuclei di antica formazione (art. 14 Nta del PR)
beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 – fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste
parte in fascia di arretramento stradale (ex D.P.R.495/1992, in base alla classificazione contenuta nell'art. 2 del D. Lgs. 285/92 "Nuovo codice della strada" (art. 9.1 Nta del PR; fonte: PGT approvato 2016))
- Mappale 3871:** zona NAF – centri e nuclei di antica formazione (art. 14 Nta del PR)

- Mappale 3061:** ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e della Brughiera Briantea – zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC)
Aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 del 15/03/2016)
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 – fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste
- Mappale 432:** parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e della Brughiera Briantea – zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC)
Parte aree NAF – centri e nuclei di antica formazione (art. 14 Nta del PR)
Parte area AG – aree destinate all'agricoltura di interesse comunale (art. 23.8 Nta del PR)
Aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 del 15/03/2016)
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 – fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste
- Mappale 3872:** Parte aree NAF – centri e nuclei di antica formazione (art. 14 Nta del PR)
Parte area AG – aree destinate all'agricoltura di interesse comunale (art. 23.8 Nta del PR)
parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e della Brughiera Briantea – zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC)
parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e della Brughiera Briantea – zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo (art. 29 Nta PTC)
parte aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 del 15/03/2016)
Parte beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 – fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste
- Mappale 3874:** parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e della Brughiera Briantea – zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC)
parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e della Brughiera Briantea – zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo (art. 29 Nta PTC)
parte aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 del 15/03/2016)
parte beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 – fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste
- Mappale 430:** parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e della Brughiera Briantea – zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC)
Parte aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 del 15/03/2016)
Parte Beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 – fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste
- Mappale 431:** parte Parco ambiti soggetti alla disciplina del PTCP Parco delle Groane e della Brughiera Briantea – zone di riqualificazione ambientale ad indirizzo naturalistico (art. 28 Nta PTC)
Parte aree boscate PIF (art. 24 Nta del PR, fonte: PIF approvato con D.C.P. n. 8 del 15/03/2016)
Beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del D. Lgs. N. 42/2004 – fascia di rispetto territori coperti da boschi e foreste

Le relative prescrizioni tecniche di cui agli articoli 9.1 – 14 - 20 e 23.8 della Normativa Tecnica del Piano delle Regole, sono allegate al presente certificato e ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale per C.T.U. Tribunale di Como nel procedimento n. RG 53 – 1/2023.

La Responsabile Area LL.PP.
Pianificazione e Tutela del Territorio



Elisabetta Marchisio
Arch. Elisabetta Marchisio



9. Fasce di rispetto

9.1. Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dalle sedi viarie: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati fatta salva l'eventuale deroga dell'ente gestore.

9.2. Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dagli impianti ferroviari: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati fatta salva l'eventuale deroga dell'ente gestore.

9.3. Nel territorio sono presenti elettrodotti rispetto ai quali è prevista per legge una fascia di tutela definita dall'ente gestore che deve essere osservata in caso di attività edilizia.

9.4. Il piano individua con apposito segno grafico la fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dal vigente Piano Cimiteriale a cui si rimanda, prevista dall'articolo 338 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265

10. Attuazione del PGT

10.1. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. In mancanza di detti strumenti, i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo sono da considerarsi non trasformabili, ove interessanti aree libere non edificate, mentre per le aree soggette a Piano attuativo che interessano aree urbanizzate, se non dove diversamente specificato, sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione delle attività economiche eventualmente in essere alla data di adozione del PGT, per le quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SL esistente alla data di adozione del PGT, per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo.

10.2. Le superfici devono essere dimostrate con rilievo sottoscritto da tecnico abilitato. L'individuazione della superficie accertata dovrà costituire allegato obbligatorio di ogni Piano Attuativo. In sede di presentazione del piano attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro dei comparti per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o sul campo. Eventuali ulteriori variazioni di natura differente che riguardino una superficie superiore al 5% della superficie del comparto saranno considerate come Varianti.

10.3. Compartecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni e dei servizi

a) I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, secondo quanto disposto dalla vigente normativa statale e regionale di cui al Capo IV, Titolo I Parte II della Lr. 12/2005 e smi

b) I Piani attuativi e i Permessi di costruire convenzionato di cui al presente articolo concorrono all'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi. L'esecuzione dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati comporta:

- la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie, oppure l'asservimento all'uso pubblico, nella misura indicata da Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione con le modalità stabilite dalla legge.



Capo I
 Nuclei di Antica Formazione

14. Aree A: Nuclei di Antica Formazione

Il piano stabilisce le aree A andando a classificare le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; inteso come ambito insediativo in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Sono compresi anche edifici e complessi di edifici con origine legata all'attività agricola, ed oggi, in parte o in toto, non più utilizzati per questo utilizzo. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

14.1. Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e sono altresì identificate dal presente Piano delle Regole, in coerenza con le indicazioni del Documento di piano, come aree di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, comma 2, let. "e quinquies".

14.2. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 4 delle presenti norme.

Al fine di incentivare l'inserimento nei nuclei di antica formazione delle attività economiche che costituiscono un fattore di vitalità dello spazio pubblico, è sempre consentito l'utilizzo di locali esistenti ai piani terra dei fabbricati affacciati sullo spazio pubblico per l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato (Gf 4.1.), attività di pubblico esercizio (Gf 3.6.1.), piccole attività terziarie (Gf 3.1.), attività artigianali di servizio (Gf 3.5/R). Per i relativi cambi d'uso non è richiesta la verifica delle dotazioni urbanistiche e della dotazione di parcheggi pertinenziali.

14.3. Ferma restando, per tutti gli edifici, la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi D.Lgs 222/2016 - Tabella A - Sezione II - 1. Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi Amministrativi, il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile una modalità d'intervento riportate nella tavola PR06. Il prospetto che segue riporta la tipologia di intervento e i limiti a questa assegnati, da applicare a ciascuna tipologia di edificio:

| Tipo edificio | Descrizione | Prescrizioni | Interventi ammessi |
|---------------|--|---|--|
| A | Edifici di valore storico e culturale | Conservazione integrale | Restauro e di risanamento conservativo |
| B | Tessuto edilizio storico e immobili di valore testimoniale | Conservazione della sagoma, fedele ricostruzione e ripristino del linguaggio architettonico senza demolizione integrale con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 4.5. | Ristrutturazione leggera |
| C | Tessuto edilizio di impianto storico | Conservazione degli allineamenti sugli spazi pubblici con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 4.5. | Ristrutturazione leggera |
| D | Altri edifici | - | Ristrutturazione pesante |
| E | Fabbricati accessori | Mantenimento della SC senza trasformazione in SL se legittimamente assenti successivamente il 01 novembre 1967 | Ristrutturazione pesante |



14.4. Gli interventi descritti al comma 14.3 si attuano tramite titolo abilitativo semplice.

È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica ai sensi Dpr 380/2001 s.m.i., art. 3, c. 1, lett. "d" e "f".

I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno a un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata in base al prospetto riportato nel precedente comma 14.3.

In applicazione delle disposizioni di legge, in alternativa al Piano di Recupero gli interventi di cui al presente comma possono essere assentiti con Permesso di costruire convenzionato. In entrambi i casi la convenzione deve riguardare le caratteristiche morfologiche degli interventi ai sensi del Dpr 380/2001 s.m.i., art. 28bis, c. 3, let. "c".

Per gli interventi descritti al comma 14.3, per i Piani di Recupero e per i permessi di costruire convenzionati non è richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dagli artt. 6 e 7 delle NTA del Piano dei Servizi. Sono comunque richiesti i parcheggi di cui all'art. 8 delle NTA del Piano dei Servizi da intendersi pertinenziali.

14.5. La SL ammessa è pari alla SL esistente, salvo quanto disposto al successivo art. 14.8.1. con le seguenti prescrizioni:

- i) negli interventi di ristrutturazione leggera la SL ammessa è pari a quella massima realizzabile senza modifica della sagoma dei fabbricati esistenti, anche con l'aggiunta di un nuovo piano abitabile;
- ii) i fabbricati accessori, laddove dimostrato che siano stati realizzati precedentemente al 01 novembre 1967 oppure legittimamente assentiti successivamente al 01 novembre 1967, possono essere oggetto di interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, con conservazione della superficie coperta senza generare SL.

14.6. In aggiunta a quanto disposto al precedente art. 14.5 è facoltà dei privati presentare istanza di approvazione di un Piano di Recupero finalizzato alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione per comparti aventi una estensione minima pari a mq 1.000.

A detti comparti, ad esclusione delle superfici individuate come "corti unitarie e spazi aperti da conservare" individuati nella tavola PR06, la SL ammessa è pari alla SL esistente oltre a quanto previsto al successivo art. 14.8.1.

Nel contesto del Piano di Recupero saranno fissati gli altri indici e parametri da rispettare con attenzione al rispetto delle altezze medie degli edifici circostanti. Anche detti Piani di Recupero sono soggetti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.

14.7. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, con esclusione della realizzazione di nuovi abbaini sul fronte verso lo spazio pubblico. Gli interventi attuati tramite Piano di Recupero possono prevedere modifiche delle quote di gronda e di colmo nel rispetto delle altezze medie degli edifici circostanti.

14.8. Gli interventi devono tendere alla conservazione della morfologia urbana e della tipologia dei fabbricati esistenti qualora meritevoli e devono essere orientati al mantenimento o alla ricostruzione dell'impianto a corte, evitando le costruzioni isolate.

14.8.1. Cortine edilizie

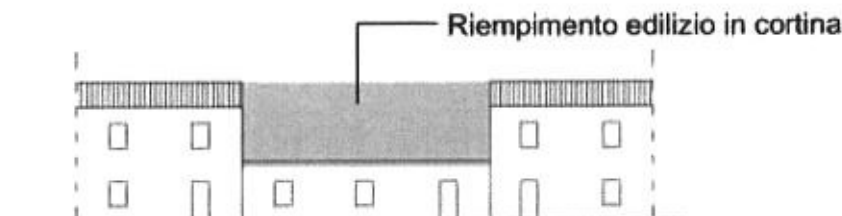
Nella tavola PR06 sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare, realizzando, ove possibile, l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, di soprizzo o di recupero dei sottotetti a fini abitativi, l'al-



tezza dei fabbricati della cortina edilizia, ovvero l'altezza dell'edificio, potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici adiacenti e nel rispetto delle disposizioni dei regolamenti comunali.

È inoltre consentita la realizzazione della SL aggiuntiva per la sopraelevazione di fabbricati inseriti nella continuità della cortina come illustrato nello schema che segue.



In particolare:

- per i fabbricati classificati nelle categorie A e B di cui al precedente articolo 14.3, gli interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione leggera dovranno prevedere la conservazione delle facciate in cortina, anche in caso di demolizione parziale e fedele ricostruzione degli edifici di classe B;
- per i fabbricati classificati nei gruppi C e D di cui al precedente articolo 14.3, per gli interventi di ristrutturazione pesante su edifici costituenti le cortine stradali è fatto obbligo di mantenere, ripristinare o completare i fronti esistenti allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.

14.8.2. Corti unitarie e spazi aperti da conservare

Nella tavola PR06 sono indicate le corti unitarie la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali della corte.

Con la stessa simbologia sono inoltre individuati gli spazi ineditati a giardino che dovranno essere mantenuti privi di edificazioni. All'interno dei giardini la superficie sistemata con pavimentazione impermeabile non dovrà risultare più estesa di quella esistente prima dell'eventuale intervento edilizio.

che si intendono confermate.

19.4. È esclusa la destinazione a deposito anche provvisorio di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive e le attività di trattamento dei rifiuti eventualmente autorizzate dal comune e dalle autorità competenti.

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta. Adeguate interventi di mitigazione dovranno inoltre essere previsti lungo i fronti dei lotti prospicienti gli spazi pubblici o la campagna.

20. Ambito T: ambiti delle attività terziarie, direzionali, commerciali e turistico ricettive

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 4 delle presenti norme.

Fatta salva la facoltà della conservazione delle SL e SCOP esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

| IF mq/mq | IC | Altezza del fonte m | IPF | Distanze |
|----------|------|---------------------|------|----------|
| 0,80 | 0,50 | 10 | 0,30 | art. 5 |

Sono ammesse, per corpi di fabbrica dello stesso edificio all'interno della stessa proprietà, distanze fra pareti inferiori a 10 m purché su entrambe le pareti le aperture esistenti non siano determinanti ai fini del calcolo del rapporto aeroilluminante dei locali.

20.1. Gli interventi sono subordinati a:

Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SL esistente o di nuova costruzione e ampliamento fino al raggiungimento dell'IF previsto;

Piano Attuativo: per gli ambiti di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano e nei casi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, ove la SF interessata dall'intervento sia pari o superiore a 2.000 mq; per queste ultime, quando non perimetrata nella tavola di piano, gli interventi possono essere assentiti anche con permesso di costruire convenzionato.

Ai Piani Attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (It) pari all'indice fondiario (If). I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano de Servizi.

20.2. Può altresì essere realizzata una SL destinata alla residenza di custodi, amministratori o titolari della unità produttiva, purché inferiore alla superficie della parte destinata a produzione e comunque non superiore a mq 150 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del nuovo PGT che si intendono confermate.

20.3. Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta. Adeguate interventi di mitigazione dovranno inoltre essere previsti lungo i fronti dei lotti prospicienti gli spazi pubblici o la campagna.

22. Area ATEg1: aree estrattive attive

Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Piano Cave Provinciale sono prevalenti e cogenti, rispetto alle presenti norme, la disciplina del Piano Cave vigente approvato con Delibera di Consiglio Regionale 28 ottobre 2014 n. 499 e pubblicato sul BURL il 17 novembre 2014, Serie ordinaria n. 47 o eventuali varianti.

23. Area AR: aree destinate all'agricoltura

Identificano le aree all'interno del territorio comunale destinate all'attività agricola ai sensi del punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, nelle quali le trasformazioni del territorio e l'edificazione per le abitazioni dell'imprenditore agricolo avvengono nel rispetto delle disposizioni del titolo III della LR 12/2005 e smi, fermo restando i limiti indicati all'interno del presente articolo. Fatte salve, laddove più restrittive, le norme del PTC del Parco Regionale delle Groane e della Brughiere Briantea e le norme del PTCP delle Provincia di Como.

23.1. Destinazioni d'uso. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella agricola, comprendendovi: i.) tutte le funzioni ed attività ammesse ai sensi della disciplina statale e regionale vigente, attività di trasformazione dei prodotti agricoli e attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia; ii.) la residenza dell'imprenditore agricolo e iii.) le destinazioni d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e di quanto previsto dal successivo art. 24.

23.2. Sono consentite le opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo (con riferimento anche alle opere di cui alla let. d) comma 1 art. 6 Dpr. 380/2001). La conduzione agronomica dei fondi e quanto ammesso in generale in tali ambiti dovrà risultare coerente con i principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" (2011). Gli interventi edilizi sono ammessi nei limiti ed alle condizioni dettate nella Parte II, Titolo III della LR 12/05.

23.3. Sono esclusi gli allevamenti zootecnici ove non esistenti alla data di adozione del nuovo PGT, salvo quelli nei limiti del fabbisogno familiare del conduttore agricolo e comunque non oltre i 40 capi.

23.4. Prescrizioni comuni di carattere particolare:

a). le tensostrutture e i tunnel agricoli, ove ammessi, la cui altezza non dovrà superare in ogni modo gli 8 mt se non diversamente specificato dalla disciplina maggiormente restrittiva d'ambito, non dovranno essere ancorate al terreno con elementi in cemento e dovranno prevedere colori ed effetti che favoriscano l'inserimento nel contesto paesaggistico. La struttura dovrà essere localizzata ove non interferisca con visuali di particolare interesse provinciale (margini non occlusi e tratti liberi) o dove siano già presenti degli elementi di mascheramento naturale (ad es. quinte arboree, cambiamenti di quota del piano di campagna, ecc.) e, possibilmente, a fianco di fabbricati esistenti, pur sempre nel rispetto del rapporto con il contesto edilizio circostante. In caso ciò non sia possibile e, comunque, ogni qualvolta l'inserimento nel contesto lo richieda, la struttura dovrà essere mascherata con una siepe di specie autoctone a sesto d'impianto molto fitto e di altezza a maturità pari ad almeno 2/3 dell'altezza della tensostruttura;

b). l'insediamento delle attività agrituristiche è consentito nel rispetto delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia, con specifico riferimento al Titolo X della L.R. 5 dicembre



2008, n. 31 e successive modifiche e integrazioni, oltre che dei parametri ed indici definiti per le rispettive zone AS e AG. Dovranno essere garantiti le quantità di spazi da destinarsi a parcheggi pertinenziali stabiliti dall'art. 8. delle norme del Piano dei Servizi, da realizzarsi di norma con tecnologie e materiali che non comportino impermeabilizzazione delle superfici;

c) le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente. L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene;

d) l'eventuale localizzazione di fabbricati adibiti ad impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento una distanza minima di m 500 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 300, dovendo comunque rispettare i criteri regionali per l'individuazione delle aree idonee di cui alla Dgr. X/1990 del 20/06/2014;

e.) la distanza, per le nuove edificazione in zone contigue a quelle agricole rispetto ad edifici preesistenti alla data di adozione del PGT, non potrà essere inferiore a 20 m tra i muri perimetrali dell'edificio.

23.5. Si applicano le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

a.) i filari e le boschine lungo il ciglio dei campi e la viabilità rurale devono essere mantenuti;

b.) le recinzioni potranno essere installate a protezione delle residenze e delle strutture aziendali; saranno realizzate con elementi leggeri in maniera coerente con i caratteri del paesaggio agricolo (pali metallici infissi nel terreno e rete metallica) preferibilmente occultati con vegetazione arbustiva autotona; le recinzioni dovranno inoltre essere realizzate in modo da consentire il libero movimento della fauna selvatica; rimane consentito il mantenimento delle recinzioni legittimamente esistenti costituite da cancellate o reti metalliche posate su muretto in cls e la loro riparazione;

c.) è vietata la realizzazione anche provvisoria di depositi di materiali di qualsiasi tipo all'aperto e di aree per la sosta o il ricovero di mezzi di trasporto o d'opera diversa da quelli agricoli.

23.6. Dal punto di vista dell'applicazione delle disposizioni prescrittive prevalenti, il Piano delle Regole distingue i seguenti ambiti:

- Area AP: aree destinate all'attività agricola di interesse prevalente

- Area AG: aree destinate all'attività agricola di interesse generico

23.7. Area AP: aree destinate all'attività agricola di interesse prevalente

a.) Il Piano delle Regole individua sul territorio comunale gli ambiti destinati all'attività agricola prevalente di cui al c. 3 dell'art. 15 delle norme del vigente PTCP

b.) Modalità di attuazione degli interventi consentiti

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante titolo abilitativo diretto.

c.) Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione in ampliamento entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della Lr. 12/2005 e smi, fermo restando l'obbligo, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.

d.) La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa



qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria definiti dal titolo III della LR 12/2005 e s.m.i, a condizione che avvenga in aderenza/adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.

e.) In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza H = 6,50 per le abitazioni, m 11,00 per le attrezzature, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai m. 6,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.

- Distanze: quelle stabilite dall'art. 5 delle presenti norme.

f.) Prescrizioni comuni

- Salvo argomentata mancanza di soluzioni alternative, la costruzione delle attrezzature ed infrastrutture produttive connesse allo svolgimento dell'attività agricola di qualsiasi natura e genere, ad eccezione delle strutture di cui alla let. e) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e s.m.i e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), solo se di carattere temporaneo o stagionale e prive di alcuna struttura in muratura, dovrà avvenire in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.

- Gli interventi sul patrimonio edilizio, esistente e di nuova edificazione, dovranno garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie locali, dovranno essere osservati gli indirizzi volti a mitigazione rischi con esse compatibili. È sempre ammesso il recupero dei sottotetti secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.

- Le aree scoperte di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta. L'altezza delle recinzioni non potrà superare m. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a m. 0,70. La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative.

- Gli spazi interrati o seminterrati non computabili ai fini volumetrici possono essere realizzati anche all'esterno del sedime del fabbricato, con una superficie non superiore al 50% della superficie coperta.

g.) Le richieste per interventi previsti negli ambiti agricoli di interesse prevalente dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che preveda:

- denominazione e localizzazione dell'azienda;

- indirizzi produttivi;

- consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali;

- consistenza del bestiame negli ultimi 5 anni;

- consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 5 anni;

- impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 5 anni;

- previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti.

h.) Sono aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale di cui alla tavola PR03 e relativi tagli alla scala nominale 1:2.000

23.8. Area AG: aree destinate all'attività agricola di interesse comunale

a) Nelle aree agricole di interesse generico individuati nelle tavole del Piano delle Regole si applicano esclusivamente le disposizioni di cui alle presenti norme comunali.

b) In tali aree sono ammessi solo gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione è fatto obbligo di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo. È sempre ammesso il recupero dei sottotetti secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005