

- morfo-tipologia del progetto

- **V③/B/SU④** Riqualificazione della Stazione Ferroviaria

L'Ambito è relativo all'attuale area della Stazione Ferroviaria che potrà essere potenziata con l'insediamento di attività terziario – commerciali (B/SU④) e sarà meglio connessa alla rete della mobilità stradale e ciclopeditone di Lesmo.

- specifiche esigenze di infrastrutturazione e servizi (in particolare nei casi siano previsti strutture caratterizzate da rilevante affluenza)

1) **CITTA' GIARDINO**

L'Ambito di Riqualificazione in oggetto è esteso a tutto il territorio comunale ed in quanto tale corrisponde all'obiettivo generale di riqualificazione assunto dal Documento di Indirizzi: un Comune a bassa densità insediativa ed a alti contenuti ambientali che limiti la densificazione insediativa e valorizzi il proprio tessuto connettivo verde così da caratterizzare l'immagine del Comune: un Comune verde. Per questo Ambito valgono le seguenti direttive generali e le direttive specifiche di ciascun insediamento così come descritti dal precedente art. 30 e dal Piano delle Regole.

Edificazione

Per gli insediamenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il Piano delle Regole favorirà il completamento degli edifici esistenti e la nuova edificazione su lotti liberi (art. 13), già urbanizzati e/o previsti da urbanizzare dal P.G.T..

L'indice volumetrico sarà mediamente pari a 0,5 mc./mq. indice corrispondente a tipologie uni o bifamiliari. Eventuali indici maggiori (0,8 e/o 1,00 mc.(mq.) saranno possibili se ed in quanto verrà resa disponibile l'area a standard destinata a verde di connessione.

Per gli Ambiti di Trasformazione valgono le modalità d'intervento di cui al precedente art. 30.

Attuazione

Per gli insediamenti A1* esterni al perimetro delle zone A, e BV all'interno del T.U.C., potranno essere individuati specifici "comparti di urbanizzazione" di cui all'art. 6 delle presenti norme, estesi a comprendere tutti i lotti edificabili e di completamento, che non prospettando su strade pubbliche, necessitano per la loro edificazione, dell'estensione delle opere di urbanizzazione esistenti, pubbliche e private.

Relativamente a tali comparti di urbanizzazione, dovrà essere predisposto uno specifico Documento di Indirizzi che individuerà le modalità di edificazione (permesso di Costruire semplice o convenzionato o P.A.) in funzione della loro possibilità di urbanizzazione.

L'edificazione di un lotto non può in ogni caso pregiudicare l'edificazione di altri lotti, impedendone l'accessibilità o l'allacciamento alle reti di urbanizzazione.

Standard

Nella fascia di arretramento di cui all'art. 16a dovranno essere formati gli spazi di parcheggio e verde (3+3 mq.) di urbanizzazione primaria di cui all'6a delle presenti N.T.A.. Gli spazi a verde di U1 ed U2 saranno individuati come Verdi di connessione con gli altri verdi pubblici e/o privati esistenti e/o previsti.

Obiettivo

La formazione della "Città Giardino" si propone la valorizzazione dell'immagine prevalentemente verde del Comune, favorendo l'integrazione nel T.U.C. con il suo contesto agricolo – forestale e la sua fruizione ciclopeditone.

Direttive generali

All'interno degli insediamenti A1* successivi al 1888 e BV della Città giardino,

- 1) l'edificazione è possibile all'interno dei comparti di urbanizzazione di cui al capoverso precedente, a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari;
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano all'esterno dei P.A.;
- 3) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi
- 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti;
- 5) devono essere garantiti alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva, ad esempio arretrando le recinzioni se ed in quanto previste, dai confini di proprietà lungo le strade;
- 6) va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi ciclopedonali comunali;
- 7) dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi geomorfologici dei luoghi (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

Corridoi ecologici

Lungo le strade esistenti e di nuova formazione sarà prevista una fascia di verde esterna alle recinzioni con funzione di connessione delle aree verdi tra di loro con compiti di corridoio ecologico della Rete ecologica di cui all'A.R. n°. 3 interno al T.U.C..

Valori cromatici

Tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.

L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.

Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto.

Valgono in generale gli indirizzi di cui all'All. n°. 1 alle presenti N.T.A. – P.G.T. Repertorio degli interventi edilizi.

Alberature

Gli spazi liberi saranno progettati nello schema del Parco / Giardino urbano di cui al successivo Ambito 6-c. e dovranno essere censite e conservate eventuali architetture vegetali di cui al successivo Ambito 6-b.

Per la messa a dimora delle nuove alberature, devono essere preferite le specie autoctone di cui al P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro.

2) CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Questo ambito concorre in modo fondamentale anche se non in forma esclusiva a definire l'immagine pubblica di Lesmo di cui all'Ambito n°.10, non solo per la storia ma anche per le tipologie insediative che propone e che facilitano la socializzazione e l'aggregazione.

In questo senso è da incentivare all'interno del Centro Storico la localizzazione di attrezzature pubbliche e di forme abitative protette (residenza per anziani, giovani coppie, ecc.).

L'Ambito di Riqualificazione comprende gli insediamenti storici di cui all'art.44 e 45 delle presenti norme. Essi sono compresi in un unico Ambito di Riqualificazione per l'esigenza di salvaguardia e valorizzazione dell'identità storico-culturale che essi certificano.

Per questi ambiti relativamente agli edifici ed agli spazi liberi valgono le modalità di intervento di cui all'art.44 del P.d.R. e le presenti Norme Tecniche di Riqualificazione (N.T.R.) dell'intero ambito e/o di parti di esso.

NORME TECNICHE DI RIQUALIFICAZIONE (N.T.R.)

art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti N.T.R. interessano le zone di P.G.T., di interesse storico – artistico ed ambientale e non, qualificate come zone di recupero ai sensi dell' art. 42 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tali zone

corrispondono alle Zone A di cui ai Centri e nuclei storici e A1 di cui alle Ville con parchi al 1888, appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt.44 e 45 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le Varianti alle presenti norme ed agli allegati di cui al successivo art. 2, saranno deliberati dal Consiglio Comunale solo quando inducono ristrutturazione urbanistica e/o modificano gli indici urbanistici e/o la dotazione di standard, secondo procedure di cui all'art. 1b-A delle N.T.A. del P.G.T.

Non costituiscono variante urbanistica sostanziale, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree, da proporre secondo le procedure di cui ai successivi artt. 3 e 12.

art. 2 - ALLEGATI

All. n° 2a1	- Catasto Teresiano 1722	
All. n° 2b1	- Cessato Catasto Lombardo Veneto 1855	
All. n° 2c1	- Cessato Catasto 1897	
All. n° 2d1	- Successione storica epoca di costruzione	
All. n° 2a2.1	- Lesmo e Peregallo - Stato di conservazione edifici	scala 1:1000
All. n° 2a2.2	- Gerno - Stato di conservazione edifici	scala 1:1000
All. n° 2a2.3	- Nuclei sparsi - Stato di conservazione edifici	scala 1:1000
All. n° 2b2.1	- Lesmo e Peregallo- Altezze degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2b2.2	- Gerno - Altezze degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2b2.3	- Nuclei sparsi - Altezze degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2c2.1	- Lesmo e Peregallo- Destinazione d'uso	scala 1:1000
All. n° 2c2.2	- Gerno - Destinazione d'uso	scala 1:1000
All. n° 2c2.3	- Nuclei sparsi - Destinazione d'uso	scala 1:1000
All. n° 2d2.1	- Lesmo e Peregallo- Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2d2.2	- Gerno - Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2d2.3	- Nuclei sparsi - Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2e2.1	- Lesmo e Peregallo- Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2e2.2	- Gerno - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2e2.3	- Nuclei sparsi - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2f2.1	- Lesmo e Peregallo- Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n° 2f2.2	- Gerno - Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n° 2f2.3	- Nuclei sparsi - Modalità d'intervento	scala 1:1000
All. n° 2g2	- Sistema connettivo degli spazi aperti	scala 1:4000
All. n° 2h2	- Documentazione fotografica – Centro storico e Nuclei sparsi	

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T.

art. 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione nelle zone A appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per singoli edifici e spazi liberi dalle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui al precedente art. 2 individuano gli edifici dove è possibile procedere secondo le modalità di intervento di cui all'art.44.7 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed i comparti per i quali è possibile proporre la ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica già individuati e per quelli proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano di Attuativo di cui all'art.5a delle N.T.A. del P.G.T..

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo art. 13.

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti di pianificazione, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio comunale se costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti di

pianificazione, previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.A. vigenti valgono le disposizioni di cui all' art.5b delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo art.12.

art. 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dall' art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole la densità edilizia nelle Zone A è pari a quella esistente, così come calcolata all' art.14 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale. Per essi valgono gli indici di cui all' art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico dell'edificio e nel rispetto degli altri indici di zona.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire convenzionato, gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine e/o dal trasferimento, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume dichiarato negli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità con l' art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo - morfologico compresi gli allineamenti degli insediamenti previsti da mantenere oltre che gli altri indici di zona.

art. 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite all' art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed individuano i comparti di recupero da attuare mediante Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) o Piano Particolareggiato (P.P.).

Di ciascun comparto di pianificazione attuativa A① e A②, in quanto soggetto a trasformazione urbanistica, l'art. 30 delle N.T.A. del D.d.P., illustra i principali obiettivi da perseguire.

art. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI ED AMBITI CONSOLIDATI

Gli elaborati grafici di cui all' art. 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dall'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;
- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono individuati per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dall' art. 41 delle N.T.A. del P.d.R..

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

Di seguito vengono esplicitati gli obiettivi di riqualificazione dei principali ambiti che si sono consolidati in passato:

art. 7 - STANDARDS – PARCHEGGI PRIVATI

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di stipula della convenzione, le destinazioni delle zone "F" per attrezzature collettive (standards comunali) e/o di interesse comune di cui all'art.55 delle N.T.A. del P.d.R., individuate o non dagli allegati di cui al precedente art.2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dagli artt. 44 e 55.

PARCHEGGI PRIVATI

Qualora sia dimostratamente impossibile creare aree di parcheggio privato l'operatore può produrre la polizza fideiussoria di cui all'art. 7 per la realizzazione dei parcheggi privati.

La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti.

Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati obbligatoriamente dall'Amministrazione Comunale, per la formazione di parcheggi pubblici al servizio del Centro Storico o dei Nuclei di Antica formazione.

art. 8 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE, PIANO DEL COLORE

Nelle zone di recupero, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto. Per le zone di recupero, valgono le disposizioni di carattere generale di cui al Regolamento Edilizio con le seguenti prescrizioni particolari:

a) Altezza in gronda.

Fatti salvi eventuali ripristini delle caratteristiche storico architettoniche originarie per gli edifici di tipo A e B si devono mantenere le attuali altezze in gronda senza alterare l'andamento dei fili di gronda.

Il recupero dei fabbricati residenziali o ex-rurali esistenti in zona centro storico, con gradi d'intervento superiori a quelli sopra indicati, al fine di raggiungere le altezze minime abitabili, può essere effettuato modificando le linee esterne di colmo e di gronda in elevazione, al fine di uniformarsi alle linee degli edifici confinanti, attraverso un permesso edilizio convenzionato e/o P.A. così come previsto dal successivo art. 44.

b) Prospetti

Esclusi gli edifici di tipo C e fermo restando quanto disposto dall'art.44 e dal successivo punto i) per la conservazione degli elementi stilistici e/o decorazioni che costituiscono significativa testimonianza storica, deve essere garantito il mantenimento e/o ripristino della composizione dei prospetti degli edifici, conservazione dei ritmi delle aperture e degli elementi compositivi orizzontali e verticali, nei casi in cui i prospetti siano stati alterati da precedenti interventi andrà ritrovata l'armonia compositiva riferendosi alle costanti presenti nel complesso edilizio interessato dall'intervento o, in loro assenza, nelle costanti degli edifici di antica formazione compresi nella zona come indicato nel Repertorio degli interventi di recupero.

Non sono ammessi, anche per il grado C, la formazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per la formazione di portico con soprastante loggia coperta, all'interno di edifici di tipo a corte e negli edifici indipendenti se estesa in entrambi i casi all'edificio per la parte prospettante sulla corte o le cui unità abitative abbiano accesso dalla loggia, nel rispetto di quanto disposto dall'art.44. Non sono altresì ammessi la chiusura di passi carrai, di logge e portici di cui il P.G.T. prevede la puntuale conservazione indicata con apposita simbologia grafica nelle tavole delle modalità di intervento e non è ammessa l'apertura di box per auto. Non è ammessa la formazione di nuovi corpi scala esterni alle costruzioni fatto salvo il ripristino o la nuova formazione delle scale di tipo tradizionale di collegamento ai ballatoi.

- c) Accessi del singolo alloggio sulla strada, vetrine
Salvo quanto eventualmente previsto nella pianificazione attuativa, non sono ammessi nuovi accessi agli alloggi sulla strada. I nuovi accessi devono sempre collocarsi all'interno della corte; rimane comunque sempre fatta salva la possibilità di realizzare nuovi accessi pedonali su strada se provvista di marciapiede, nel rispetto dell'ordine architettonico della facciata dell'edificio.
I nuovi accessi agli alloggi dalla strada potranno essere ammessi solo per motivate esigenze funzionali a condizione che siano previste nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e degli elementi originari compositivi dell'edificio o della corte in cui risulta inserito nel rispetto dei diritti di terzi.
- d) Insegne
Le insegne devono essere contenute nella vetrina o nella porta-vetrina, ogni altro genere di insegna o segnalazione può essere realizzata solo previo accordo specifico con l'Amministrazione Comunale previo parere favorevole della Commissione Paesaggio.
Sugli immobili di recente costruzione (realizzati dopo il 1960) che non presentano particolari caratteristiche architettoniche da tutelare, le insegne possono essere posizionate anche al di fuori dagli appositi spazi previsti nella vetrina o nella porta-vetrina, purchè le stesse non contrastino con gli elementi compositivi della facciata.
- e) Facciate e Piano del colore
Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti se eseguiti con particolari procedure (rigato, stollato, ecc.) e tecniche o eseguiti a civile e colorati in pasta se nuove. I colori di facciata saranno conformi al Piano del colore, se vigente, o proposti in coordinamento con i colori preesistenti e/o degli edifici confinanti.
- f) Balconi e ballatoi
Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno preferibilmente realizzati in lastre di pietra naturale o quando non fosse possibile tecnicamente la soluzione in pietra, in c.a. di spessore simile a quelli di pietra, con pavimentazione del balcone o ballatoio in pietra.
Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.
- g) Serramenti Portoni e cancelli
Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti e/o realizzati ex novo, con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.
Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le imposte a ventola.
- h) Scale esterne
Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.
In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.
- i) Particolari decorativi.
Salvo il grado B2 e C i particolari decorativi esistenti devono essere conservati o ripristinati (bassorilievi, edicole sacre, affreschi, modanature e decorazioni, torrette, particolarità costruttive). Identiche modalità di recupero devono essere applicate per eventuali elementi d'uso come: lavatoi, pozzi o fontane. Le tavole delle modalità di intervento indicano con apposita simbologia grafica le facciate degli edifici interessate da apparati decorativi di cui deve essere garantita la conservazione ed il restauro.
- j) Pavimentazioni esterne.
Le pavimentazioni esterne devono essere recuperate e/o completate con materiali tradizionali: ciottoli, mattoni, medoni, in cotto o in pietra e cubetti di porfido: non sono ammesse pavimentazioni dei cortili e dei percorsi interni in conglomerato bituminoso o materiali cementizi, fatto salvo per gli

immobili di recente costruzione (realizzati dopo il 1960), che non presentano particolari caratteristiche da tutelare.

k) Recinzioni.

Le recinzioni di antica formazione devono essere conservate e ripristinate se degradate, eventuali nuove recinzioni devono essere costituite da basamenti non più alti di 50 cm. e da inferriate di semplice disegno non più alte di cm. 150, è consentita l'utilizzazione di siepi.

Salvo il caso dei P.R. sono escluse nuove recinzioni che portino alla divisione dei cortili. Nuove recinzioni di giardini possono essere realizzate unicamente con siepi, eventualmente includenti reti di rinforzo.

l) Coperture.

Mantenimento dell'andamento delle falde di copertura esistente: dove questo sia stato alterato è possibile variare l'andamento esistente uniformandosi comunque alle costanti morfologiche tipiche della zona A.

I materiali delle coperture dovranno essere costituiti da coppi e da tegole tipo portoghesi nel rispetto di quanto disposto nel "Repertorio interventi di recupero". Solo gli elementi architettonici, quali ad esempio gli abbaini, possono essere previsti in rame.

m) Sottotetti.

E' consentito adibire i sottotetti a funzioni residenziali o accessorie purché vengano garantite obbligatoriamente tutte le seguenti condizioni:

a. Per i gradi di intervento A e B devono essere mantenute le attuali altezze in gronda senza alterare l'andamento dei fili di gronda, salvo quanto disposto per gli edifici B dall'art.44.

b. Non deve essere alterata la continuità dell'andamento delle falde di copertura.

c. Le finestre sia verticali che in falda devono avere dimensioni e ritmi in sintonia con quelli ricorrenti nell'edificio. Se in falda devono essere tipo "Velux" con la parte visibile esterna con colori assimilabili a quelli della copertura o delle lattonerie della stessa. E' vietata la realizzazione di abbaini, nonché la formazione di balconi, ad eccezione degli abbaini che non costituiranno maggior volume, purché rispettino le caratteristiche architettoniche di seguito riportate: a due falde, con larghezza max cm. 120, altezza max al colmo cm. 150 e ai lati di cm. 80. Gli abbaini dovranno essere realizzati in allineamento alle sottostanti aperture e distribuiti in modo armonico nel sottotetto nel rispetto delle distanze stabiliti dal Codice Civile. Gli stessi potranno essere previsti sia sul fronte del fabbricato che arretrati rispetto allo stesso purché contenuti per la loro maggior altezza nella linea di colmo, prevedendo in tal caso di ridurli in modo proporzionale nelle loro altezze.

E' consentita all'interno dei cortili la realizzazione di terrazzini in falda a condizione che siano interamente contenuti nella stessa, anche per quanto riguarda il parapetto.

n) Demolizione e ricostruzione di edifici o parti di essi di cui si prevede la conservazione

Per gli edifici classificati con il grado A e B nel caso in cui si ritenga che le condizioni statiche e strutturali dell'edificio impediscano il mantenimento o il consolidamento delle parti che devono essere conservate, dopo debito sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, è possibile presentare una domanda di demolizione e ricostruzione. Tale domanda deve contenere oltre agli elaborati documentativi e di progetto, una relazione di accertamento delle deficienze statiche e strutturali riscontrate, sottoscritta da un tecnico abilitato ai sensi e nei limiti delle leggi vigenti.

La domanda di demolizione e ricostruzione è sottoposta al parere della Commissione Paesaggio, questa qualora lo ritenga opportuno può condurre o richiedere ulteriori accertamenti, il Sindaco sentita la Commissione può disporre che venga svolta una controperizia da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro Tecnico incaricato.

Nel caso di accoglimento della domanda il rilascio del/i permessi di costruire relativi deve: garantire

per quanto riguarda la demolizione, la stabilità e l'utilizzazione delle restanti parti dell'edificio non interessate dalla domanda; riproporre per quanto riguarda la ricostruzione, gli elementi tipologici formali originari della parte di edificio sostituita. Nel caso in cui lo stato di compromissione della parte oggetto di demolizione sia attribuibile a danneggiamenti o ad interventi impropri attribuibili per causa o responsabilità al proprietario dell'immobile o all'impresa esecutrice dei lavori, la ricostruzione deve rispettare un indice fondiario pari al 50% di quello preesistente, altezza e superficie coperta non superiore a quella preesistente.

- o) Sulle aree verdi di uso privato esistenti, la cui destinazione va mantenuta, è vietato eseguire costruzioni accessorie fuori terra di qualsiasi tipo anche prefabbricate e provvisorie e le piantumazioni esistenti vanno mantenute o adeguatamente sostituite.

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed al Piano del Colore di cui all'Allegato n°. 1 alle N.T.A. se ed in quanto vigente ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate.

art. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

In attuazione di quanto disposto dall'art.44 delle N.T.A.

- a - i Piani di recupero relativi ai comparti potranno prevedere di norma parcheggi privati interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.
b - dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparti individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto.

- c - Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.
d - gli spazi ineditati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie, esclusi gli interventi di cui all'art.44 delle N.T.A. del P.d.R..

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate come previsto dal precedente art.8.j), e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù comune dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di attuazione del comparto (art.44-N.T.A.-P.d.R.) .

art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici di grado "A" di cui all' art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento (tipologia di appartenenza di cui all' art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole e dell' art. 12 delle presenti norme). anche secondo quanto disposto dal precedente art.8.b).

art.11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui al precedente art.1.

art.12 - DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto, sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

a) Documentazione sullo stato di fatto

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzi: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto

- a) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:
relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- b) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;
- c) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;
- d) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- e) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- f) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- g) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- h) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- i) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- j) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

art.13 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni previste dalle norme del presente allegato, per gli interventi compresi nei comparti e per i permessi di costruire singoli, richiesti dall'accorpamento dei volumi o per la modificazione dei tipi di intervento da quelli previsti all' art. 6 che precede, avranno i seguenti contenuti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comp o interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui all'art.4 delle presenti norme;
- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dagli artt.6, 6a e 6b delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta e/o di adeguamento a scomputo degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili gravate dal vincolo di servitù di cui all'art. 55 delle N.T.A. del P.G.T.;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio per i parcheggi interni;
- adeguata garanzia fidejussoria.

art.14 - ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in zona A, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in zona A, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo (diploma, laurea ed iscrizione alla Camera di commercio, ecc.) e per i quali l'Amministrazione Comunale intende promuovere iniziative di formazione ed informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico in particolare. A questo scopo l'Amministrazione Comunale intende pubblicizzare eventuali interventi significativi realizzati sul territorio comunale.

6) SISTEMA DELLE AREE VERDI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

Questo ambito si pone l'obiettivo di individuare le diverse forme di verde esistenti sul territorio (agricolo, boscato, giardini urbani e monumentali, ecc.) indipendentemente dalla loro natura giuridica (pubblico o privato) e di proporre un uso differenziato in funzione delle loro caratteristiche naturali.

La rete dei percorsi ciclabili e pedonali dovranno prioritariamente collegare queste aree verdi, interne ed esterne al territorio urbanizzato e non, comunale e non, con il sistema scolastico, culturale e sportivo.

Nella realizzazione e/o riqualificazione di questi percorsi ciclabili e pedonali, saranno privilegiate le tecniche di ingegneria naturalistica.

Il territorio comunale corrisponde all'ambito territoriale di territori agricoli e boscati e di insediamenti antropici a carattere prevalentemente residenziale all'interno del quale si distinguono

- Parchi monumentali o giardini storici (pubblici / privati) (a)

Composizione architettonico - vegetazionale che da un punto di vista storico e artistico presenta un interesse pubblico e come tale è considerato un monumento (carta dei Giardini storici - carta di Firenze del 15.12.1982 ICOMOS - IFLA).

Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro, conservazione e gestione.

- Architetture vegetali e/o alberi monumentali (b) di cui all'art. 65 N.d.A. – P.T.C.P.

Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.

- Parco/giardino urbano/orti (c)

(Parco attrezzato / Parco di quartiere / giardino e/o orti d'isolato).

Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.

Spazi verdi collettivo - ricreativi a servizio di impianti sportivi e delle residenze afferenti.

- Alberature stradali (d)

(filari e quinte ornamentali)

Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.

- Aiole, rotatorie, verde decorativo (e)

Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.

- Aree d'igiene urbana (f)

Rientrano in questo contesto le fasce laterali della futura Pedemontana e delle strade provinciali e di quelle comunali di disimpegno di quest'ultime. La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).

- Aree verdi residuali (g)

Aree per manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, ecc.

Si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale - formale d'area.

La realizzazione di questo genere di aree dovrà seguire i criteri classici adottati nella "forestazione urbana" (es. perimetrazione fittamente arborata).

- Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali (h)

Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e svolgono un'importante funzione di ricucitura della tessitura vegetazione fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate/macchie di campo.

- Ambiti agricoli e Boschi (i) di cui ai successivi artt. 53 e 54 delle presenti norme e di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 3 – Paesaggio e Rete ecologica.

- Percorsi ciclopeditoni (l) di cui di cui all'All. N°. 1-d del Doc. 1 G.

Gli interventi negli Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualificazione all'interno del T.U.C. dovranno accertare la presenza di "alberi isolati di interesse monumentale" oltre a quelli già evidenziati dall'Allegato n°. 1b del Doc. n°. 1 – G, e proporre la valorizzazione in sede di P.A. e/o progetto edilizio.

Queste aree verdi vengono coordinate in un unico sistema per la costruzione di un grande giardino e per far emergere un'immagine verde di Lesmo.

La classificazione delle aree verdi è funzionale alla formazione di uno specifico Piano del Verde, per la loro valorizzazione e gestione unitaria.

Al Piano del Verde sarà allegato l'elenco delle specie di alberature proposte per tutto il territorio in coordinamento con le specie ammesse nel Parco Regionale della Valle del Lambro.

Il sistema delle aree verdi sarà raccordato dal sistema dei percorsi ciclopedonali di cui all'art. n° 59 - N.T.A. e dalle aree verdi di connessione esterne alle recinzioni con funzioni di corridoio ecologico di cui all'A.R. n° 1.

8) SISTEMA DEI SERVIZI

Questo Ambito di Riqualificazione comprende gli Ambiti di Traformazione, di proprietà pubblica e privata:

- F①/A dell'ex plesso scolastico (S.P. n° 154, 177 e 7)
- F② dell'ex asilo
- B/SU① di S.P. n° 7 – S.P. n° 177
- F1① complesso ex convento

- B/SU⑤ ex scuderie

- V③/B/SU④ - Stazione ferroviaria

descritti all'art. 30 e compresi in un unico Ambito di Riqualificazione per l'attuazione dell'obiettivo formulato dal Documento di Indirizzi di potenziamento del ruolo di Lesmo come polo attrattore di servizi alle persone e per le attività, attraverso l'integrazione fra le diverse realtà già presenti e previste. Tra i servizi già esistenti occorre anche annoverare la Lega del Filo d'Oro, il Centro Sportivo Comunale, le attività direzionali e di ricerca del Parco Tecnologico di cui all'Ambito di Riqualificazione n° 12, ecc.

Alcuni di questi servizi (pubblici e di interesse generale) sono compresi nel Piano dei Servizi (Auditorium, Biblioteca, ecc.) e nell'Ambito di Riqualificazione n° 9 – Centro Civico, altri di iniziativa privata si propongono di promuovere servizi di tipo terziario – commerciale, direzionale e socio - sanitario in modo diffuso sul territorio anche per la formazione di insediamenti sufficientemente complessi ed in grado di promuovere tipologie capaci di fare sistema con il tessuto urbano circostante: edifici a corte, edifici porticati su piazza.

Per questi aspetti insediativi, l'ambito si ricollega ai successivi Ambiti di Riqualificazione n° 9 e n° 11 – Nuovi Centri Urbani.

10) IMMAGINE PUBBLICA

L'immagine pubblica di Lesmo corrisponde al disegno urbano così come storicamente si è formato in successione attorno ai Centri storici di Lesmo, Peregallo, Gerno e California.

Un'organizzazione plurale che ha conservato molti tratti di naturalità e che consente di perseguire l'obiettivo di Città Giardino di cui all'Ambito di Riqualificazione n° 1.

L'obiettivo che persegue questo Ambito di Riqualificazione è innanzitutto il riammodernamento delle infrastrutture pubbliche, quali piste ciclabili, marciapiedi, aree parcheggio, aree a verde attrezzato, impianti di illuminazione, arredo urbano, ecc.

Il P.G.T. si propone di costruire un'immagine pubblica di Lesmo, corrispondente al ruolo di Città – Giardino.

Nel costruire questa immagine il P.G.T. assegna un importante ruolo alle aree verdi e fra queste agli spazi pubblici (standard) che possono funzionare come vere e proprie cerniere di collegamento sul territorio: un connettivo verde che dovrà appunto caratterizzare l'immagine di Città – Giardino.

Significativa da questo punto di vista l'individuazione dei nuovi poli di aggregazione di cui al precedente capitolo dell'organizzazione urbana.

Il P.G.T. garantisce a queste aree un livello di percorribilità, in quanto esse potranno con il concorso delle aree ancora libere, organizzare la mobilità ciclopedonale sul territorio, ristabilendo una continuità d'uso fondamentale nell'economia della città.

In questo senso viabilità, aree libere e standards, ricompongono in un progetto unitario la realtà di Lesmo.

Tale progetto, articolato negli obiettivi sopradescritti, richiede, come supporto tecnico, una normativa che nel rispetto di leggi e regolamenti, faccia dell'integrazione funzionale e della qualità progettuale, l'obiettivo più importante.

Una normativa che, in parallelo al nuovo regolamento edilizio, dia in particolare spazio

- al progetto edilizio come espressione originale della volontà di ricerca e di rinnovamento, ed a garanzia di una sempre più puntuale aderenza del prodotto edilizio alle esigenze dei cittadini ed a quelle dello sviluppo culturale e tecnologico
- ed al progetto urbanistico

Il territorio costruito è quindi delimitato da un anello stradale in parte direttamente prospettante sul territorio agricolo ed in parte costruito su □ntrambi i lati, ed interconnesso con le strade di accesso al sistema viabilistico esterno.

Questo disegno per quanto possibile non va solo meglio esplicitato ma anche valorizzato con interventi che incidono direttamente sull'immagine, ad esempio attraverso la formazione di una quinta di separazione degli insediamenti dal tessuto agricolo circostante, lungo il perimetro degli insediamenti stessi e verso l'esterno lungo le strade di ingresso al centro abitato e di connessione di questo con gli insediamenti rurali storici circostanti.

Questa immagine dovrà/potrà essere ulteriormente rafforzata sulla base del repertorio edilizio di cui all'Allegato alle presenti norme, anche "per valorizzare il concetto ed il rispetto del bene comune, oltre che per mantenere bello il Paese" (dal Documento di Indirizzi).

Lungo la direttrice per Arcore, per Camparada, per Casatenovo, occorrerà per quanto possibile rompere la continuità della cortina indotta dal P.R.G., quantomeno impedendo l'edificazione sui lati liberi.

In generale occorrerà impedire qualsiasi forma di conurbazione con i Comuni limitrofi, andando semmai ad organizzare le aree interposte ancora libere, nello schema di Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali di cui al precedente ambito 7.h.

- [indicazioni della tipologia di strumento attuativo, ad eccezione degli interventi pubblici o d'interesse pubblico, gli eventuali dettagli già definiti relativi allo strumento attuativo](#)

Il Comune su tali ambiti valuta sia dal punto di vista tecnico che dal punto amministrativo, ai fini della procedibilità nell'interesse dell'A.C. la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del piano le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui all'art.32 delle presenti norme, della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

- [criteri dettagliati di intervento per un corretto inserimento ambientale e paesaggistico](#)

Art. 23 - TUTELA PAESISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico - architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale.

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.P.R. , articolo che si recepisce integralmente, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dall'art. 31 delle presenti norme e dall'Allegato n°. 1d del Doc. n°. 1 – del Doc. n°. - G

ESAME PAESISTICO

Ai sensi degli Artt. 8 e 35 del P. P.R., in generale, tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi ed in particolare gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n°. 42/2004 e/o all'interno degli Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione, sono assoggettati

all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P. P.R. e di cui all'All. n° 1 al Doc. 1 - D = 3 -C - Relazione e di cui all'All. n° 4 del Doc. n° 1 – B.

La tutela e la qualificazione dell'ambiente si dovrà esprimere mediante la verifica dei caratteri della trasformazione proposta in relazione al grado di sensibilità dei siti: occorre cioè determinare la compatibilità tra le risorse naturalistico/ambientali e/o di pregio storico/artistico con la trasformazione proposta.

L'Autorizzazione paesaggistica e' per il resto normata dalla legislazione vigente.

QUALITÀ AMBIENTALE

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in zone soggette a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 1c del Doc. 1G, la relazione di accompagnamento di cui al successivo art. 35 deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

In particolare la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per il corretto inserimento dei nuovi interventi in relazione ai caratteri paesistico – ambientali del contesto locale ed alla presenza di ricorrenze ordinatrici del paesaggio.

COERENZA DEL P.G.T. CON IL P.T.R. – P.P.R.

Così come indicato dall'art. 32 del P.P.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come esplicitati dal P.T.C.P. della Provincia di Milano e dal P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro e così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all'All. n° 4 – Doc. 1 B (Carta della sensibilità paesistica dei luoghi ...) e di cui all'All. n°1 del Doc. n° 3 C (Carta del Paesaggio).

Il P.G.T. si propone quindi come “atto a maggiore definizione” rispetto al P.P.R., al P.T.C.P. ed al P.T.C. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell'intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all'intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2001 e s.m.i..

S.I.C. “IT 2050003 – VALLE DEL RIO PEGORINO”

Le aree edificabili e/o gli interventi che comportano consumo di suolo ricadenti nel S.I.C. o nella sua Area Vasta, anche facenti parte del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, dovranno essere assoggettati a specifico Studio per la Valutazione di Incidenza, che dovrà valutare in dettaglio l'incidenza dell'intervento sulla conservazione degli habitat e delle specie presenti nel Sito e sulla rete ecologica.

L'Ente competente per l'espressione della Valutazione di Incidenza è il Consorzio di Gestione del Parco Regionale della Valle del Lambro.

Art. 35 – INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché per i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazioni, all'interno degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e degli Ambiti di Riquilificazione, un'apposita relazione accompagnatoria deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Riquilificazione ricadenti in ambiti territoriali corrispondenti ai gradi di sostenibilità molto elevata, elevata, media, bassa o molto bassa di cui all'All.n°5 del Doc. 1 – B., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e paesistica.

A - QUALITÀ DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad aree di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di

Riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall' art. 24 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della SIp e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.

- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera A) 1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
 - b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, via siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di Riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

Gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi devono proporre la soluzione dei problemi di qualità dell'aria, di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

In particolare la relazione / realizzazione deve proporre adeguati sistemi, di raccolta e di accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili e "l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti".

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. Lgs. 227/2001 e della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003, per i Comuni di Pianura:
 - rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
 - versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.Tali parametri valgono anche per l'attuazione dei Boschi Urbani di cui al precedente art. 31.12 e di cui all' art. 25 - N.T.A. - P.G.T..
Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.
- 2) In attuazione della D.G.P.V. n°. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azionati dal P.G.T. come zona agricola solo se:
 - abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie

forestali da più di tre anni;

- non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.

- 3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla tav. n°. 2 – Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all'Allegato 1b del Doc. n°. 1 – G, nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 24 delle N.T.A.

In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

- 4) Il P.G.T. promuove

- l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n°. 7/6501 del 19 ottobre 2001;

- il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

- 5) Per quanto concerne la tematica relativa al contenimento energetico, il P.G.T. assume come obiettivo tendenziale il raggiungimento della Classe energetica B per tutti i nuovi edifici.

- 1) Gli impianti interni ed esterni agli Ambiti di Trasformazione dovranno essere conformi al Piano di illuminazione comunale ed in generale alle prescrizioni di cui alla L.R. 17/2000.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualficazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'All. n°. 1b del Doc. n°. 1G del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sulle aree di trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale così come previsto dall' art. 23 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 e 25 del P.T.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualficazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R..

E - SALUTE UMANA

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Lesmo.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

- criteri di negoziazione (criteri di perequazione urbanistica, tipo di perequazione etc.)

- b - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi già edificati (B/SU①, B/SU②, B/SU③, B/SU④ e B/SU⑤), attraverso uno specifico piano attuativo è possibile incrementare

- del 10% la SIp esistente per l'Ambito B/SU①,
- della SIp necessaria per la realizzazione di un albergo di venti camere in aggiunta della SIp esistente per l'Ambito B/SU②,
- del doppio della SIp esistente e comunque pari a 4.000,00 mc. di volume residenziale nel caso di trasferimento della stessa dall'Ambito B/SU③ all'ambito C/S③
- di una SIp di 500,00mq. in aggiunta a quella esistente per l'Ambito B/SU④

- per l'Ambito di Trasformazione B/SU^⑤, la S.l.p. esistente potrà essere incrementata della S.l.p. corrispondente al volume di adeguamento di cui all'art. 14 e della Slp delle aree di verde di connessione (Vc) e di rete ecologica comprese nell'A.T. e non appartenenti alla stessa proprietà dell'A.T. B/SU^⑤.

in funzione dei progetti e degli obiettivi del D.d.P. ed alle specifiche condizioni di cui all'art. 30 per ogni Ambito ed in attuazione di uno dei criteri di perequazione di cui al precedente punto a.

- c - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui alla zona B/SU (art. 49) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione per le destinazioni di zona, per l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria di zona da 0,501 mq./mq. e/o da UF = esistente a 0,70 mq./mq. o superiore se esistente o per l'integrazione della Slp esistente oltre l'indice di zona di 0,50 mq./mq. sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30 di cui all'art. 14 delle N.T.A., si applicano e/o si usufruisce delle procedure di compensazione di cui al comma "a" precedente (trasferimento della Slp produttiva a compensare l'indice degli Ambiti di Trasformazione D);

- parametri efficienza energetica

5) Il P.G.T. promuove

- l'applicazione dei criteri e dei limiti di emissione per gli impianti di produzione di energia di cui al D.G.R. n°. 7/6501 del 19 ottobre 2001;
- il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

- norme di salvaguardia

/