

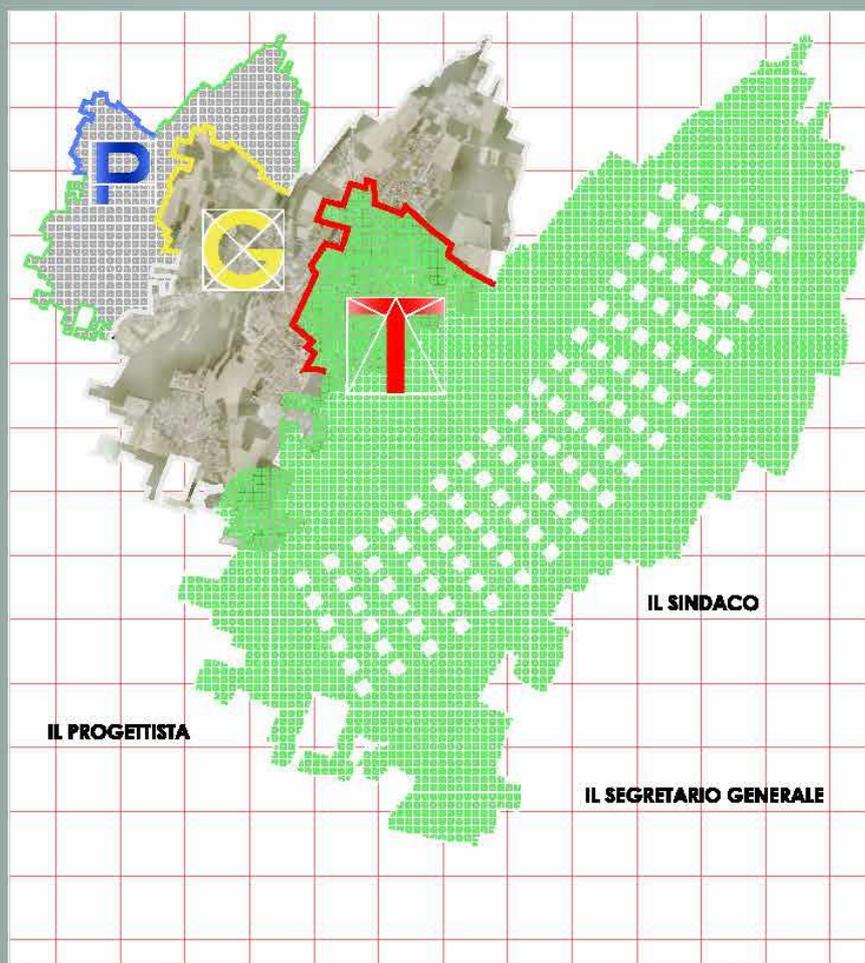


COMUNE di BERNAREGGIO

Regione Lombardia

PROVINCIA
MONZA
BRIANZA

AREA TECNICA
SETTORE URBANISTICA



EMILIO BIELLA
SINDACO

NORBERTO VERDERIO
ASSESSORE all'URBANISTICA

NUNZIA F. TAVELLA
SEGRETARIO GENERALE

PROGETTO E COORDINAMENTO
ANDREA CUCCHI
BERNAREGGIO (MB)
ARCHITETTO

CONSULENZA SCIENTIFICA
POLITECNICO
DI MILANO
D.I.A.P.
ARCH. CARLO PERABONI

CONSULENZA ASPETTI LEGALI
AVV. UMBERTO GRELLA
TRIUGGIO (MB)

P I A N O d i
G O V E R N O d e l
T E R R I T O R I O

A D O T T A T O
con DELIBERA di C.C.
n. 59 del 21-12-2012

A P P R O V A T O
con DELIBERA di C.C.
n. 21 del 17/18-06-2013

PIANO DELLE REGOLE

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE
DEL PIANO DELLE REGOLE

giugno 2013
DA-PR



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI	4
CAPO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI	4
<i>articolo 1 - Piano di Governo del Territorio</i>	4
CAPO II – DEFINIZIONI E TERMINI DI USO CORRENTE.....	4
<i>articolo 2 - Struttura del Piano delle Regole e campo di applicazione</i>	4
<i>articolo 3 - Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi</i>	8
<i>articolo 4 - Verifica degli indici e dei parametri edilizi</i>	17
<i>articolo 5 - Area d'intervento e Area di pertinenza</i>	18
<i>articolo 6 - Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni</i>	19
CAPO III – DISTANZE.....	20
<i>articolo 7 - Distanze</i>	20
CAPO IV – FUNZIONI PRIMARIE E COMPATIBILI	23
<i>articolo 8 - Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso</i>	23
CAPO V – PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO, E FASCE DI RISPETTO	33
<i>articolo 9 - Perimetro del centro abitato</i>	33
<i>articolo 10 - Viabilità e intersezioni.-</i>	33
TITOLO 3 - DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE	36
CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI.....	36
<i>articolo 11 - Principi e norme generali</i>	36
<i>articolo 12 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole</i>	36
<i>articolo 13 - Strumenti attuativi</i>	37
<i>articolo 14 - Interventi edilizi, modalità d'intervento</i>	37
<i>articolo 15 - Classificazione del territorio</i>	37
CAPO II - ARTICOLAZIONE DEI CONTENUTI DELLE CARTOGRAFIE DEL PIANO DELLE REGOLE	38
<i>articolo 16 - Tessuto urbano consolidato (TUC)</i>	38
<i>articolo 17 - Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico e di tutela ambientale</i>	39
<i>articolo 18 - Zone di salvaguardia, di tutela e aree non soggette a trasformazione urbanistica</i>	39
CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI.....	40
<i>articolo 19 - Destinazioni d'uso – Tessuti residenziali R</i>	40
<i>articolo 20 - Tessuto R1 / TAF. Tessuto di antica formazione ed elementi edilizi di interesse storico architettonico</i>	41
<i>articolo 21 - Ulteriori criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nei tessuti R1/TAF</i>	54
<i>articolo 22 - Tessuto R2a. Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – bassa densità</i>	56
<i>articolo 23 - Tessuto R2b. Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – media / alta densità</i>	58



<i>articolo 24 - Tessuto R3a. Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - bassa densità.....</i>	<i>60</i>
<i>articolo 25 - Tessuto R3b. Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - media / alta densità</i>	<i>63</i>
<i>articolo 26 - Tessuto R/VR. Tessuto residenziale caratterizzato dalla presenza di impianti vegetazionali rilevanti.</i>	<i>66</i>
<i>articolo 27 - Destinazioni d'uso - Tessuti produttivi - P.....</i>	<i>69</i>
<i>articolo 28 - Tessuto P1. Tessuto produttivo caratterizzato da un impianto coerente e da differenti dimensioni insediative</i>	<i>70</i>
<i>articolo 29 - Tessuto P2. Tessuto commerciale, terziario e direzionale.....</i>	<i>72</i>
<i>articolo 30 - Tessuto P3. Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale;</i>	<i>74</i>
<i>articolo 31 - Aree per Impianti di vendita di Carburanti - AIC</i>	<i>76</i>
CAPO IV - AREE DI COMPLETAMENTO, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI.....	78
<i>articolo 32 - Modalità di intervento per il completamento del Tessuto Urbano Consolidato</i>	<i>78</i>
<i>articolo 33 - Aree di trasformazione urbana ad attuazione convenzionata - ATU-AC.....</i>	<i>78</i>
<i>articolo 34 - Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo - ATU-PA</i>	<i>78</i>
<i>articolo 35 - Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato - PCC</i>	<i>80</i>
TITOLO 4 – AREE DESTINATE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA, DI VALORE PAESAGGISTICO E DI TUTELA-AMBIENTALE.....	87
CAPO I - AREE DESTINATE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA	87
<i>articolo 36 - Aree destinate alla produzione agricola</i>	<i>87</i>
<i>articolo 37 - Area E1. Area agricola produttiva.....</i>	<i>88</i>
<i>articolo 38 - Area E2. Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici.....</i>	<i>93</i>
<i>articolo 39 - ER. Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad usi agricoli</i>	<i>97</i>
<i>articolo 40 - Ulteriori criteri e prescrizioni per gli interventi nelle aree E</i>	<i>98</i>
CAPO II – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE	99
<i>articolo 41 - Aree di valore paesaggistico ambientale.....</i>	<i>99</i>
TITOLO 5 – ZONE DI SALVAGUARDIA, DI TUTELA, AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE.....	102
CAPO I - ZONE DI SALVAGUARDIA URBANISTICO-EDILIZIA.....	102
<i>articolo 42 - Zone di salvaguardia urbanistico-edilizia</i>	<i>102</i>
CAPO II - ZONE DI TUTELA.....	106
<i>articolo 43 - Zone di tutela</i>	<i>106</i>
CAPO III – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	108
<i>articolo 44 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....</i>	<i>108</i>
CAPO IV – CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA.....	109
<i>articolo 45 - Classi di fattibilità geologica.....</i>	<i>109</i>
TITOLO 6 – DISPOSIZIONI SPECIALI.....	110
CAPO I – VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE	110



<i>articolo 46 - Varianti al Piano delle Regole</i>	110
CAPO II – PIANI ATTUATIVI VIGENTI O ADOTTATI.....	110
<i>articolo 47 - Piani Attuativi vigenti o adottati</i>	110
CAPO III – PRESCRIZIONI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA/PCC	111
<i>articolo 48 - Prescrizioni per la Pianificazione Attuativa/PCC</i>	111
CAPO IV – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	112
<i>articolo 49 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione</i>	113
CAPO V – RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI.....	113
<i>articolo 50 - Recupero abitativo dei sottotetti</i>	113
CAPO VI – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE	114
<i>articolo 51 - Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale</i>	114
CAPO VII – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI.....	115
<i>articolo 52 - Impianti solari termici e fotovoltaici</i>	115
CAPO VIII – EFFICIENZA ENERGETICA.....	116
<i>articolo 53 - Efficienza energetica</i>	116
CAPO IX – INTERVENTI PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO	116
<i>articolo 54 - Interventi per la qualificazione del patrimonio arboreo e del territorio rurale</i>	116
CAPO X – VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO	119
<i>articolo 55 - Valutazione d'impatto paesaggistico</i>	119
CAPO XI – ATTI E PIANI DI SETTORE	121
<i>articolo 56 - Atti e piani di settore</i>	121
CAPO XII – USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE.....	121
<i>articolo 57 - Uso temporaneo di edifici e di aree. Inseidamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche</i>	121
CAPO XIII – UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PGT	122
<i>articolo 58 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio</i>	122
CAPO XIV – DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE ATTIVITÀ INSALUBRI ED AMBIENTALMENTE CRITICHE.....	123
<i>articolo 59 - Disposizioni speciali per le attività insalubri ed ambientalmente critiche</i>	123
CAPO XV – DISPOSIZIONI SPECIALI DI TUTELA AMBIENTALE E DEL REGIME IDRICO ED IDROLOGICO	124
<i>articolo 60 - Disposizioni speciali e di tutela del regime idrico ed idrologico</i>	124
CAPO XVI – DEROGHE	125
<i>articolo 61 - Deroghe</i>	125



TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

articolo 1 - Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.. Il PGT definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

1.1. Il Documento di Piano

Il Documento di Piano (DdP) identifica, in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi della pianificazione provinciale e della pianificazione regionale, le strategie di sviluppo per l'intero territorio comunale, l'incremento della capacità insediativa, i criteri perequativi e le aree di trasformazione, tenendo conto del quadro conoscitivo e dei fattori di potenzialità e di criticità anche in relazione allo Studio di Incidenza sui Siti di Interesse Comunitario e al Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica.

1.2. Il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi (PdS) stabilisce in coerenza con gli obiettivi del Documento di Piano e con i caratteri specifici del territorio comunale i servizi urbanistici e i servizi di qualità, tenendo conto della dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi esistenti al 31 dicembre dell'anno precedente a quello dell'adozione del PGT, nonché della popolazione residente e gravitante sul comune.

1.3. Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (PdR) disciplina, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano, le modalità e le procedure per l'attuazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, definendo specifiche normative e parametri urbanistici ed edilizi per i diversi tessuti insediativi con particolare attenzione agli immobili ricadenti nel tessuto storico e alle aree di particolare sensibilità e/o criticità paesaggistica, alle aree di completamento e alle aree soggette a permessi di costruzione convenzionata.

CAPO II – DEFINIZIONI E TERMINI DI USO CORRENTE

articolo 2 - Struttura del Piano delle Regole e campo di applicazione

2.1. La Struttura del Piano delle Regole



La struttura del Piano delle Regole si articola nei tre seguenti Sistemi territoriali fondamentali:

- Sistema Urbano;
- Sistema degli Spazi Aperti e Paesistico Ambientale;
- Sistema Infrastrutturale e della Mobilità.

2.2. I Sistemi territoriali

Per Sistema si intende un insieme di elementi costruiti e di spazi aperti corrispondenti a geometrie areali, lineari, puntuali e articolati fra loro in base a relazioni fisiche o concettuali (pertanto non necessariamente contigui e caratterizzati da estensioni differenti) che, nel suo complesso, assume un ruolo peculiare all'interno del territorio comunale e nel quale sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni.

Nel Piano delle Regole si distinguono i seguenti sistemi territoriali:

Il Sistema Urbano - è costituito dagli Ambiti della Città di antica formazione, della Città Consolidata, della Città Produttiva e della Città Pubblica, dei Servizi e delle Attrezzature, nonché dai relativi tessuti, elementi puntuali e lineari appartenenti. Esso individua inoltre l'Ambito della Città in Trasformazione, costituita dall'insieme degli interventi in corso di attuazione o previsti dal Documento di Piano, demandando alle prescrizioni di tali atti e procedimenti attuativi per la relativa regolamentazione.

Il Sistema degli Spazi Aperti e Paesistico Ambientale - è costituito dell'insieme di tutte le componenti a valenza ecologico-ambientale, agricola e/o paesistica non soggetti a trasformazione urbanistica, in quanto appartenenti alla rete del verde e degli spazi liberi aperti a scala urbana e territoriale, nonché dai relativi elementi costitutivi.

Il Sistema Infrastrutturale e della Mobilità - è costituito dall'insieme di tutti gli elementi che compongono la rete della viabilità e del trasporto pubblico e privato e le aree ad essi connesse (fasce di rispetto e sicurezza e di ambientazione, parcheggi di interscambio, rotatorie, aree verdi di pertinenza, stazioni di distribuzione dei carburanti, nodi e stazioni).

2.3. I Tessuti

Il Tessuto si configura come una porzione di Città connotata da significativi caratteri di omogeneità (funzionale, tipologica, morfologica, di suddivisione del suolo).

All'interno di ogni Tessuto, anche gli elementi edilizi e urbani che lo compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi specifici e comprendono aggregazioni di edifici - con relativi spazi aperti e pertinenze - riconducibili a regole d'impianto, disegno di suolo, disposizione formale e rapporto con i tracciati sostanzialmente omogenei.



All'interno dei Tessuti possono essere individuate dagli elaborati cartografici del PGT, attraverso localizzazione puntuale, singole unità immobiliari (edifici o aree) connotate da destinazioni monofunzionali.

Il Tessuto non comprende le sedi viarie, ad esclusione (generalmente) di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

2.4. L' Isolato

L' Isolato costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata (generalmente) da spazi pubblici o di uso pubblico.

2.5. Il Lotto

Il Lotto (o area) costituisce l'unità minima di riferimento per la individuazione delle tipologie di tessuti del Piano delle Regole; esso rappresenta una porzione di suolo urbano priva di specifiche e precise caratteristiche planimetriche e dimensionali, nel contesto di un numero minimo di unità simili, anche riconducibili a diverse proprietà, individuata per fini di utilizzazione urbanistico-edilizia o economico-produttiva. Si definiscono dunque:

- Lotto di Intervento (o area d'intervento) l'area sulla quale si attua una trasformazione od intervento. Ad esso vengono applicati gli indici urbanistici e i parametri edificatori, qualora previsti, ed i tipi di intervento previsti dal Piano delle Regole in relazione agli edifici esistenti. Il lotto di intervento è caratterizzato da indici e parametri uniformi, non essendo quindi possibile la traslazione di indici, parametri e tipi di intervento, ancorché attribuiti alla medesima proprietà e/o ad un unico mappale. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti di limitata entità del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area. Il frazionamento è sempre escluso nel caso di interventi riconducibili ad un originario compendio immobiliare che risulti unitario alla data di adozione del PGT, ancorché appartenente a proprietà diverse e distinte. Per la verifica degli indici e dei parametri, relativamente all'area d'intervento, si rimanda ai successivi artt.4 e 5 del presente documento;
- Lotto Libero (o area libera) una porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a tessuti già urbanizzati, dove il PGT consente interventi diretti di nuova edificazione a completamento dei tessuti di appartenenza. Ad ogni effetto si considerano i lotti privi di costruzioni e/o manufatti che abbiano rilevanza del computo della Superficie lorda di pavimento (SLP) o del Volume (V) o sui quali insistono solamente baracche, pollai, tettoie non adibite ad abitazione, di proprietà del richiedente il titolo abilitativo edilizio. Non sono considerate Lotti Liberi, anche se catastalmente autonome e inedificate o con sola presenza dei manufatti sopra descritti, le aree le cui possibilità edificatorie siano state utilizzate per la realizzazione di fabbricati su altri mappali con autorizzazioni edilizie, o atti

equipollenti, precedentemente alla data di adozione del PGT. Al fine della verifica della condizione di Lotto Libero deve essere presentata autocertificazione, in forma di atto notorio, che attesti la presenza delle condizioni di cui ai precedenti commi, eventualmente accompagnata da adeguata documentazione probatoria. Nei Lotti Liberi la realizzazione di nuove edificazioni potrà avvenire secondo i parametri previsti dal PdR per ogni singolo tessuto; qualora il tessuto in cui si inserisce il Lotto Libero non preveda parametri urbanistici assegnati, i lotti non potranno essere soggetti ad edificazione in quanto privi di capacità edificatoria alcuna. Qualora il Piano delle Regole individui, con apposita simbologia, la localizzazione puntuale del costruendo edificio, la stessa, con adeguate motivazioni di carattere morfologico e tipologico, potrà ammettere altra collocazione all'interno del lotto, previa valutazione e dichiarazione di ammissibilità dell'intervento da parte dell'organo competente al rilascio del Permesso di Costruire.

- Lotto Minimo Edificabile (o area minima edificabile) è il lotto la cui dimensione in termini di superficie sia tale che al di sotto di essa non possano essere realizzati interventi di nuova costruzione, allo scopo di evitare una eccessiva frammentazione degli interventi.

2.6. Ambito di pertinenza

L'ambito di pertinenza (o area di pertinenza) costituisce la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare da eventuali concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie od altro atto abilitativo relativi all'edificio principale o da altra idonea documentazione probatoria. Per la verifica degli indici e dei parametri, relativamente all'area di pertinenza, si rimanda ai successivi artt. 4 e 5 del presente documento

2.7. Unità Edilizia

L'Unità Edilizia rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

2.8. Costruzione

Per una corretta applicazione delle norme del PGT, si intende per costruzione, ai sensi e agli effetti della legge urbanistica, qualsiasi opera avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione del medesimo, dai caratteri del suo sviluppo aereo, dall'uniformità e continuità della massa, nonché dai materiali impiegati per la sua realizzazione, non necessariamente "abitato" o "abitabile/agibile", dalla sua destinazione e dal fatto che costituisca volume



urbanistico. Pertanto si intende costruzione, oltre ai fabbricati o gli edifici (di cui al seguito), anche le tettoie, i muri ed altri manufatti rilevanti a fini urbanistici e paesaggistici.

Si definisce, in generale, edificio o fabbricato qualsiasi manufatto che dia origine a volume e/o a superficie edilizia come definiti nel seguito del presente documento.

2.9. Termini di validità

Le disposizioni normative del PdR non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate secondo le procedure di legge, sempre verificandone gli effetti su ciascuno degli atti che compongono il PGT.

2.10. Contrasti e disomogeneità.

In caso di contrasti tra la parte cartografica e la parte normativa del PGT prevale quest'ultima.

In caso di disomogeneità tra i diversi atti del PGT la regola da applicarsi dovrà essere definita dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e completandola coerentemente con le altre disposizioni non contraddittorie.

articolo 3 - Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi

Gli indici urbanistici comprendono la Superficie territoriale (St), la Superficie fondiaria (Sf), la Superficie coperta (Sc), la Superficie permeabile (Sp), Indice di fabbricabilità territoriale (It), Indice di fabbricabilità fondiaria (Uf), il Rapporto di Copertura (Rc), etc...

I parametri edilizi sono rappresentati dalle grandezze che regolano l'utilizzo edilizio di un lotto. Per ogni previsione, prescrizione e/o norma specifica che non dovesse essere contenuta negli articoli seguenti si rimanda al Regolamento Edilizio vigente, stante la sua specifica funzione in materia, nonché ai relativi Regolamenti Comunali.

Gli indici urbanistici ed i parametri edilizi utilizzati dagli atti del PGT sono definiti come segue.

3.1. Superficie territoriale

La Superficie territoriale (St) è la superficie dell'area dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le aree fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

3.2. Superficie fondiaria



La Superficie fondiaria (Sf) è la superficie dell'area di pertinenza urbanistica del fabbricato, corrispondente al lotto riconducibile ad uno stesso tessuto, destinata all'edificazione secondo gli atti del PGT e secondo gli eventuali Piani Attuativi o gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. Essa può comprendere gli eventuali spazi verdi di mitigazione delle infrastrutture, nonché le fasce di rispetto individuate dal PGT, con esclusione delle aree destinate alla mobilità e ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria). L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (quali quelle di passo, di elettrodotto).

3.3. Quota naturale del terreno e Piano di campagna

Per tutte le attività edilizie previste dal PGT:

- la "quota naturale del terreno" (o "quota naturale del piano di campagna") è da intendere coincidente con la quota topografica del lotto di intervento (nello stato di fatto antecedente alle opere dovute all'intervento edilizio, ovvero al momento della presentazione dell'istanza) in ciascun punto dell'area oggetto d'intervento, così come risultante dalla tavola grafica progettuale - opportunamente asseverata da tecnico abilitato - dei rilievi topografici plano-altimetrici e georeferenziati della stessa area d'intervento. Ai fini di un efficace e adeguato controllo, tutte le "quote naturali del terreno" devono essere topograficamente riferite ad uno o più punti esterni (punti fissi di linea e di livello) al lotto di intervento, facilmente identificabili ed inamovibili, possibilmente su area pubblica (ovvero da concordarsi preventivamente tra richiedente e ufficio tecnico comunale).

Qualora la "quota naturale del terreno" sia inferiore a quella della strada fronteggiante l'area d'intervento e il prospetto dell'edificio in progetto sia posto ad una distanza, dal confine stradale (questo come definito all'art.3 del Codice della Strada), inferiore in tutti i punti a ml. 10,00, sarà consentito prevedere, contestualmente al progetto dell'edificio, il riempimento dell'area suddetta fino alla quota della strada (o del marciapiedi, se esistente) e quindi assumere come "quota naturale del terreno" quella del terreno riportato, a condizione che lo spessore del riempimento non superi in nessun punto ml. 1,00.

- la "superficie naturale del terreno", o "Piano di campagna", è da intendere coincidente con la superficie topografica, relativa al lotto d'intervento, risultante dall'unione delle quote naturali del terreno, quest'ultime come indicato al punto precedente. Qualora nell'area di intervento, la differenza di quota topografica fra i punti rilevati non ecceda i ml. 0,20 la superficie naturale del terreno si considera

coincidente con il piano orizzontale passante per la maggiore quota naturale del terreno rilevata.

3.4. Superficie coperta

La Superficie coperta (Sc) è la superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, del massimo perimetro esterno di tutte le costruzioni (compresi cavedi, chiostrine, sporti e gronde) fuori terra, rispetto alla quota naturale del terreno, con esclusione:

- delle parti aggettanti quali bow windows, balconi, le logge, i porticati, pensiline a sbalzo nonché pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni, se aventi - rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente i ml. 2,00 e comunque che non occupino più del 30% del perimetro dell'edificio. Oltre tale limite essi vengono conteggiate nella superficie coperta per l'intera estensione;
- cornicioni, sporti di gronda e simili, se aventi - rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente i ml. 1,50 e fino a i ml. 2,00 (se quest'ultimi non occupino più del 30% del perimetro dell'edificio). Oltre tali limiti essi vengono conteggiate nella superficie coperta per l'intera estensione;
- delle superfici occupate da pergolati e tettoie completamente aperte;
- delle piscine e vasche all'aperto;
- gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, le pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla normativa statale e/o regionale vigente in materia;
- delle scale di sicurezza aperte e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza;
- delle parti dell'edificio interrato, ovvero aventi l'intradosso della soletta di copertura emergente dalla quota naturale del terreno per non più di ml. 0,50;
- per i soli insediamenti nei tessuti produttivi, commerciali ed agricoli:
 - delle superfici occupate da silos, dei piani caricatori, dei serbatoi (esterni in soprassuolo e sottosuolo) di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici, dei manufatti costituenti impianti di smaltimento e depurazione dei residui liquidi e gassosi dell'attività insediata;
 - delle aie, le concimaie e le serre di coltura in aree rurali;
 - degli spazi delle tettoie aperte su tre lati perimetrali (esclusa la copertura), se addossate al fabbricato esistente, qualora la sporgenza dal prospetto retrostante non superi i ml. 3,00 e nei limiti del 20% della superficie coperta

esistente. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;

- delle superfici delle scale di sicurezza aperte e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, se aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato.
- degli elementi di copertura isolati aperti connessi alla rete delle infrastrutture e alla distribuzione dei carburanti;
- i nuovi vani ascensore, nel caso di adeguamento di edifici esistenti alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

3.5. Superficie permeabile

La Superficie permeabile (Sp) è costituita dalla superficie di terreno (relativa al lotto d'intervento) scoperta e drenante da mantenere o sistemare a verde o sterrato, ovvero libera da qualsiasi costruzione sul suolo ed in sottosuolo, che è idonea ad assorbire le acque meteoriche "cioè che deve dimostrarsi in grado di assorbire almeno il 70% delle acque meteoriche senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione" senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura. Su tale superficie sono consentite solo pavimentazioni drenanti (certificate), senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi esclusivamente pedonali a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore al 30 % dell'intera Sp. La superficie eventualmente eccedente (ovvero qualora si superi tale limite del 30%) deve essere considerata non permeabile.

Sono fatte salve:

- le norme di cui al R.R. n. 4/2006 del 24.3.2006 e ss.mm.ii. relativamente alle superfici da rendere impermeabili e/o considerate tali ai fini dello smaltimento delle acque di prima pioggia;
- le indicazioni contenute nel successivo articolo 60.

3.6. Soppalco

Per soppalco si intende la superficie praticabile aggiuntiva, ottenuta dal frazionamento di un volume chiuso mediante l'interposizione parziale di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il locale ottenuto è considerato a se stante ed esula dalla definizione di soppalco.

3.7. Volumi tecnici

Si intendono per volumi tecnici (o locali tecnici) quelli destinati ad ospitare impianti di servizio al fabbricato e tali da non consentire la permanenza di persone; essi sono indicati, a titolo esemplificativo, dalla circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973 "Definizione dei volumi tecnici ai fini del calcolo della cubatura degli edifici".

A titolo esemplificativo sono classificati fra i volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, parafulmine, ventilazione) che non possono per esigenze tecniche e di funzionalità essere collocati all'interno dell'edificio (serbatoi idrici, extracorsa ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione, parti terminali dei vani scala, etc.).

Sono considerati, altresì, volumi tecnici:

- le serre e le logge addossate o integrate all'edificio, se utilizzate come sistemi di sfruttamento dell'energia solare passiva;
- i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.).

3.8. Superficie lorda di pavimento

La Superficie lorda di pavimento (SLP) è la somma di tutte le superfici (misurate su tutti i piani, anche soppalcati) che fanno parte dell'edificio, misurate al lordo di tutte le pareti, anche perimetrali.

La Superficie lorda di pavimento comprende, in generale:

- i cavedi, le intercapedini, le chiostrine, le bow windows;
- i locali seminterrati ed interrati;
- i sottotetti;
- i corpi chiusi in aggetto;
- le costruzioni accessorie, isolate o adiacenti all'edificio principale;
- le costruzioni esistenti da conservare, anche parzialmente, computate secondo le presenti norme;
- i balconi, le logge e i porticati;
- le costruzioni esistenti da conservare anche parzialmente computate secondo le presenti norme.

La Superficie lorda di pavimento non comprende unicamente:

- i locali che abbiano l'intradosso della soletta di copertura emergente dalla quota naturale del terreno per non più di ml. 0,50 (ad esclusione delle autorimesse), che non comportino la permanenza di persone e qualora la loro altezza interna netta non superi ml. 2,50;

- la superficie del pianoterra nel caso di costruzioni su pilastri senza pareti perimetrali (piano piloty), qualora l'altezza interna netta non superi ml. 2,50;
- i portici e le gallerie assoggettati, per atto pubblico, al pubblico passaggio;
- i locali tecnici, esclusi quelli descritti ai successivi punti, ed accessori (centrali termiche, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, centrali idriche/elettriche ed in generale tecnologiche, cantine, i locali per la raccolta delle immondizie, androni e bussole d'ingresso, etc.), esclusi i sottotetti, che non comportino la permanenza di persone e qualora la loro altezza interna netta non superi ml. 2,50. La superficie lorda totale, dei suddetti locali tecnici e accessori, non potrà superare - comprese le loro parti strutturali - il 5% (cinque per cento) della SLP edificata. Tale percentuale potrà aumentare, con riferimento ai soli locali tecnici, qualora la loro superficie risulti vincolata da specifiche normative tecniche o di sicurezza, il tutto supportato da opportuna relazione tecnica asseverata;
- i locali tecnici quali le serre (e le logge) addossate o integrate all'edificio, se utilizzate come sistemi di sfruttamento dell'energia solare passiva, a condizione che;
 - siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
 - i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
 - il rapporto aerante e di illuminazione, nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale e specificamente di spazi di fruizione per attività principale risulti comunque conforme a quanto richiesto dal RLI;
 - non siano riscaldati né predisposti per il riscaldamento;
 - siano separati dagli ambienti abitati da una partizione opaca o trasparente eventualmente apribile;
 - non abbiano una superficie utile maggiore di 1/4 rispetto alla superficie utile delle stanze che vi si affacciano;
 - sia fornita una descrizione/asseverazione, da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico), che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso opportuni ed adeguati schemi e calcoli;
- i locali tecnici quali i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, addossati o integrati all'edificio (muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, captatori in copertura ecc.), a condizione che;
 - siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;

- sia fornita una descrizione, da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico), che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso opportuni ed adeguati schemi e calcoli;
- le parti aggettanti (balconi, terrazze, pensiline e tettoie) chiuse al massimo su due lati perimetrali (esclusa la copertura);
- i balconi, le logge e i porticati chiusi su tre lati perimetrali (esclusa la copertura) qualora la sporgenza dal prospetto retrostante non superi i ml. 2,00;
- le coperture piane a lastrico solare;
- le piscine e le vasche d'acqua all'aperto;
- i vani scala ed ascensore ad uso comune (asserviti ad almeno due unità immobiliari);
- le rampe scala (compresi pianerottoli e sbarchi), anche ad uso esclusivo, quando esterne ed aperte;
- i soppalchi che abbiano un'estensione (superficie) pari o inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati;
- gli elementi di facciata degli edifici, quali i cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti tecnici finalizzati esclusivamente al risparmio energetico, nei limiti e con l'osservanza delle disposizioni di cui alla normativa statale e/o regionale vigente in materia di contenimento energetico. Sono altresì escluse dalla SLP le porzioni di edificio (muri perimetrali) ai sensi della normativa in materia di contenimento energetico (di cui L.R. 20 aprile 1995 n. 26 e ss.mm.ii.);
- i locali sottotetto (soffitte, mansarde, locali sottofalda, etc...) che non comportino la permanenza di persone e la cui altezza media ponderale sia inferiore ai ml. 2,50, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto - compreso tra l'estradosso della superficie relativa al manto di copertura (compresi abbaini, lucernari, elementi trasparenti, cupolini, etc...) e il pavimento finito del locale stesso - la cui altezza superi ml. 1,00 per la superficie relativa. Tali locali sottotetto dovranno necessariamente rispettare un rapporto di illuminazione non superiore a 1/25 (ovvero mq. 1,00 di pareti finestrate ogni mq. 25,00 di superficie utile dei locali sottotetto);
- le autorimesse singole o comuni, comprensive dei relativi spazi di manovra e disimpegno (filtri antincendio etc...), quando:
 - interrate, ovvero aventi l'intradosso della soletta di copertura emergente dalla quota naturale del terreno per non più di ml. 0,50, e qualora l'altezza interna netta non superi ml. 2,50;
 - poste al pianoterra, anche in adiacenza all'edificio principale ma non isolate, qualora la loro altezza interna netta non superi i ml. 2,50 e non eccedenti il limite di mq. 1,00 ogni mc. 10,00 di volume (V) edificato (così come previsto dalla L.122/89 e ss.mm.ii.);

- isolate, ovvero realizzate mediante manufatti esterni all'edificio principale, e poste al piano terra, qualora la loro altezza interna netta non superi i ml. 2,20 e non eccedenti il limite di mq. 1,00 ogni mc. 10,00 di volume (V) edificato (così come previsto dalla L.122/89 e ss.mm.ii.);
- per i soli insediamenti nei tessuti produttivi, commerciali ed agricoli:
 - i serbatoi esterni in soprassuolo e sottosuolo;
 - gli spazi delle tettoie aperte su tre lati perimetrali (esclusa la copertura), se addossate al fabbricato esistente, qualora la sporgenza dal prospetto retrostante non superi i ml. 3,00 e nei limiti del 20% della superficie coperta esistente. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta;
 - le superfici delle scale di sicurezza aperte e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, se aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti e comunque ove fosse dimostrata, con specifica documentazione, l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato.

Tutto quanto sopra non precisato concorre al calcolo della SLP: mentre quanto sopra esposto e non compreso nel calcolo della SLP concorre al calcolo del contributo di costruzione, quando è dovuto.

3.9. Volume

Il Volume (V) di un edificio, agli effetti del PGT, si calcola vuoto per pieno moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (SLP) per l'altezza teorica di ml. 3,20.

3.10. Altezza del fabbricato

L'Altezza del fabbricato (H) - o altezza dell'edificio - misura la distanza fra la quota naturale del terreno e la quota più alta del fabbricato. Essa si determina assumendo che la superficie definita dalle falde o dal piano di copertura del fabbricato (questa misurata all'estradosso della superficie relativa al manto di copertura, compresi abbaini, lucernari, elementi trasparenti, cupolini, pavimentazioni etc...) - ovvero all'estradosso del lato superiore del parapetto o del coronamento anche nel caso di tetti piani o di terrazzi praticabili - deve essere in ogni punto contenuto fra la superficie naturale del terreno e il piano virtuale (o superficie virtuale) ad essa parallelo, portato sulla verticale all'altezza consentita dalle norme riferentesi ai singoli tessuti.

Ai fini di un efficace e adeguato controllo, si dovranno produrre un minimo di due sezioni verticali ortogonali passanti per i punti più alto della copertura, così come risultante dalla tavola grafica progettuale opportunamente asseverata da tecnico abilitato.

Non rientrano nel calcolo dell'altezza del fabbricato (salvo ove diversamente specificato o prescritto anche in relazione con la tutela dell'ambiente e paesaggio circostante, nonché dell'aspetto architettonico/edilizio del contesto):

- per gli edifici residenziali, la superficie di copertura dei volumi tecnici per una quota non superiore a ml. 1,00 rispetto alla superficie virtuale atta a definire l'altezza massima consentita. Tale esclusione è ammessa purché i volumi vengano arretrati, dal filo esterno delle facciate sottostanti, di una distanza pari alla maggior altezza usufruita ed opportunamente inseriti (e se ritenuto necessario anche attraverso manufatti di mitigazione ambientale) nel contesto architettonico dell'edificio a cui si riferiscono;
- per gli edifici produttivi e agricoli, le torri di raffreddamento e dei camini, gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, nonché i volumi tecnici strettamente correlati ai processi produttivi, questi ultimi purché la loro superficie di copertura non ecceda di ml. 2,00 la superficie virtuale atta a definire l'altezza massima consentita. Tale esclusione è ammessa purché i volumi vengano arretrati, dal filo esterno delle facciate sottostanti, di una distanza pari alla maggior altezza usufruita ed opportunamente inseriti (e se ritenuto necessario anche attraverso manufatti di mitigazione ambientale) nel contesto architettonico dell'edificio a cui si riferiscono;
- per gli edifici produttivi, lo spessore relativo alla copertura vegetazionale (così come prevista al successivo articolo 60) e, se quest'ultima adottata, anche per gli altri edifici/destinazioni funzionali.

La realizzazione di un cortile ribassato è consentita in corrispondenza di un solo prospetto dell'edificio, la cui altezza dovrà comunque essere inferiore all'altezza massima consentita aumentata di ml. 2,50.

L'altezza massima prevista nei tessuti R, ad esclusione del tessuto R1-TAF per il quale si dovrà fare esplicito riferimento ai successivi articoli 20 e 21, s'intende aumentata di ml. 1,50 per gli interventi che prevedano l'utilizzazione dei volumi sottotetto in applicazione del CAPO I, TITOLO IV, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.

3.11.Indice di fabbricabilità territoriale

L'Indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime la superficie lorda di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie territoriale (ST) in numero puro o frazione (mq/mq); questa diviene l'edificabilità massima ammissibile sulla superficie territoriale (St). Detto indice è indicato in valore assoluto della SLP oppure in mq di SLP su mq di (St). La SLP s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento; la SLP così attribuita ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa le

necessarie intese tra i proprietari e con il Comune, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

3.12. Indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria o di densità fondiaria

L'Indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (U_f) esprime (in SLP) l'edificabilità massima ammissibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f), ovvero la superficie lorda di pavimento (SLP) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (S_f) in numero puro o frazione (mq/mq).

E' consentito il trasferimento della capacità edificatoria – SLP – soltanto tra lotti contigui ed aventi la medesima destinazione urbanistica, da intendersi come classificazione di sottozona, oppure in tessuti ricadenti in un unico piano attuativo o in unico atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, previa presentazione di un atto registrato e trascritto - a cura del soggetto interessato - nei pubblici registri immobiliari, che formerà presupposto per il rilascio o l'efficacia del titolo edilizio. La concentrazione della capacità edificatoria è subordinata alla dimostrazione di una progettazione qualitativa rispettosa del contesto urbanistico e paesaggistico circostante. L'ufficio tecnico comunale cura la tenuta di un apposito registro, anche in formato elettronico, contenente l'anagrafe dei suddetti trasferimenti di capacità edificatoria, ovvero di quanto previsto dal PGT in merito ai diritti edificatori di cui all'istituto della perequazione e della compensazione.

3.13. Indice di compensazione

L'Indice di compensazione (I_c) può essere previsto per le aree destinate a servizi pubblici dal Piano dei Servizi; esprime i diritti edificatori (mq/mq) trasferibili in aree edificabili residenziali e produttive soggette a pianificazione attuativa a fronte della cessione gratuita delle stesse aree destinate a servizi pubblici secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi.

3.14. Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura (R_c) esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (S_c) rispetto alla superficie fondiaria (S_f).

3.15. Rapporto di permeabilità

Il rapporto di permeabilità (R_p) esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie permeabile (S_p) e la superficie fondiaria (S_f).

articolo 4 - Verifica degli indici e dei parametri edilizi

Nella verifica degli indici urbanistici e dei parametri edilizi, di cui sopra, si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza, calcolata ai sensi del



successivo articolo 5, sia stata individuata ed esplicitamente esclusa dalla Sf o dalla St relative all'intervento da disciplinare o da assentire.

Gli edifici esistenti si debbono considerare con le modalità previste nei precedenti articoli.

articolo 5 - Area d'intervento e Area di pertinenza

Per Area d'intervento si intendono le porzioni di territorio coincidenti con i lotti d'intervento di cui al precedente articolo 2: esse costituiscono unità fabbricabili e possono comprendere aree non edificate, da edificare e costruzioni da trasformare secondo le prescrizioni del PGT.

Altresì per Area d'intervento (o lotto d'intervento/edificabile) deve intendersi l'Area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche da asservire ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio del Permesso di Costruire, possono essere computate, al fine del calcolo della Superficie lorda di pavimento (SLP) o del Volume (V), le aree non destinate a servizi pubblici o di uso pubblico dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

L'Area di pertinenza è definita (con riferimento, in generale, all'ambito di pertinenza di cui al precedente articolo 2) e puntualmente individuata come segue, con gli effetti in appresso indicati:

- le aree considerate per il calcolo degli indici urbanistici (e dei parametri edilizi) costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, o da atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo o dall'atto di programmazione stessi.
- per i fabbricati esistenti alla data di entrata in vigore del PGT si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, nel progetto assentito, per il calcolo del Volume (V) o della Superficie lorda di pavimento (SLP). In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che - alla suddetta data - erano della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici (e i parametri) indicati nelle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole oppure nel piano attuativo o nell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale esclude ogni successiva

ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

All'atto della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (o il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale ed aerofotogrammetrica, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

articolo 6 - Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

6.1. Indicazioni di carattere generale:

Per tutte le recinzioni si prevede che:

- gli accessi carrai dovranno essere arretrati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360);
- l'Amministrazione potrà richiedere particolari attenzioni progettuali differenti, come ad esempio: una maggiore permeabilità visiva, arretramenti, altezze ridotte ..., per le recinzioni poste in corrispondenza di visuali paesaggistiche ritenute meritevoli dalla Amministrazione Comunali;
- qualora venissero realizzate recinzioni con rete metallica e basamento, in muratura, comunque non superiore a ml. 0,50, debbono essere utilizzate a completamento le essenze arboree indicate all'articolo 54.

6.2. Indicazioni per i tessuti R

In particolare per i tessuti R:

- sono ammesse unicamente le recinzioni di tipo aperto costituite da muretto avente una altezza non superiore a ml. 0,50 e soprastante rete metallica o ringhiera, per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00 misurata dalla quota stradale/marciapiedi.
- nel caso di differenze di quota tra strada/marciapiedi e la quota del piano di campagna (lungo la recinzione) la altezza della recinzione potrà essere incrementata fino ad un massimo del 50% della suindicata differenza di quota esistente.
- sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.
- sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.



6.3. Indicazioni per i tessuti P

In particolare per i tessuti P, per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di complessi produttivi sono ammesse con muro pieno a tutta altezza (altezza massima non superiore a ml. 2,00 misurata dalla quota stradale/marciapiedi), salvo che fronte strada dove per motivi di ordine estetico e panoramico, la muratura piena non potrà superare il 50% dello stesso fronte.

6.4. Indicazioni per i tessuti VR

Per i tessuti VR valgono le indicazioni fornite per i tessuti R.

6.5. Indicazioni per i tessuti E

Per i tessuti E valgono le indicazioni fornite per i differenti tessuti individuati dal Piano delle Regole.

6.6. Equipaggiamento vegetazionale di mitigazione

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia dovranno prevedere una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali autoctone che preveda la messa a dimora di non meno di un (1) albero ogni mq. 250,00 di (St) ed un arbusto ogni mq. 100,00 di (St), utilizzando le essenze arboree indicate all'articolo 54.

CAPO III – DISTANZE

articolo 7 - Distanze

La distanza minima tra fabbricati (o costruzioni o edifici) nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dalle disposizioni di cui appresso ferme comunque le disposizioni del codice civile, della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

La distanza tra i fabbricati si misura su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati; ove una parete comprenda parti arretrate e parti avanzate, si tiene conto delle parti più prossime all'altra parete antistante, anche se le vedute sono collocate esclusivamente sulle parti arretrate. La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al confine stradale, come definito dal Codice della Strada.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Qualora il progetto preveda balconi, pensiline, tettoie o, più in generale, elementi a sbalzo, le distanze successivamente indicate si misurano a partire dal punto più esterno della sporgenza quando si verificano le seguenti condizioni:

- nei tessuti R1, sporgenza maggiore di ml. 1,00;
- nei tessuti R2, R3, R4, R5 e P3, nonché nelle zone E, sporgenza maggiore di ml. 1,50;
- nei tessuti P1 e P2 sporgenza maggiore di ml 2,00.

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al confine stradale, come definito dal Codice della Strada.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Particolareggiati o di Piani Attuativi convenzionati con progetto plani volumetrico (per Piani Particolareggiati si intendono i Piani Attuativi o eventuali PCC nel tessuto R1-TAF e per Piani Attuativi convenzionati si intendono i tessuti ATU-AC nei quali è stato convenzionato un progetto planivolumetrico definito).

7.1. Distanza minima tra fabbricati

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima tra i fabbricati (Df) di ml. 10,00 rispetto a pareti finestrate (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più aperture, siano esse realizzate ai fini aeranti o illuminanti, luci o vedute) o cieche di fabbricati antistanti.

Si prescrive altresì che, al fine di raggiungere un'adeguata esposizione al sole delle pareti degli edifici, la distanza minima tra fabbricati deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto (quest'ultima definita come precisato al precedente articolo 3.10) qualora:

- anche solo una delle pareti fronteggianti (di fabbricati antistanti) risulti avere una altezza superiore a ml. 10,00 - questa risultante dalla misura del dislivello di quota tra la quota naturale del terreno ed il punto più alto della parete (quest'ultimo rilevabile lungo la linea ottenuta dall'intersezione, reale o virtuale, tra la superficie verticale della parete - posta al suo filo esterno - e la superficie di copertura, quest'ultima come definita al precedente articolo 3.10);
- si tratti di edificazioni in aree comprese in ambiti di trasformazione od in aree di completamento, soggette a piano attuativo.

Nel tessuto di antica formazione, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.



Le costruzioni accessorie nonché le autorimesse (aventi l'altezza massima non superiore ai 2,40 mt, questa calcolata all'estradosso della copertura) se costruiti a confine non possono essere considerate ai fini del calcolo della distanza dei fabbricati e per quanto concerne la distanza da essi a pareti finestrate di fabbricati, ai sensi del DM 02.04.1968 n.1444.

7.2. Distanza minima dalle strade

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati dalle strade (Ds) (non esclusivamente pedonali o ciclabili), fatta salva la maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT, pari a:

- a) ml. 5,00, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- b) ml. 7,50, per strade di larghezza da ml. 7,00 a ml. 15,00;
- c) ml. 10,00, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.**

La larghezza delle strade è quella in concreto esistente per le strade già realizzate e per le quali non sia previsto alcun ampliamento; per le strade non esistenti e per quelle per cui sia previsto un ampliamento, la larghezza è invece quella risultante dal Piano dei Servizi o dall'altro progetto o strumento che la definisce. Per gli interventi nel tessuto di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade;

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade -salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola del Piano delle Regole- pari a ml. 15,00.

Le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento prevalgono su quanto disposto dagli atti del PGT ove comportino maggiore distanza dalle strade.

7.3. Distanza minima dai confini di proprietà

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica (Dc) di ml. 5,00.

Qualora la altezza degli edifici (come precisata al precedente articolo 3.10) risulti superiore a ml. 8,00, detta distanza minima deve essere maggiorata della metà della maggiore altezza rispetto a ml. 8,00.

E' consentita la costruzione sul confine, salvi eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi ove:

- a) il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio (in tal caso il titolo abilitativo potrà essere rilasciato solo con convenzione di vicinato debitamente registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari);
- b) sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione di vicinato debitamente registrata e trascritta nei pubblici registri immobiliari;
- d) si tratti di volumi tecnici, accessori e autorimesse aventi la propria altezza massima (questa considerata come precisato al precedente articolo 3) all'estradosso della copertura non superiore a ml. 2,40, aventi superficie coperta non superiore al 33% della SLP del fabbricato principale e fatti salvi gli ulteriori indici urbanistici e parametri edilizi;
- e) si tratti di parti interrato delle costruzioni, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'articolo 873 del codice civile. Per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura (terra, selciato, pavimentazione e/o manto di copertura) il cui estradosso sia posto, rispetto alla quota naturale del terreno, ad una quota inferiore o uguale a m 0,50.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia i fabbricati ad uso diverso da quello abitativo od a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli debbono mantenere, rispetto al confine delle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole, una distanza minima di ml. 200,00 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di ml. 100,00.

CAPO IV – FUNZIONI PRIMARIE E COMPATIBILI

articolo 8 - Vocazioni funzionali o destinazioni d'uso

Gli atti di PGT indicano le vocazioni funzionali delle diverse parti del territorio comunale (Ambiti e/o Tessuti) utilizzando le espressioni di cui alla successiva classificazione.

Gli elaborati di progetto ed i relativi atti di corredo prodotti per ottenere il titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività o per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale,

debbono indicare, utilizzando le menzionate espressioni con le specificazioni eventualmente necessarie od utili, le destinazioni d'uso per ciascuna unità immobiliare e dimostrare la loro conformità a quanto stabilito dai diversi atti ed elaborati del PGT. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo (da trascrivere nei registri immobiliari), il proprietario deve assumere l'impegno al rispetto delle destinazioni previste dai suddetti elaborati ed atti, impegno valido sino all'eventuale modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

8.1. Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività del settore industriale ed artigianale, attività del settore terziario, attività del settore commerciale, attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno indotto dalle stesse in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi, svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici e che non richieda l'accesso diretto di fornitori o di utenti, può, se interessa solo alcuni locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerata priva di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

8.2. Agricoltura - FA

Si definisce attività agricola ogni attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali nonché alla trasformazione e/o alla commercializzazione (diretta o in forma associativa) dei prodotti derivanti dall'uso agricolo del suolo.

FA1 - Abitazioni

Per abitazioni s'intendono quelle destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

FA2 - Stalle

Per stalle s'intendono gli spazi destinati all'allevamento sia di autoconsumo che produttivo aziendale, che si intendono così distinti:

- Allevamenti familiari quelli strettamente finalizzati a soddisfare il fabbisogno alimentare dell'agricoltore e della sua famiglia;
- Allevamenti aziendali quelli destinati al commercio di animali vivi;
- Allevamenti industriali quelli destinati alla produzione commerciale dei prodotti derivanti dall'allevamento.

FA3 - Locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli

S'intendono gli spazi destinati allo stoccaggio, alla prima trasformazione, alla commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali.



FA4 - Serre

Per serre s'intendono le costruzioni destinate all'intensificazione del ciclo produttivo della cultura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Sono costituite da elementi in legno, ferro o da altri materiali rivestiti da materiale trasparente per la creazione di particolari condizioni climatiche

FA5 - Magazzini e silos

Per magazzini e silos s'intendono i locali per il deposito di prodotti aziendali, dei materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), e i locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature.

FA6 - Coltivazione della terra, viticoltura, silvicoltura e utilizzazione di aree a scopo di forestazione e rimboschimento.

Rispetto alla destinazione agricola sono compatibili le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato (FC2) purché destinati alla vendita dei prodotti dell'attività agricola.

8.3. Residenza - FR

Comprende le abitazioni e le attrezzature al servizio delle abitazioni così definite:

FR1 - Abitazioni

Per abitazioni si intendono, oltre agli alloggi, gli spazi accessori e di servizio quali:

- sottotetti accessibili;
- taverne;
- cantine;
- scale e locali comuni;

FR2 - Attrezzature al servizio delle abitazioni

Comprendono i locali tecnici, gli impianti ed i servizi per il gioco, il tempo libero e lo sport, realizzati nell'ambito delle pertinenze private delle abitazioni stesse.

Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili:

- le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato (FC2)
- le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali (FT1) e turistico ricettiva (FT3) limitatamente ad un massimo di 150 mq di SLP.
- le attività del settore artigianale limitatamente a quelle dell'artigianato di servizio (FP2.2) a condizione a condizione che non si tratti di attività classificabili come insalubri di prima e seconda classe ai sensi di legge.

8.4. Attività produttive del settore industriale ed artigianale.- FP

L'attività produttiva si distingue in attività industriale e artigianale.

FP1 - Industriale

L'attività industriale è l'insieme delle operazioni che concorrono alla produzione e alla trasformazione dei beni mediante l'impiego simultaneo e coordinato delle materie prime, del lavoro, del capitale, della tecnologia e dell'imprenditorialità.

FP2 - Artigianale

L'attività artigianale si distingue in produzione e di servizio.

FP2.1 - Artigianato di produzione

L'artigianato di produzione è finalizzato alla produzione e/o stoccaggio di beni comuni e di prodotti di pronto impiego operando anche per conto e in collaborazione con le industrie attraverso la lavorazione intermedia, la fornitura o la movimentazione di prodotti lavorati o semilavorati. Appartengono a questa categoria le attività della logistica.

FP2.2 - Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio è finalizzato alla produzione di beni o di servizi che si rivolgono ad un mercato diffuso e capillare, ma limitato quanto a dimensioni spaziali e quanto a soggetti destinatari dell'offerta.

Le attività partecipano tanto dei caratteri dell'attività produttiva quanto dell'attività commerciale di vendita al minuto; esse sono svolte al servizio di quanti risiedono o sono comunque insediati nell'ambito territoriale in cui hanno luogo le attività stesse. Dalla complementarità economica discende una complementarità spaziale e quindi urbanistica.

Due ulteriori criteri per accertare se una attività può essere definibile come artigianato di servizio sono la dimensione contenuta sia per spazio occupato che per mano d'opera impiegata e il ridotto ambito di mercato cui l'attività stessa si rivolge.

FP3 - Depositi a cielo aperto

Per deposito a cielo aperto s'intendono gli spazi destinati a deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edilizi, ecc.).

Rispetto alla destinazione del settore industriale ed artigianale sono compatibili:

- la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata con riferimento alla tipologia FP1 e FP2. Le unità residenziali potranno occupare una SLP totale non superiore al 25% della SLP complessiva e comunque non superiore a mq. 150.
- le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi pubblici (FC1) ed agli esercizi di vicinato (FC2);
- le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali (FT1).

8.5. Attività del settore terziario.- FT

Comprende le attività di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, ecc), professionale, assistenziale così definite:

FT1 - Uffici e studi professionali

Sono spazi che comportano limitato concorso di pubblico, comprendono gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le agenzie di servizio compresi i relativi spazi di supporto e gli spazi tecnici.

FT2 - Complessi terziari e direzionali

Sono spazi che comportano rilevante concorso di pubblico e comprendono gli uffici (pubblici e privati) di medie-grandi dimensioni, gli sportelli bancari e assicurativi, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, di rappresentanza, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali delle imprese.

FT3 - Turistico ricettiva

E' l'insieme delle costruzioni e delle installazioni che concernono l'ospitalità e le attività di svago o di distensione.

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.), sia dalle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione, ecc.).

FT4 - Turistico ricettiva all'aria aperta

Sono gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggi in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti ad ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili:

- la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata con riferimento alla tipologia FT2, FT3, FT4. Le unità residenziali potranno occupare una SLP totale non superiore al 25% della SLP complessiva e comunque non superiore a mq. 150,00.
- le attività del settore industriale ed artigianale limitatamente all'artigianato di servizio (FP2.2);
- le attività del settore commerciale limitatamente agli esercizi pubblici (FC1) ed agli esercizi di vicinato (FC2).

8.6. Attività del settore commerciale.- FC

Comprende l'insieme delle attività commerciali così definite:

FC1 - Esercizi pubblici

S'intendono gli spazi destinati a ristorante, trattoria, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

FC2 - Commercio in esercizi di vicinato

S'intende l'insieme di diversi esercizi commerciali di tipo alimentare ed extralimentare al minuto con superfici di vendita non superiore a mq. 250,00 oltre alle superfici di servizio, uffici, spazi tecnici, magazzini ...

FC3 - Commercio in medie strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a mq. 1.500 e si dividono in:

- livello 1 (superficie compresa tra mq.250 e 600)
- livello 2 (superficie compresa tra mq. 600 e 2.500)

FC4 - Commercio in grandi strutture

Sono le attività superiori a quelle degli esercizi di media struttura e cioè con superficie di vendita superiore a mq. 2.500.

FC5 - Centro commerciale

S'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

FC6 - Commercio all'ingrosso

S'intendono magazzini e depositi nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.

FC7 - Commercio di prodotti florovivaistici

S'intendono gli spazi di vendita, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici ed altri servizi, destinati alla vendita dei prodotti florovivaistici. In ogni caso la superficie di vendita dei prodotti non potrà occupare una porzione superiore al 20% di quella destinata alla produzione florovivaistica (serre, aree coltivate, depositi arborei, aree di deposito e stoccaggio dei prodotti florovivaistici).

La dotazione di parcheggi dovrà essere verificata per entrambe le tipologie di funzioni garantendo:

- il 200% di aree a parcheggio relativamente alla superficie di vendita;
- il 10% di aree a parcheggio relativamente alle altre superfici destinate alla produzione florovivaistica

Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili:

- la residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata con riferimento alla tipologia FC3 – livello 2, FC4, FC5 e FC6. Le unità residenziali potranno occupare una SLP totale non superiore al 25% della SLP complessiva e comunque non superiore a mq. 150.
- le attività del settore industriale ed artigianale limitatamente all'artigianato di servizio (FP2.2);

- le attività del settore terziario limitatamente agli uffici e studi professionali (FT1).

8.7. Norme speciali per le attività commerciali

Le presenti norme definiscono destinazioni d'uso commerciali o assimilate le attività:

- di vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci;
- di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- di produzione per la commercializzazione diretta sul posto, nei locali stessi o adiacenti;
- equiparate al commercio.

Fatto salvo quanto diversamente previsto dal Regolamento per l'esercizio delle attività di somministrazione alimenti e bevande, ed altri esercizi pubblici ed attività similare, si considerano destinazioni d'uso commerciali le attività che utilizzano spazi, costruiti o aperti, per la vendita di merci, in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla vendita, deposito e conservazione delle merci poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali locali di confezionamento e simili, locali espositivi, magazzini, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma possono essere individuati come uffici con destinazione terziario - direzionale.

Si considerano destinazioni di somministrazione di alimenti e/o bevande le attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo dei prodotti sul posto, nei locali dell'esercizio o in area aperta al pubblico, che utilizzano spazi in grado di consentire accesso al pubblico, presenza del personale addetto alla somministrazione, stoccaggio delle merci somministrate nell'esercizio o poste in vendita, nonché gli spazi accessori e strumentali all'attività, quali locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, lavaggio stoviglie, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, servizi igienici, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano destinati a somministrazione i locali utilizzati per attività ausiliarie e strumentali ad attività diverse da quelle definite commerciali dalle presenti norme (mense aziendali, bar/ristoro di impianti sportivi, di teatri, di cinema, di oratori, di impianti carburanti, ecc.).

Si considerano destinazioni equiparate al commercio (ai fini dei limiti dimensionali stabiliti dalle presenti norme) le attività di erogazione diretta di servizi in locali adibiti alla fruizione dei servizi stessi – esclusi i servizi di natura istituzionale, formativa, assistenziale e religiosa e artigianato di servizio – quali le attività di:

- acconciatore, estetista, centro fitness, laboratorio di gastronomia, pizzeria da asporto, gelateria, riparatore, fotografo, corniciaio, lavanderia, tintoria, stireria, calzoleria, noleggio di beni mobili registrati o assimilabili, raccolta di puntate e

scommesse (lotto, e simili), laboratorio di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di internet/telefonia in sede fissa, ecc. (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano);

- "artigianato per la produzione di servizi" (nei casi di operatori/attività che non hanno la qualifica di artigiano) a condizione che sia garantito l'accesso diretto del pubblico o vendita dei prodotti;
- intrattenimento e spettacolo, come locali notturni; discoteche, sale da ballo, sale da gioco, da biliardo, da bingo, ecc.; bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, sale da concerti e da congressi.

Le attività che non rientrano tra quelle indicate o ad esse assimilabili secondo criteri di analogia, sono da considerare come attività produttive secondarie.

In relazione alle destinazioni d'uso commerciali si considera esclusivamente la Superficie lorda di pavimento (SLP) come definita dalle presenti norme.

La Superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98, è l'area di libero accesso al pubblico durante la vendita, compresa quella occupata da banchi, camerini di prova, scaffalature, espositori e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione e di pre-confezionamento, uffici, servizi tecnologici, spogliatoi e servizi igienici per il pubblico e per il personale.

Per le attività di vendita abbinate a somministrazione, si considera superficie di vendita (Sv) quella di accesso del pubblico durante la vendita e quella attrezzata per la vendita.

Per le attività equiparate al commercio le cui lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali di libero accesso al pubblico, senza specifiche separazioni o distinzioni, si considera superficie di vendita (Sv) una quota pari a 2/3 della superficie dei locali.

Per le attività che prevedono la vendita di merci ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva come previsto dal Punto 2, comma 6 della D.G.R. 18 dicembre 2003, n. 7/15701.

In uno stesso esercizio di commercio all'ingrosso è ammessa la vendita al dettaglio solo dei prodotti espressamente indicati dalla normativa regionale in materia commerciale o, in mancanza, dal Piano Comunale per il Commercio (ex Articolo 40 del R.R. 21 luglio 2000, n.3).

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio salvo non sia espressamente vietato.

È sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori dove è ammessa una tipologia di dimensioni maggiori.

Le merceologie si distinguono in alimentari e extra alimentari:

- alimentari sono quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota minore di superficie destinata ai prodotti non

alimentari, ricadente nei settori dei generi della pulizia della persona, della casa e dei piccoli accessori domestici;

- extra alimentari quelle destinate esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari con una quota minore di superficie destinata ai prodotti alimentari.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e con le strutture di parcheggio.

Fermi restando i criteri di prevalenza in merito all'ammissibilità di grandi e medie strutture di vendita ed eventuali limitazioni di natura merceologica contenute nel Piano di settore provinciale per il commercio, il PTCP definisce in mq. 1.500 di Superficie di Vendita la soglia di rilevanza sovracomunale, ai sensi dell'art 68 delle NTA del PTCP.

8.8. Destinazioni principali e destinazioni escluse.

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e/o tessuti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio od in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento. Ove non diversamente specificato, nei tessuti urbani consolidati e nelle aree di completamento, le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il terzo della SLP complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati.

Le destinazioni diverse da quelle come sopra indicate sono escluse.

I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività, o atti sostitutivi o equivalenti, individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale: così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connessi all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale ineriscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza



sotto il profilo urbanistico-edilizio né sotto i profili urbanizzativo e contributivo salvo che essa:

- a) venga ad occupare una porzione eccedente il quinto della SLP complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento considerati;
- b) l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferito, in proprietà od in uso, separatamente;
- c) lo spazio, nel quale è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento.

CAPO V – PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO, E FASCE DI RISPETTO

articolo 9 - Perimetro del centro abitato

La Tavola PR2 – Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico, di salvaguardia, di tutela e aree non soggette a trasformazione urbanistica, individua, ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e della Circolare Ministero LL.PP. del 29.12.1997, n. 6709/97, il perimetro del centro abitato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre adeguabile alle mutate condizioni dei luoghi, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti variante al PGT.

articolo 10 - Viabilità e intersezioni.-

La Tavola PR2 – Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico, di salvaguardia, di tutela e aree non soggette a trasformazione urbanistica, individua - anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto- le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitati al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori, risorse, impianti od infrastrutture. Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade) e della D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A “Linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione”, nonché il DM Lavori Pubblici 19.04.2006 ed il Regolamento della Regione Lombardia 24.4.2006 n° 7 e successive integrazioni e correzioni.

10.1. Le strade

Ai sensi dell'articolo 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni – le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria;
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso articolo 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con Piani Attuativi, o atti di programmazione negoziata, le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dal PGT.

10.2. Le intersezioni

Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

10.3. Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- a) la larghezza minima delle nuove sedi stradali, a carattere urbano e/o interno ai comparti di trasformazione urbanistica, è fissata in mt 10,00 con sede della carreggiata di almeno mt 6,00 oltre banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno mt. 1,50: la sede della carreggiata è elevata a ml. 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;
- b) la larghezza minima delle nuove sedi stradali, a carattere extra urbano e/o al di fuori del perimetro del centro abitato, è fissata in mt 11,00 con sede della carreggiata di almeno mt 7,00 oltre banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno mt. 1,50;
- c) nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di minimi ml. 3,50.

Possono essere ammesse deroghe per la viabilità all'interno del tessuto urbano consolidato per la salvaguardia dei profili e cortine stradali esistenti.

10.4. Le piste ciclabili e connessioni per la viabilità lenta

Le piste ciclabili, e più in generale le connessioni per la viabilità lenta, debbono essere realizzate con pavimentazione idonea per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate. Gli interventi dovranno riferirsi alle indicazioni contenute nel Manuale per la realizzazione della rete ciclabile regionale - D.G.R. n.VI/47207 del 22.12.1999. Una specifica attenzione alla fruibilità ciclopedonale dovrà essere riservata anche predisponendo opportuni progetti di itinerari ciclabili che prevedano anche, ove necessario, la riqualificazione dello



spazio stradale circostante; in particolare, i progetti devono considerare e prevedere adeguate soluzioni per favorire la sicurezza della mobilità ciclistica nei punti di maggior conflitto con i pedoni e i veicoli a motore (intersezioni, accessi a nodi attrattivi, ecc.).

TITOLO 3 - DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I – PRINCIPI E NORME GENERALI

articolo 11 - Principi e norme generali

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'articolo 10 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., definisce, per il sistema insediativo, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e al cui interno vengono individuati nuclei di antica formazione ed identificati i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, nonché le aree libere intercluse o di completamento, gli ambiti e comparti soggetti a riqualificazione mediante Piani Attuativi, permessi di costruzione convenzionati.

Il Piano delle Regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di Piano, definisce i parametri urbanistici ed edilizi, le modalità e le procedure per l'attuazione degli interventi sul patrimonio esistente e sugli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità. All'interno dei territori ricompresi nei Parchi Regionali si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC dei Parchi medesimi che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

articolo 12 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è composto dalla seguente documentazione:

RI-PR	Relazione Illustrativa del PdR
DA-PR	Disposizioni di Attuazione del PdR
	Tavole
PR1 – a-b-c-d	Ambiti del Tessuto Urbano consolidato (Scala 1:2.000 - 1:5.000)
PR2 – a-b-c-d	Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico, di salvaguardia, di tutela e aree non soggette a trasformazione urbanistica (Scala 1:2.000 - 1:5.000)
PR3	Nuclei di antica formazione, edifici e manufatti edilizi di interesse storico-architettonico. Modalità di intervento. (Scala 1:1.000)

**articolo 13 - Strumenti attuativi**

Il Piano di Governo del Territorio si realizza attraverso i Piani Attuativi ammessi dalla normativa vigente, così come specificato delle Disposizioni Attuative del PGT.

Ad integrazione degli strumenti di piano attuativi può essere richiesto un Atto Unilaterale d'Obbligo, registrato, con cui il richiedente si impegna all'esecuzione di opere di urbanizzazione e di mitigazione ambientale e/o alla cessione di aree per soddisfare gli standard minimi dovuti ai sensi di legge e alle dotazioni integrative denominate "dotazioni di qualità", secondo le disposizioni di Attuazione del Piano dei Servizi.

articolo 14 - Interventi edilizi, modalità d'intervento

I Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i permessi di costruire (convenzionati e non) nonché i progetti e le relazioni di corredo alla denuncia d'inizio attività, o atti sostitutivi o equivalenti, definiscono, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio da realizzare utilizzando, a tal fine, una o più delle categorie individuate e definite dalla legge nonché quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della SLP e/o della Sc esistenti, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso) e di sopralzo (intervento consistente nell'incremento della SLP esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato, ferma restando la superficie coperta) da ricondurre alla nuova edificazione.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici interessa esclusivamente gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime e diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

I titoli abilitativi, i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono quelli previsti e disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale. I Piani Attuativi sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale. La convenzione per i Permessi di Costruire Convenzionati è approvata dal Consiglio Comunale solo laddove la stessa preveda la cessione gratuita di beni immobili al Comune.

articolo 15 - Classificazione del territorio

Il Piano delle Regole identifica:

- a) il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) al cui interno sono distinti i tessuti insediativi (R, P e AIC), distinti per ambiti omogenei rispetto alle funzioni, alle tipologie, alla morfologia, alla densità e al periodo di costruzione;
- b) le aree di trasformazione urbana (ATU-AC, ATU-PA, PCC);
- c) le aree destinate alla produzione agricola (E), di valore paesaggistico (VP), di salvaguardia (ZS) e di tutela (ZT);

CAPO II - ARTICOLAZIONE DEI CONTENUTI DELLE CARTOGRAFIE DEL PIANO DELLE REGOLE**articolo 16 - Tessuto urbano consolidato (TUC)**

16.1. Ambiti del tessuto urbano consolidato

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono rappresentati nella Tavola PR1 e risultano distinti in:

- Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale, quali
 - R1 – TAF Tessuto di antica formazione;
 - R1 – EIS Elementi edilizi di interesse storico architettonico ed edifici monumentali;
 - R2a Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – bassa densità;
 - R2b Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – media / alta densità;
 - R3a Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - bassa densità;
 - R3b Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - media / alta densità;
 - RVR Tessuto caratterizzato dalla presenza di impianti vegetazionali rilevanti;
- Tessuti consolidati a prevalente destinazione non residenziale, quali
 - P1 Tessuto produttivo caratterizzato da un impianto coerente e da differenti dimensioni insediative;
 - P2 Tessuto commerciale, terziario e direzionale.
 - P3 Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale;
- Altri tessuti ed elementi individuati, quali
 - AIC Aree per Impianti di vendita di Carburanti.

16.2. Aree di trasformazione urbana

Le aree di trasformazione urbana, sono rappresentate nella Tavola PR1, e risultano distinte in:

- ATU - AC Aree di trasformazione urbana ad attuazione convenzionata;
- ATU - PA Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo;
- PCC Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato;

16.3. Altre informazioni riportate

La Tavola PR1, ai fini di una migliore lettura, riporta anche le indicazioni relative a:

- E Aree destinate alla produzione agricola
- S Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti e previsti (come presenti nel Piano dei Servizi)
- ATR Ambiti di trasformazione (come presenti nel Documento di Piano)
- ZS1 Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per le infrastrutture sovracomunali
- ZS2 Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per le infrastrutture comunali

Viene rappresentata inoltre la dotazione infrastrutturale esistente e prevista, anche esternamente al territorio comunale.

articolo 17 - Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico e di tutela ambientale

17.1. Aree destinate alla produzione agricola

Le aree destinate alla produzione agricola sono rappresentate nella Tavola PR2 e risultano distinte in:

- E1 Area agricola produttiva
- E2 Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici
- ER Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad usi agricoli

17.2. Aree di valore paesaggistico ambientale

Le aree di valore paesaggistico ambientale sono rappresentate nella Tavola PR2 e risultano distinte in:

- VP1 Varchi per la continuità ecologica
- VP2 Ambito del Paleoalveo

articolo 18 - Zone di salvaguardia, di tutela e aree non soggette a trasformazione urbanistica

18.1. Zone di salvaguardia

Le zone di salvaguardia urbanistico-edilizia sono rappresentate nella Tavola PR2 e risultano distinte in:

- ZS1 Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per le infrastrutture sovracomunali
- ZS2 Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per la realizzazione delle infrastrutture comunali
- ZS3 Zona di rispetto cimiteriale

- ZS4 Zona di rispetto dei punti di captazione idrica
- ZS5 Fascia di rispetto degli elettrodotti
- ZS6 Fascia di rispetto dei metanodotti
- ZS7 Zona di rispetto dagli impianti Radio Base

18.2. Zone di tutela

Le zone di tutela sono rappresentate nella Tavola PR2 e risultano distinte in:

- ZT1 Beni tutelati ai sensi del articolo 136 del D. Lgs 42/2004
- ZT2 Zona di tutela relativa alle aree di interesse paesaggistico ai sensi del articolo 142 del D. Lgs 42/2004
- ZT3 Tutela dei siti archeologici
- ZT4 Zona di tutela dai punti di captazione idrica
- ZT5 Zona di tutela delle aree boscate di rilevanza provinciale

18.3. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono rappresentate nella Tavola PR2 e risultano distinte in:

- ANT1 Fattibilità di Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

18.4. Altre informazioni riportate

La Tavola PR2, ai fini di una migliore lettura, riporta anche le indicazioni relative a:

- PCA Perimetro del Centro Abitato
- SPP Sentieri e percorsi di interesse paesaggistico (Vse1 e Vse2)

CAPO III - CLASSIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI

articolo 19 - Destinazioni d'uso – Tessuti residenziali R

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale FR come definita all'articolo 8.1.2 delle presenti disposizioni nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva – le destinazioni con essa compatibili nella misura prevista dalle disposizioni attuative per i differenti tessuti.

Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; per gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lett. a) e b) dell'articolo 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.

Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

In tutti i tessuti residenziali si incentivano la mobilità sostenibile e la fruibilità lenta. Per questo in tutti gli interventi di trasformazione si dovranno predisporre opportune misure di potenziamento delle attrezzature per favorire la ciclabilità e la pedonalità

articolo 20 - Tessuto R1 / TAF. Tessuto di antica formazione ed elementi edilizi di interesse storico architettonico

20.1. Morfologia e tipologia

Il Tessuto di antica formazione R1/TAF comprende:

- edifici di notevole interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., relative pertinenze a parco e giardino all'interno dei nuclei di antica formazione;
- edifici, non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., di interesse storico e ambientale, costituenti le corti e le cortine edilizie coerenti con l'impianto urbano originario, all'interno dei nuclei di antica formazione, nonché le relative pertinenze a parco e giardino all'interno dei nuclei di antica formazione;
- le parti dei nuclei urbani originari che pur denotando alterazioni del disegno originario degli edifici, conservano gli allineamenti viari e denotano la persistenza di alcuni caratteri architettonici ed ambientali meritevoli di tutela e di conservazione.

20.2. Principio generale

Il principio generale indicato è quello della tutela e della salvaguardia. Le opere devono essere rivolte principalmente alla conservazione; al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione delle permanenze distintive.

20.3. Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni come definite dal precedente articolo 19. Le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 20% della SLP dell'unità immobiliare o dell'insediamento.

20.4. Interventi ammessi

Nella Tavola PR3 - Nuclei di antica formazione, edifici e manufatti edilizi di interesse storico-architettonico, sono graficamente individuate le modalità di intervento relativamente agli edifici appartenenti al tessuto, identificando le seguenti differenti categorie di intervento, nel rispetto dell'articolo 27 della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii. e aggiornata con la Sentenza della Corte Costituzionale n.309/2011, quali:

- il Restauro architettonico (Re), da attuarsi con titolo abilitativo diretto - previsto per edifici e complessi di rilevante valore storico architettonico e di notevole interesse storico artistico (vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.) nonché le relative pertinenze a parco e giardino;
- il Risanamento conservativo (Rc), da attuarsi con titolo abilitativo diretto - previsto per edifici e complessi di rilevante valore storico architettonico ed edifici e complessi di valore storico architettonico minore, nonché le relative pertinenze a parco e giardino;
- la Ristrutturazione edilizia (Ri) per la quale si prevedono due diversi gradi d'intervento ovvero,
 - la Ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (Ris), da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 35 - previsto per edifici compresi nel tessuto storico ma profondamente alterati nel disegno originario da interventi precedenti;
 - la Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (Ric), da attuarsi con titolo abilitativo diretto - previsto per edifici compresi nel tessuto storico, profondamente trasformati da interventi precedenti, ma che conservano gli allineamenti viari e denotano la persistenza di alcuni caratteri architettonici ed ambientali meritevoli di conservazione.

Non è consentita la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica.

Il PdR definisce interventi di:

- Restauro architettonico (Re), ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera c) della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., gli interventi edilizi ed opere orientati all'utilizzo e alla valorizzazione con l'obiettivo della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio, dei suoi spazi pertinenziali (aperti e non) e degli edifici minori ad esso integrati, nonché dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano; include gli interventi finalizzati alla conservazione dell'esistente nei suoi caratteri tipologici, morfologici, strutturali, tecno-morfologici e formali esistenti ma che possano consentire destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Non sono ammissibili aumenti di volume o superficie lorda di pavimento, né modifiche delle sagome degli edifici, né frazionamento delle unità immobiliari che comportino alterazioni significative della tipologia e della struttura originaria, salvo per casi eccezionali supportati da adeguata documentazione e verificati con motivazioni tecniche e funzionali. Sono consentiti mutamenti di

destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto. Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate a conservare sia l'unitarietà dell'impianto nei suoi caratteri tipologici e morfologici, sia le relazioni funzionali e formali di tali spazi con gli edifici, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale.

- Risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera c) della L.R. n.12/2005, gli interventi edilizi ed opere finalizzati al recupero dell'abitabilità con ripristino igienico, statico, funzionale, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume degli edifici e rispettando il sistema strutturale e gli elementi tecno-morfologici caratterizzanti. Tali interventi comprendono pertanto il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Sono inoltre consentite modifiche del numero delle unità immobiliari, nonché l'eventuale inserimento di soppalchi, per adeguare l'edificio alle mutate esigenze d'uso, purché non si compromettano i caratteri storici dell'edificio e gli elementi architettonici di pregio. Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, compatibilmente alle prescrizioni dettate in proposito dalle norme regolanti il Tessuto di appartenenza dell'edificio e che venga rispettata la conservazione dell'edificio stesso secondo quanto sopra previsto. Gli interventi sugli spazi aperti comprendono le opere finalizzate al miglioramento e alla valorizzazione degli elementi formali, degli impianti vegetazionali, dei manufatti e degli arredi, purché rispettosi dell'assetto storico e paesistico-ambientale.
- Ristrutturazione edilizia (Ri), ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d) della L.R. n.12/2005 e ss.mm.ii., gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Per tale categoria, il Piano delle Regole prevede altresì due diversi gradi d'intervento:
 - la Ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (Ris), nella quale si identificano gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi

aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria; tali trasformazioni includono altresì la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, nel rispetto della volumetria esistente e in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie.

Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi possono essere realizzati facendo riferimento e nel rispetto degli indici e parametri previsti (dal tessuto di appartenenza). Essi sono assoggettati all'obbligo di valutazione preventiva da parte della Commissione Edilizia (o organo tecnico equipollente), soprattutto qualora gli interventi stessi comportino il soprizzo dell'edificio entro il limite di altezza dell'edificio come successivamente definito.

- la Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (Ric), nella quale si identificano gli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva (delle parti interne, orizzontali, verticali, nonché dei collegamenti verticali, tipo scale ed ascensori, anche con interventi sulle strutture) che non preveda la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche. Tali interventi non possono comportare incrementi di SLP, né cambi di destinazione d'uso che non siano compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio. Previa valutazione positiva effettuata dalla Commissione Edilizia (o organo tecnico equipollente) e solo in casi eccezionali supportati da adeguata documentazione ricognitiva, comprensiva di analisi statiche e storico-architettoniche relative all'edificio, ai suoi annessi e pertinenze, accompagnata da dettagliata relazione che evidenzia le motivazioni tecniche e funzionali, possono essere ammessi tutti gli interventi previsti dalla modalità di intervento di Ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (Ris). Qualora, per tali casi eccezionali, venisse autorizzata la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) essa altresì dovrà rispettare le indicazioni di cui al successivo articolo 53. Non sono consentiti gli interventi che comportino il soprizzo dell'edificio e pertanto il superamento dell'altezza dell'edificio esistente.

Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi possono essere realizzati facendo riferimento e nel rispetto degli indici e parametri previsti (dal tessuto di appartenenza) e sono assoggettati all'obbligo di valutazione

preventiva da parte della Commissione Edilizia (o organo tecnico equipollente).

20.5. Opere ammesse per gli interventi di Risanamento conservativo (Rc)

In via generale e per tutte le tipologie di interventi consentiti, relativamente al Risanamento conservativo (Rc), le opere non dovranno essere in contrasto con gli obblighi di tutela degli elementi architettonici di pregio presenti in fabbricati sottoposti a vincolo specifico ed essere coerenti con le indicazioni di seguito specificate:

- a) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

- b) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della SLP. Sono altresì escluse modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde, fatto salvo quando previsto relativamente al recupero dei sottotetti.

- c) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

- d) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio,

quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari.

- e) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

- f) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

- g) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della SLP e non compromettano il decoro dell'edificio.

Tutti gli interventi dovranno inoltre essere coerenti con quanto previsto dal successivo articolo 21 - Ulteriori criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nei tessuti R1/TAF.

Le disposizioni del presente articolo dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

20.6. Opere ammesse per gli interventi di Ristrutturazione edilizia (Ri)

In via generale e per tutte le tipologie di interventi consentiti, relativamente alla Ristrutturazione edilizia sia di tipo sostitutivo (Ris) sia di tipo conservativo (Ric), le opere dovranno essere finalizzate a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti in modo da ricercare una assonanza forma capace di migliorare l'immagine urbana complessiva. In questo senso gli interventi potranno assumere come riferimento le indicazioni di cui al precedente articolo 20.5.



Nel caso vi sia una diminuzione certificata superiore almeno al 10% del fabbisogno energetico annuo di energia che interessi l'edificio esistente è consentito, una tantum, l'ampliamento di SLP nei limiti del 5% dell'esistente, alla data di approvazione delle presenti norme, con un minimo di mq. 10 ed un massimo di mq. 35 da realizzare in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio. A conclusione dell'intervento il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio. Questi ampliamenti non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della L.R: n.13/2009 e ss.mm.ii. "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia".

Tutti gli interventi dovranno inoltre essere coerenti con quanto previsto dal successivo articolo 21 - Ulteriori criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nei tessuti R1/TAF.

Per gli interventi che prevedano l'utilizzazione dei volumi sottotetto (in applicazione del CAPO I, TITOLO IV, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.) - esclusivamente per gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (Ris) - l'altezza massima, dell' edificio esistente, s'intende aumentata di ml. 1,00.

I progetti riguardanti edifici, inclusi negli ambiti sottoposti a tutela ambientale, e/o vincolati per qualità storico - architettoniche, sono soggetti, nei casi previsti dalle norme vigenti, all'iter istruttorio previsto dal D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Le disposizioni del presente articolo dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

20.7. Interventi da attuarsi attraverso Piano Attuativo

Il PGT individua nella Tavola PR3, con apposito simbolo grafico (PA) alcuni ambiti di specifico interesse e complessità la cui trasformazione è subordinata alla predisposizione ed approvazione di un Piano Attuativo.

La realizzazione dell'intervento è ammessa, stipulata la convenzione, attraverso l'attuazione per comparti ancorché articolata in differenti fasi temporali.

Il Piano Attuativo dovrà rispettare le indicazioni relative alle funzioni ed agli interventi ammessi previste per i differenti edifici di cui ai precedenti commi.

Il Piano Attuativo dovrà promuovere specifiche attenzioni rivolte a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano di prossimità, valorizzando le opportunità di rifunzionalizzazione e prevedendo il mantenimento dei valori identitari propri del tessuto. Nelle aree assoggettate a Piano Attuativo può essere raggiunto un incremento massimo pari al 10% della SLP a condizione che si realizzino, anche in modo combinato, una o più di queste condizioni:

- l'incremento utilizzi i diritti edificatori di aree destinate a servizi di cui comma 6.3 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi;
- l'intervento si caratterizzi per una elevata efficienza e un rilevante risparmio energetico e di bioarchitettura climatica prevedendo ad esempio una classificazione energetica virtuosa (classe A), impiego di fonti energetiche rinnovabili superiore del 30% ai minimi di legge, risparmio idrico con recupero acqua piovana. Più in generale possono essere utilizzate come utile riferimento le "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" approvate con D.D.S. 20.12.2007, n. 16188 (BURL n. 4 SO del 21.1.2008);
- l'intervento preveda la realizzazione di servizi di interesse rilevante per la collettività o infrastrutture previste nel Piano dei servizi e/o nel Piano Triennale delle opere pubbliche;
- l'intervento si faccia carico di rispondere, con soluzioni progettuali coerenti, alle indicazioni specifiche di cui al successivo comma 20.8.

Proporzionalmente all'incremento di SLP potrà essere previsto un aumento relativo al rapporto di copertura.

20.8. Preesistenze di interesse puntuale

Il PGT individua alcune preesistenze di significativo valore storico e architettonico che costituiscono elementi di interesse puntuale. Per le stesse il PGT indica alcune attenzioni e prescrizioni che dovranno essere assunte come riferimento nella predisposizione degli interventi edilizi.

Le preesistenze di interesse puntuale individuate sono:

- CASCINA ARMELLINA: costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE: dovranno essere sistemati in modo unitario, la copertura e l'involucro esterno, indipendentemente dal frazionamento dell'immobile in differenti proprietà.

Dovrà essere confermata la tipologia edilizia originaria dell'edificio principale, in particolare i loggiati e i vani scala, benché sia ammesso il rinnovo dei materiali in opera.

Dovrà essere trasformata in muratura dai connotati tipologicamente coerenti con il contesto architettonico ed ambientale, la superfetazione costituita da tettoia metallica tamponata in ferro e vetro esistente all'imbocco del cortile, con facoltà di sua destinazione ad attività artigianali di servizio, di deposito o di autorimessa privata.

Dovrà essere restaurato il vecchio pozzo esistente nel cortile, in subordine all'adozione delle occorrenti misure di sicurezza e di tutela dell'incolumità delle persone e, in particolare, dei bambini.

Il cortile dovrà essere sistemato a verde filtrante (superficie permeabile) in misura non inferiore all'20% della superficie fondiaria, in posizione strettamente circostante al vecchio pozzo, nel quadro di sistemazioni ambientali che ne promuovano la vivibilità esclusivamente pedonale.

- CASCINA BELVEDERE: costituisce una preesistenza che necessita di ulteriori interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE: dovrà essere tinteggiato l'involucro esterno con colori coerenti con quelli dei materiali di copertura, dei serramenti esterni e della lattoneria.

Dovrà essere sistemata la viabilità d'accesso sia in forma di perfezionamento del fondo stradale, anche al fine dello smaltimento delle acque meteoriche, che di allargamento, in misura di quanto basta per migliorare le condizioni di sicurezza dei veicoli in transito.

L'immobile, che risulta essere stato distrutto da incendio, potrà essere ricostruito ai fini residenziali solamente entro i mappali n.7 e n.9, in coerenza tipologico-formale con il fabbricato esistente nel mappale n.3, nonché in aderenza ad esso, con conferma del numero di piani e dell'altezza di quest'ultimo, con un massimo di incremento della SLP esistente con ulteriori mq. 170.

- CASCINA CASCINELLA: costituisce una preesistenza che denota interessanti caratteri di tipicità gravemente compromessa da un elevato degrado. Talune quote di volumetria denotano i segni di recenti interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE: Dovrà essere confermata la tipologia edilizia originaria dell'intero complesso, benché sia ammesso il rinnovo dei materiali in opera.

Gli interventi realizzabili nell'ambito dei mappali n.28 e n.29, pur dovendo risultare coerenti ed unitari con l'intero Piano di recupero e pur concorrendo a definirne il dimensionamento e la dotazione di standard, nonché di parcheggi privati, potranno essere attuati in tempi diversi da quelli della quota preponderante dello stesso Piano di recupero.

Dovrà essere tinteggiato l'involucro esterno con colori coerenti con quelli dei materiali di copertura, dei serramenti esterni e della lattoneria che, alla data di adozione delle presenti norme, risultano possedere la configurazione di opere già risanate.

Non potranno essere inseriti elementi di disegno architettonico, cromatismi e materiali di rivestimento che contrastino con il disegno originario dell'insediamento e con il contesto ambientale dei luoghi.

- CASCINA CASCINETTA: costituisce una preesistenza che denota i segni di recenti interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne;
PRESCRIZIONI SPECIFICHE: dovrà essere tinteggiato l'involucro esterno con colori coerenti con quelli dei materiali di copertura, dei serramenti esterni.
- CASCINA FRANCOLINO: costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di completamento, dei restauri finora attuati, in forma di tinteggiatura degli esterni dei corpi principali, nonché di risanamento del corpo interno al cortile e di eliminazione di alcune modeste superfetazioni.
- CASCINA GATTAFAME: costituisce una preesistenza che necessita d'interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne, nonché di potenziamento della destinazione residenziale a scapito dei minimi residui di vani accessori in disuso, costituenti pertinenze delle destinazioni residenziali in uso;
PRESCRIZIONI SPECIFICHE: dovranno essere sistemati in modo unitario, la copertura e l'involucro esterno, indipendentemente dal frazionamento dell'immobile in differenti proprietà.
Dovrà essere confermata la tipologia edilizia originaria, in particolare i loggiati e i vani scala, benché sia ammesso il rinnovo dei materiali in opera.
Dovrà essere sistemata la planarità della pavimentazione del cortile, con obbligo di sua sistemazione a verde filtrante, in misura non inferiore al 40%, mirata a promuoverne la vivibilità esclusivamente pedonale.
- CASCINA SANT'ANNA (GRAFFIGNANA): costituisce una preesistenza che necessita di ulteriori interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne;
PRESCRIZIONI SPECIFICHE: dovrà essere tinteggiato l'involucro esterno con colori coerenti con quelli dei materiali di copertura, dei serramenti esterni e della lattoneria.
Dovrà essere salvaguardata la conservazione delle alberature esistenti nel grande cortile, la cui superficie, in misura non inferiore al 40%, dovrà essere sistemata a verde filtrante ed attrezzata con sistemazioni ambientali che ne promuovano la vivibilità esclusivamente pedonale.
- COMPLESSO DELLE CASCINE SOFIA E FIORI: costituiscono due preesistenze significative sotto il profilo paesistico locale così composte:
 - dall'edificio principale di Cascina Sofia, prevalentemente adibito ad uso residenziale, che necessita d'interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne mirate al potenziamento della destinazione residenziale a scapito dei minimi residui di differenti destinazioni in disuso;
 - dai vecchi porticati agricoli in disuso, ora adibiti a destinazioni complementari di quella residenziale, per cui si applicano le seguenti norme;

- dalla vecchia aia in disuso, costituente un reliquato di superficie scoperta compromesso da recenti superfetazioni, per cui si applicano le seguenti norme;
- da fabbricati minori già prevalentemente caratterizzati dalla destinazione residenziale, che necessitano di interventi conservativi di risanamento igienico;
- dall'edificio principale di Cascina Fiori, prevalentemente adibito ad uso residenziale, che necessita d'interventi di risanamento e di trasformazione delle parti interne mirate al potenziamento della destinazione residenziale a scapito dei minimi residui di differenti destinazioni in disuso;
- da fabbricati minori solo in parte caratterizzati dalla destinazione residenziale, che necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia;

PRESCRIZIONI SPECIFICHE: dovranno essere sistemati in modo unitario, la copertura e l'involucro esterno degli edifici principali, indipendentemente dal frazionamento degli immobili in differenti proprietà. Dovrà essere confermata la tipologia edilizia originaria, in particolare i loggiati e i vani scala, benché sia ammesso il rinnovo dei materiali in opera.

I materiali costruttivi, le dimensioni, le forme e i colori dei serramenti esterni, dei parapetti, come di ogni altro componente edilizio, degli involucri esterni, dovranno risultare coerenti con i valori ambientali e della tradizione locale;

20.9. Altri interventi ammessi

Nei tessuti R1/TAF sono altresì ammessi ulteriori interventi edilizi, mediante Atto unilaterale d'obbligo (registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari), che opererà per il raggiungimento degli obiettivi nel seguito elencati:

- il coordinamento degli allineamenti dei colmi, delle gronde e delle murature perimetrali del corpo di fabbrica costituito dall'insieme di differenti proprietà costituite dai vecchi porticati originariamente agricoli. Non saranno computati i conseguenti incrementi di SLP e/o volumetrici;
- la trasformazione in senso residenziale dei reliquati di volumetria aventi diverse destinazioni, siti sia al piano terreno che al primo piano;
- il coordinamento delle tipologie architettoniche, dei materiali costruttivi e delle colorazioni degli involucri esterni, coerentemente con i valori ambientali e della tradizione locale.

L'attuazione delle opere, previste dal relativo Atto unilaterale d'obbligo, avverrà mediante intervento edilizio diretto subordinato al rispetto delle descritte condizioni.

20.10. Interventi ammessi con Permesso di Costruire Convenzionato - PCC

Il PGT individua, nella Tavola PR3 "Nuclei di antica formazione, edifici e manufatti edilizi di interesse storico-architettonico. Modalità di intervento", quattro porzioni di tessuto che per conformazione, localizzazione e caratteri morfologici dovranno essere attuati previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale.

Le modalità di intervento relative ai singoli edifici sono quelle puntualmente indicate nella Tavola PR3 e i criteri generali per il convenzionamento dovranno riferirsi a quanto previsto nel successivo articolo 35.7.

Le porzioni di tessuto individuate, sono:

- CORTILE DI VIA MANZONI, ANGOLO VIA LEONI. E' caratterizzato da eterogeneità, da disordine urbanistico e da degrado, non supportato da alcuna preesistenza significativa, meritevole di conservazione.

Funzioni ammesse, indici urbanistici e parametri edilizi dovranno riferirsi a quanto indicato alla successiva tabella riepilogativa.

E' prevista la possibilità di monetizzazione degli standard e/o delle cessioni dovute, con un limite massimo del 50%

- COMPLESSO DA VIA VERDI A PIAZZA DELLA REPUBBLICA. E' una preesistenza costituita, in parte, da area libera da edificazione e in parte da edificazione di scarsa entità e di modesto valore architettonico, fortemente frazionata, nonché da rustici in disuso e da rustici trasformati in ricoveri per auto ed, infine, costituita da una parte della cortina di edifici delimitanti il lato meridionale della Piazza Repubblica.

Funzioni ammesse, indici urbanistici e parametri edilizi dovranno riferirsi a quanto indicato alla successiva tabella riepilogativa.

Non è prevista la possibilità di monetizzazione degli standard e delle cessioni dovute.

- COMPLESSO DELLA "CORTE PRINETTI" CON FRONTE SULLA VIA CAVOUR. E' una preesistenza che necessita d'interventi di riqualificazione funzionale e spaziale.

Funzioni ammesse, indici urbanistici e parametri edilizi dovranno riferirsi a quanto indicato alla successiva tabella riepilogativa.

E' fatto obbligo di formazione di passaggio pedonale, al piano terreno, fra la via Prinetti e la via Cavour, attraverso la corte interna

E' prevista la possibilità di monetizzazione degli standard e/o delle cessioni dovute, con un limite massimo del 50%

- COMPLESSO PRODUTTIVO DI VIA PONTI. E' costituita da una preesistenza relativa all'intero complesso costituito dagli impianti produttivi di via Ponti, che dovranno essere finalizzati alla ridefinizione delle funzioni insediate orientando le trasformazioni in modo da ridurre gli effetti di interferenza con i tessuti circostanti.

Funzioni ammesse, indici urbanistici e parametri edilizi dovranno riferirsi a quanto indicato alla successiva tabella riepilogativa.

E' prevista la possibilità di monetizzazione degli standard e/o delle cessioni dovute, con un limite massimo del 50%

Denominazione	Superficie Territoriale St (mq)	Tessuto da assumere per gli interventi	Orientamento ai temi del convenzionamento e prescrizioni integrative
PCC <u>CORTILE DI VIA MANZONI,</u> <u>ANGOLO VIA LEONI</u>	575	R3b	<ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 25% della St - da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...).• Conferimento di aree a standard per parcheggi come definiti nel PdS.• L'altezza massima degli edifici è pari all'esistente incrementabile fino ad un massimo di ml.10,50.
PCC <u>COMPLESSO DA VIA VERDI A PIAZZA DELLA REPUBBLICA</u>	1.879	R3b	<ul style="list-style-type: none">• In virtù delle caratteristiche dell'area d'intervento si dovrà prevedere che non meno del 40% della St, in corrispondenza dell'area attualmente ineditata posta sul fronte della via Verdi, venga adeguatamente conservata e sistemata con configurazione di giardino privato aperto alla fruizione pubblica, in modo regolamentato e prevedendone l'accessibilità anche da Piazza della Repubblica.• Conferimento di aree a standard per parcheggi come definiti nel PdS.• L'altezza massima degli edifici è pari all'esistente incrementabile fino ad un massimo di ml.11,50.• Mantenimento degli allineamenti esistenti, limitatamente alla cortina attestata su Piazza della Repubblica.
PCC <u>COMPLESSO DELLA "CORTE PRINETTI" CON FRONTE SULLA VIA CAVOUR</u>	601	R3b	<ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 25% della St - da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...).• Conferimento di aree a standard per parcheggi come definiti nel PdS.• L'altezza massima degli edifici è pari all'esistente incrementabile fino ad un massimo di ml.9,00.
PCC <u>COMPLESSO PRODUTTIVO DI</u>	1.658	P3	<ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 25% della St - da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...).

<u>VIA PONTI</u>		<ul style="list-style-type: none">• Conferimento di aree a standard per parcheggi come definiti nel PdS.• L'altezza massima degli edifici è pari all'esistente incrementabile fino ad un massimo di ml.10,50.• L'indice fondiario è pari all'esistente incrementabile fino ad un massimo di 0,55 mq/mq.
------------------	--	---

articolo 21 - Ulteriori criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nei tessuti R1/TAF

21.1. Criteri e prescrizioni generali

Nei tessuti R1/TAF gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti a cascina lombarda: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

Negli ambiti R1/TAF:

- le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato con le direttive previste per ciascuna categoria di intervento;
- sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) finalizzati al risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in coerenza alle specifiche norme che disciplinano gli immobili soggetti a vincolo storico, monumentale e paesaggistico;

- a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesistico e ambientale, è vietata l'installazione di torri, tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale da documentarsi con gli elaborati tecnico-grafici previsti dalle normative vigenti.

21.2. Interventi sugli spazi non edificati

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di autorimesse (con relativi spazi di accesso e di manovra) e di volumi tecnici (strettamente funzionali agli impianti tecnologici), questi ultimi a condizione che:

- a) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- b) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi.

È ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza degli edifici a condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici prospicienti. A tal fine potranno essere realizzate, se necessario, recinzioni chiuse o cieche, secondo le modalità di cui ai punti seguenti.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;
- b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;
- c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia. Nel caso venissero proposte pavimentazioni in autobloccanti di cls o diversi dalle pietre naturali, si dovranno necessariamente utilizzare i tipi "simil pietra" e comunque vincolati al parere positivo espresso dall'U.T.C. e/o apposita commissione edilizia;
- d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;
- e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non

specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

articolo 22 - Tessuto R2a. Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – bassa densità

22.1. Morfologia e tipologia

Nel tessuto R2a (Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – bassa densità) sono compresi:

- edifici, anche di recente costruzione, caratterizzati da un impianto insediativo leggibile come unitario e con caratteri morfologici distinguibili e coerenti.

L'elemento distintivo è rappresentato da una edificazione a bassa densità.

22.2. Principio generale

Il principio generale è il riconoscimento ed il mantenimento dei caratteri distintivi. Le iniziative di trasformazione devono essere rivolte principalmente al mantenimento degli edifici, all'integrazione dei singoli comparti urbani, al consolidamento e/o alla conservazione della morfologia urbana presente.

22.3. Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni come definite dal precedente articolo 19. In caso di nuova edificazione e/o di ricostruzione le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 30% della SLP dell'unità immobiliare o dell'insediamento.

22.4. Interventi ammessi

Gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento del tessuto edilizio esistente nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

E' ammesso, una tantum, un ampliamento nei limiti del 10 % della SLP esistente, da realizzarsi entro i limiti di altezza massima previsti per il tessuto, con un minimo di mq. 10 ed

un massimo di mq. 35 di SLP. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione non comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 20% della SLP esistente, con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 75 di SLP a condizione che risulti certificata una diminuzione superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico annuo previsto dalle normative regionali vigenti.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 20% della SLP esistente, con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 75 di SLP a condizione che risulti certificata una diminuzione superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico previsto al successivo articolo 53. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

A conclusione dell'intervento il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio che dimostri il rispetto delle normative vigenti in merito al contenimento energetico come previsto dalle presenti Disposizioni attuative.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili tra loro e con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) e ss.mm.ii.

E' consentita la nuova costruzione.

Non è consentita la ristrutturazione urbanistica.

Tutti gli interventi devono rispettare i seguenti limiti:

- a) la utilizzazione fondiaria è pari alla SLP esistente; ove però questa non raggiunga l'indice di utilizzazione fondiario previsto, è consentito raggiungere detto indice;
- b) il rapporto di copertura R_c è pari a quello esistente; ove però questo non raggiunga il rapporto di copertura previsto è consentito il raggiungimento di tale limite;
- c) l'altezza massima H_{max} non dovrà superare quella dell'edificio esistente; ove però questa non raggiunga l'altezza prevista è consentito il raggiungimento di tale limite;
- d) le distanze D_c , D_f , D_s non dovranno essere inferiori a quelle esistenti, ove queste non raggiungano le misure prescritte è consentito il raggiungimento di questo limite; per le distanze D_c è ammessa la possibilità di costruire ad una distanza inferiore a condizione che venga stipulato e trascritto nei pubblici registri immobiliari atto notarile costitutivo di una servitus non aedificandi sull'area del confinante per una ulteriore fascia di arretramento corrispondente allo spazio ulteriore di

avanzamento del nuovo edificio rispetto al limite di distanza dai confini, questo sempre a patto che il nuovo edificio rispetti la distanza DF dai fabbricati limitrofi;
e) la superficie permeabile, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 30% della Sf.

Qualora l'intervento prevedesse una edificazione aggiuntiva rispetto all'esistente o comunque una edificazione maggiore di 250 mq di SLP, l'attuazione è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 35.

Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

22.5. Indici urbanistici e parametri edilizi

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,40 (esistente se >)
Rc	Rapporto di copertura	%	40 (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	10,00 (esistente se >)

articolo 23 - Tessuto R2b. Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – media / alta densità

23.1. Morfologia e tipologia

Nel tessuto R2b (Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – media / alta densità) sono compresi:

- edifici, anche di recente costruzione, caratterizzati da un impianto insediativo leggibile come unitario e con caratteri morfologici distinguibili e coerenti;

L'elemento distintivo è rappresentato da edificazione a media o alta densità.

23.2. Principio generale

Il principio generale è il riconoscimento ed il mantenimento dei caratteri distintivi. Le iniziative di trasformazione devono essere rivolte principalmente al mantenimento degli edifici, all'integrazione dei singoli comparti urbani, al consolidamento e/o alla conservazione della morfologia urbana presente.

23.3. Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni come definite dal precedente articolo 19. In caso di nuova edificazione e/o di ricostruzione le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 30% della SLP dell'unità immobiliare o dell'insediamento.

23.4. Interventi ammessi

Gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento del tessuto edilizio esistente nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

E' ammesso, una tantum, un ampliamento nei limiti del 10 % della SLP esistente, da realizzarsi entro i limiti di altezza massima previsti per il tessuto, con un minimo di mq. 10 ed un massimo di mq. 35 di SLP. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione non comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 20% della SLP esistente, con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 75 di SLP a condizione che risulti certificata una diminuzione superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico annuo previsto dalle normative regionali vigenti.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 20% della SLP esistente, con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 75 di SLP a condizione che risulti certificata una diminuzione superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico previsto al successivo articolo 53. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

A conclusione dell'intervento il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio che dimostri il rispetto delle normative vigenti in merito al contenimento energetico come previsto dalle presenti Disposizioni attuative.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili tra loro e con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) e ss.mm.ii.

E' consentita la nuova costruzione.

Non è consentita la ristrutturazione urbanistica.

Tutti gli interventi devono rispettare i seguenti limiti:

- a) la utilizzazione fondiaria è pari alla SLP esistente; ove però questa non raggiunga l'indice di utilizzazione fondiario previsto, è consentito raggiungere detto indice;
- b) il rapporto di copertura Rc è pari a quello esistente; ove però questo non raggiunga il rapporto di copertura previsto è consentito il raggiungimento di tale limite;

- c) l'altezza massima Hmax non dovrà superare quella dell'edificio esistente; ove però questa non raggiunga l'altezza prevista è consentito il raggiungimento di tale limite;
- d) le distanze DC, DF, DS non dovranno essere inferiori a quelle esistenti, ove queste non raggiungano le misure prescritte è consentito il raggiungimento di questo limite; per le distanze DC è ammessa la possibilità di costruire ad una distanza inferiore a condizione che venga stipulato e trascritto nei pubblici registri immobiliari atto notarile costitutivo di una servitus non aedificandi sull'area del confinante per una ulteriore fascia di arretramento corrispondente allo spazio ulteriore di avanzamento del nuovo edificio rispetto al limite di distanza dai confini, questo sempre a patto che il nuovo edificio rispetti la distanza DF dai fabbricati limitrofi;
- e) la superficie permeabile, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 30% della Sf.

Qualora l'intervento prevedesse una edificazione aggiuntiva rispetto all'esistente o comunque una edificazione maggiore di 300 mq di SLP, l'attuazione è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 35.

Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

23.5. Indici urbanistici e parametri edilizi

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,55 (esistente se >)
Rc	Rapporto di copertura	%	40 (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	12,00 (esistente se >)

articolo 24 - Tessuto R3a. Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - bassa densità

24.1. Morfologia e tipologia

Nel tessuto R3a (Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei - bassa densità) sono compresi:

- aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, con caratteri tipologici eterogenei e solo parzialmente riconoscibili come coerenti;
- edifici prevalentemente realizzati per addizioni successive e/o in assenza di pianificazione urbanistica attuativa;

- edifici che presentano bassi livelli di efficienza energetica e/o che necessitano di interventi di riqualificazione energetica;
- tessuti che presentano ridotte dotazioni in termini di spazi pubblici e/o di servizi;

L'elemento distintivo è rappresentato da edificazione a bassa densità.

24.2. Principio generale

Gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero edilizio ed alla razionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere favorito il completamento della dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche.

24.3. Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni come definite dal precedente articolo 19. In caso di nuova edificazione e/o di ricostruzione le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 30% della SLP dell'unità immobiliare o dell'insediamento.

24.4. Interventi ammessi

Gli interventi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano e al riequilibrio delle dotazioni pubbliche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

E' ammesso, una tantum, un ampliamento nei limiti del 10 % della SLP esistente, da realizzarsi entro i limiti di altezza massima previsti per il tessuto, con un minimo di mq. 10 ed un massimo di mq. 35 di SLP. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione non comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 20% della SLP esistente, con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 75 di SLP a condizione che risulti certificata una diminuzione superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico annuo previsto dalle normative regionali vigenti.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 20% della SLP esistente, con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 75 di SLP a condizione che risulti certificata una diminuzione superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico previsto al successivo articolo 53. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

A conclusione dell'intervento il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio che dimostri il rispetto delle normative vigenti in merito al contenimento energetico come previsto dalle presenti Disposizioni attuative.

E' consentita la nuova costruzione.

E' consentita la ristrutturazione urbanistica.

Tutti gli interventi devono rispettare i seguenti limiti:

- a) la utilizzazione fondiaria è pari alla SLP esistente; ove però questa non raggiunga l'indice di utilizzazione fondiario previsto, è consentito raggiungere detto indice;
- b) il rapporto di copertura R_c è pari a quello esistente; ove però questo non raggiunga il rapporto di copertura previsto è consentito il raggiungimento di tale limite;
- c) l'altezza massima H_{max} non dovrà superare quella dell'edificio esistente; ove però questa non raggiunga l'altezza prevista è consentito il raggiungimento di tale limite;
- d) le distanze D_c , D_f , D_s non dovranno essere inferiori a quelle esistenti, ove queste non raggiungano le misure prescritte è consentito il raggiungimento di questo limite; per le distanze D_c è ammessa la possibilità di costruire ad una distanza inferiore a condizione che venga stipulato e trascritto nei pubblici registri immobiliari atto notarile costitutivo di una servitus non aedificandi sull'area del confinante per una ulteriore fascia di arretramento corrispondente allo spazio ulteriore di avanzamento del nuovo edificio rispetto al limite di distanza dai confini, questo sempre a patto che il nuovo edificio rispetti la distanza D_f dai fabbricati limitrofi;
- e) la superficie permeabile, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 30% della S_f .

Qualora l'intervento prevedesse una edificazione aggiuntiva rispetto all'esistente o comunque una edificazione maggiore di 300 mq di SLP, l'attuazione è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 35.

Altresì, qualora gli interventi prevedessero una ristrutturazione urbanistica con edificazione maggiore di 500 mq di SLP, l'attuazione è subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo (PA).

Gli interventi dovranno rispettare:

- a) i caratteri dell'architettura, del paesaggio urbano riferendosi al contesto urbano circostante;
- b) i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli articolo 9 e 25 della L.R. n. 24/2006 e s.m.i..

Tali interventi potranno prevedere un incremento sino ad un massimo del 10% della SLP consentita dall'indice *U_f*. Tale premialità dovrà essere graduata in rapporto a rilevanti interessi di ordine pubblico quali ad esempio la realizzazione di opere di sistemazione della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, di opere per il deflusso delle acque meteoriche, di opere di bonifica, ecc..

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili tra loro e con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) e le sue successive modifiche e integrazioni.

Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

24.5. Indici urbanistici e parametri edilizi

<i>U_f</i>	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,45 (esistente se >)
<i>R_c</i>	Rapporto di copertura	%	40 (esistente se >)
<i>R_p</i>	Rapporto di permeabilità	%	30
<i>H</i>	Altezza massima	ml	12,00 (esistente se >)

24.6. Indicazioni puntuali

Il PGT individua nella Tavola PR1, con apposito simbolo grafico (AIP):

- un ambito localizzato in corrispondenza delle vie De Amicis e Rinascimento. Per questo ambito è data facoltà di definire convenzionalmente con l'A.C. mediante specifica Pratica edilizia, le giaciture, gli allineamenti, le dimensioni e le aree occorrenti per la formazione di un Parcheggio privato d'interesse generale, un raccordo pedonale e ciclabile fra le Vie De Amicis e Rinascimento.

articolo 25 - Tessuto R3b. Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei – media / alta densità

25.1. Morfologia e tipologia

Nel tessuto R3b (Tessuto caratterizzato da insediamenti solo parzialmente coerenti e morfologicamente eterogenei – media / alta densità) sono compresi:

- aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, con caratteri tipologici eterogenei e solo parzialmente riconoscibili come coerenti;
- edifici prevalentemente realizzati per addizioni successive e/o in assenza di pianificazione urbanistica attuativa;

- edifici che presentano bassi livelli di efficienza energetica e/o che necessitano di interventi di riqualificazione energetica;
- tessuti che presentano ridotte dotazioni in termini di spazi pubblici e/o di servizi;

L'elemento distintivo è rappresentato da edificazione a media o alta densità.

25.2. Principio generale

Gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero edilizio ed alla razionalizzazione mediante interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica dovrà essere favorito il completamento della dotazione di servizi e di attrezzature pubbliche.

25.3. Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni come definite dal precedente articolo 19. In caso di nuova edificazione e/o di ricostruzione le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 30% della SLP dell'unità immobiliare o dell'insediamento.

25.4. Interventi Ammessi

Gli interventi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano e al riequilibrio delle dotazioni pubbliche, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

E' ammesso, una tantum, un ampliamento nei limiti del 10 % della SLP esistente, da realizzarsi entro i limiti di altezza massima previsti per il tessuto, con un minimo di mq. 10 ed un massimo di mq. 35 di SLP. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione non comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 20% della SLP esistente, con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 75 di SLP a condizione che risulti certificata una diminuzione superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico annuo previsto dalle normative regionali vigenti.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 20% della SLP esistente, con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 75 di SLP a condizione che risulti certificata una diminuzione superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico previsto al successivo articolo 53. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

A conclusione dell'intervento il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio che dimostri il rispetto delle normative vigenti in merito al contenimento energetico come previsto dalle presenti Disposizioni attuative.

E' consentita la nuova costruzione.

E' consentita la ristrutturazione urbanistica.

Tutti gli interventi devono rispettare i seguenti limiti:

- a) la utilizzazione fondiaria è pari alla SLP esistente; ove però questa non raggiunga l'indice di utilizzazione fondiario previsto, è consentito raggiungere detto indice;
- b) il rapporto di copertura R_c è pari a quello esistente; ove però questo non raggiunga il rapporto di copertura previsto è consentito il raggiungimento di tale limite;
- c) l'altezza massima H_{max} non dovrà superare quella dell'edificio esistente; ove però questa non raggiunga l'altezza prevista è consentito il raggiungimento di tale limite;
- d) le distanze D_c , D_f , D_s non dovranno essere inferiori a quelle esistenti, ove queste non raggiungano le misure prescritte è consentito il raggiungimento di questo limite; per le distanze D_c è ammessa la possibilità di costruire ad una distanza inferiore a condizione che venga stipulato e trascritto nei pubblici registri immobiliari atto notarile costitutivo di una servitus non aedificandi sull'area del confinante per una ulteriore fascia di arretramento corrispondente allo spazio ulteriore di avanzamento del nuovo edificio rispetto al limite di distanza dai confini, questo sempre a patto che il nuovo edificio rispetti la distanza D_f dai fabbricati limitrofi;
- e) la superficie permeabile, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 30% della S_f .

Qualora l'intervento prevedesse una edificazione aggiuntiva rispetto all'esistente o comunque una edificazione maggiore di 400 mq di SLP, l'attuazione è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 35.

Altresì, qualora gli interventi prevedessero una ristrutturazione urbanistica con edificazione maggiore di 500 mq di SLP, l'attuazione è subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo (PA).

Gli interventi dovranno rispettare:

- a) i caratteri dell'architettura, del paesaggio urbano riferendosi al contesto urbano circostante;
- b) i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli articolo 9 e 25 della L.R. n. 24/2006 e s.m.i..

Tali interventi potranno prevedere un incremento sino ad un massimo del 10% della SLP consentita dall'indice U_f . Tale premialità dovrà essere graduata in rapporto a rilevanti interessi di ordine pubblico quali ad esempio la realizzazione di opere di sistemazione della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, di opere per il deflusso delle acque meteoriche, di opere di bonifica, ecc..

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili tra loro e con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) e le sue successive modifiche e integrazioni.

Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

25.5. Indici urbanistici e parametri edilizi

U_f	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70 (esistente se >)
R_c	Rapporto di copertura	%	40 (esistente se >)
R_p	Rapporto di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml	16,00 (esistente se >)

articolo 26 - Tessuto R/VR. Tessuto residenziale caratterizzato dalla presenza di impianti vegetazionali rilevanti.

26.1. Morfologia e tipologia

Nel tessuto R/VR (Tessuto residenziale caratterizzato dalla presenza di impianti vegetazionali rilevanti) sono comprese aree individuate dal PGT (nella Tavola PR1) quali:

- aree definite di interesse paesistico-ambientale inserite nel tessuto urbano consolidato. Sono prevalentemente costituite da giardini privati, da spazi verdi non edificati e da porzioni di territorio a forte connotazione morfologica;
- aree su cui insistono edifici che presentano rilevanti caratteri di interesse sotto il profilo architettonico. Queste aree vengono puntualmente identificate dal PdR come EIA

26.2. Principio generale

Sono aree complementari alla residenza, che hanno esaurito la capacità edificatoria ed utilizzabili per la realizzazione di attrezzatura di verde privato a servizio della residenza. Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici



con l'ambiente urbano sotto il profilo ambientale e di integrazione del verde, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

26.3. Funzioni ammesse

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale FR come definita dal precedente comma 8.1.2 nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva – le destinazioni con essa compatibili.

26.4. Interventi ammessi

Gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento del tessuto esistente nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici individuati dal PdR come EIA, edifici che presentano rilevanti caratteri di interesse sotto il profilo architettonico, è consentito il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo (Ric) e secondo le indicazioni di cui al precedente articoli 20 e 21, da attuarsi con titolo abilitativo diretto, previa valutazione positiva effettuata dalla Commissione Edilizia (o organo tecnico equipollente).

Non è consentita la nuova costruzione e la ristrutturazione urbanistica.

Ad esclusione degli edifici che presentano rilevanti caratteri di interesse sotto il profilo architettonico (EIA), è ammesso, una tantum, un ampliamento nei limiti del 10 % della SLP esistente, da realizzarsi entro i limiti di altezza massima previsti per il tessuto, con un minimo di mq. 10 ed un massimo di mq. 50 di SLP. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Ad esclusione degli edifici che presentano rilevanti caratteri di interesse sotto il profilo architettonico (EIA), nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione non comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 20% della SLP esistente, con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 100 di SLP a condizione che risulti certificata una diminuzione superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico annuo previsto dalle normative regionali vigenti. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione comporti la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 20% della SLP esistente, con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 100 di SLP a condizione che risulti certificata una diminuzione superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico previsto al successivo articolo 53. L'intervento dovrà essere realizzato in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio. In questo caso la realizzazione dell'intervento dovrà prevedere la redazione di uno specifico elaborato progettuale teso a verificare che le soluzioni adottate non compromettano l'impianto vegetazionale esistente.

A conclusione dell'intervento il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio che dimostri il rispetto delle normative vigenti in merito al contenimento energetico come previsto dalle presenti Disposizioni attuative.

Le aree non possono essere occupate da nuove costruzioni sia in sottosuolo che in soprassuolo. E' consentita la realizzazione di autorimesse interrato in applicazione e nei limiti di dotazione pertinenziale di cui all'articolo 9 della L. 122/89 e ss.mm.ii., con una distanza minima di ml. 5,00 dal confine stradale (questo come definito all'art.3 del Codice della Strada).

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili tra loro e con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) e ss.mm.ii.

Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

26.5.Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Rp	Rapporto di permeabilità	%	80 (o pari all'esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	pari all'esistente

26.6.Indicazioni puntuali

Il PGT individua nella Tavola PR1, con apposito simbolo grafico (AIP):

- un ambito localizzato lungo VIA MILANO. Per questo ambito è ammesso, mediante intervento convenzionato, l'utilizzo degli indici e dei parametri edilizi previsti per il tessuto R2a - Tessuto caratterizzato da assetto riconoscibile, morfologicamente coerente e/o di matrice unitaria – bassa densità - a condizione che i diritti edificatori vengano recuperati attraverso l'acquisizione di aree individuate dal

Piano dei Servizi come strategiche per il disegno della città pubblica misura corrispondente all'indice di compensazione ad esse assegnato.

- un ambito localizzato lungo VIA TURATI. Per questo ambito, in virtù dei caratteri urbani esistenti e della relativa qualità della vegetazione presente, è consentita la nuova costruzione. L'attuazione è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo art.35. Gli indici urbanistici e parametri edilizi da assumere sono:

- $U_f \leq a 0,15 \text{ mq/mq}$;
- $R_c = 30\%$
- $R_p = 60\%$;
- $H \text{ max } 7,50$.

- un ambito localizzato lungo VIA CATTANEO. Per questo ambito, in virtù dei caratteri urbani esistenti e della relativa qualità della vegetazione presente, è consentita la nuova costruzione. L'attuazione è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo art.35. Gli indici urbanistici e parametri edilizi da assumere sono:

- $U_f \leq a 0,15 \text{ mq/mq}$;
- $R_c = 30\%$
- $R_p = 60\%$;
- $H \text{ max } 7,50$.

Si precisa che le aree da salvaguardare a viabilità, per la riqualificazione delle infrastrutture stradali di interesse comunale per l'accesso al CTL3, sono individuate quale potenziale ambito di intervento. L'attuazione di questo potenziale ambito di interventi si misurerà con il PCC.

articolo 27 - Destinazioni d'uso - Tessuti produttivi - P

Le destinazioni principali ammesse sono quelle della funzione:

- del settore produttivo FP, come definita all'articolo 8.1.3, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva – le destinazioni con essa compatibili;
- del settore terziario FT, come definite all'articolo 8.1.4, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva – le destinazioni compatibili;
- del settore commerciale FC come definite all'articolo 8.1.5, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva – le destinazioni compatibili.

meglio articolate e puntualizzate, nel seguito, relativamente ai diversi tessuti produttivi.



Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; per gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lett. a) e b) dell'articolo 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii..

Negli ambiti "P" sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e in modo da ridurre le interferenze con le funzioni urbane.

Per i tessuti P, ad esclusione dei tessuti P3, laddove risultino raggiunti i parametri previsti ed esaurite le potenzialità edificatorie, è prevista la possibilità di realizzare un ampliamento della Sc pari al 5 % dell' esistente con un minimo di 10 mq e un max di 50 mq. Nel caso in cui l'intervento preveda una diminuzione, certificata, superiore di almeno il 10% del fabbisogno energetico annuo previsto dalle normative regionali vigenti, l'ampliamento potrà essere previsto nei limiti del 10% della Sc esistente: con un minimo di mq. 20 ed un massimo di mq. 100 di Sc da realizzare in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio, fatto salvo il rispetto delle normative vigenti in merito al contenimento energetico. A conclusione dell'intervento il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio. Entrambi i casi dovranno realizzarsi attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 35.

Gli interventi dovranno essere verificati puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

articolo 28 - Tessuto P1. Tessuto produttivo caratterizzato da un impianto coerente e da differenti dimensioni insediative

28.1. Morfologia e tipologia

Il tessuto P1 (Tessuto produttivo caratterizzato da un impianto coerente e da differenti dimensioni insediative) comprende gli immobili e le aree destinate prevalentemente ad attività produttive caratterizzate da una differente dimensione fondiaria.

28.2. Principio generale

Gli interventi devono essere rivolte principalmente al mantenimento delle strutture produttive ed assicurare un adeguato inserimento nell'ambiente circostante limitando i fattori di interferenza. Si prevedono interventi di completamento funzionali al mantenimento delle attività produttive esistenti.



28.3. Funzioni ammesse

La destinazione principale ammessa è la funzione del settore produttivo FP come definita all'articolo 8.4 nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva – le destinazioni con essa compatibili. Le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 20% della SLP dell'unità immobiliare o dell'insediamento. Nuove attività di logistica possono essere ammesse previo piano attuativo e studio della viabilità esteso al territorio comunale ed al territorio dei Comuni limitrofi.

28.4. Interventi ammessi

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione degli edifici garantendo un'integrazione con l'ambiente urbano, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

E' consentita la nuova costruzione.

E' consentita la ristrutturazione urbanistica.

Qualora l'intervento prevedesse una edificazione aggiuntiva rispetto all'esistente o comunque una edificazione maggiore di 300 mq di SLP, l'attuazione è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 35.

Altresì, qualora gli interventi prevedessero una ristrutturazione urbanistica o edificazione aggiuntiva rispetto all'esistente di 1.000 mq di SLP, l'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (PA).

Gli interventi dovranno rispettare:

- a) i caratteri dell'architettura, del paesaggio urbano riferendosi al contesto urbano circostante;
- b) i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli articoli 9 e 25 della L.R. n. 24/2006 e s.m.i..

In questo caso, gli interventi potranno prevedere un incremento sino ad un massimo del 10% del Rc consentito. Tale premialità dovrà essere graduata in rapporto a rilevanti interessi di ordine pubblico quali ad esempio la realizzazione di opere di sistemazione della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, di opere per il deflusso delle acque meteoriche, di opere di bonifica, ecc..

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili tra loro e con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) e le sue successive modifiche e integrazioni.

Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

28.5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Rc	Rapporto di copertura fondiaria	%	60 (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15
H	Altezza massima	ml.	12 (esistente se >)

28.6. Indicazioni puntuali

Il PGT individua nella Tavola PR1, con apposito simbolo grafico (AIP):

- un ambito localizzato nel comparto produttivo di via Delle Industrie, in corrispondenza del confine con il Comune di Sulbiate. In questo ambito gli interventi attuativi saranno sottoposti a Convenzione al fine di quantificare le aree di standard individuando altresì le relative ubicazioni, con facoltà di loro monetizzazione in misura massima del 50%;
- un ambito localizzato lungo via del Commercio in corrispondenza del confine con il Comune di Aicurzio. In questo ambito, mediante intervento convenzionato, è ammesso lo sfruttamento del Rapporto di copertura fondiario, in modo ottimale, a condizione che sia comunque garantita la possibilità di formazione della nuova strada di collegamento con la Pedemontana (Opera Connessa TRMI12).

articolo 29 - Tessuto P2. Tessuto commerciale, terziario e direzionale

29.1. Morfologia e tipologia

Il tessuto P2 (Tessuto commerciale, terziario e direzionale) comprende gli immobili e le aree destinate ad attività commerciali caratterizzate da dimensioni differenti spesso inserite in contesti a prevalente funzione residenziale

29.2. Principio generale

Gli interventi devono essere rivolte principalmente al mantenimento delle strutture commerciali ed assicurare un adeguato inserimento nell'ambiente circostante limitando i fattori di interferenza. Si prevedono interventi di completamento funzionali al mantenimento delle attività commerciali esistenti.

29.3. Funzioni ammesse

Le destinazioni principali ammesse sono: le attività del settore terziario FT come definite all'articolo 8.1.4 e le attività del settore commerciale FC come definite all'articolo 8.1.5 nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva – le destinazioni compatibili. Le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 30% della SLP dell'unità immobiliare o dell'insediamento.

Per le attività del settore commerciale valgono inoltre le indicazioni contenute nell'articolo 8.1.6.

29.4. Interventi ammessi

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione degli edifici garantendo un'integrazione con l'ambiente urbano, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

E' consentita la nuova costruzione.

E' consentita la ristrutturazione urbanistica.

Qualora l'intervento prevedesse una edificazione aggiuntiva rispetto all'esistente o comunque una edificazione maggiore di 300 mq di SLP, l'attuazione è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 35.

Altresì, qualora gli interventi prevedessero una ristrutturazione urbanistica o edificazione aggiuntiva rispetto all'esistente di 1.000 mq di SLP, l'attuazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (PA).

Gli interventi dovranno rispettare:

- a) i caratteri dell'architettura, del paesaggio urbano riferendosi al contesto urbano circostante;
- b) i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli articoli 9 e 25 della L.R. n. 24/2006 e s.m.i..

In questo caso, gli interventi potranno prevedere un incremento sino ad un massimo del 10% del Rc consentito. Tale premialità dovrà essere graduata in rapporto a rilevanti interessi di ordine pubblico quali ad esempio la realizzazione di opere di sistemazione della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, di opere per il deflusso delle acque meteoriche, di opere di bonifica, ecc..

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili tra loro e con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) e le sue successive modifiche e integrazioni.

Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

29.5.Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Rc	Rapporto di copertura fondiaria	%	50 (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15
H	Altezza massima	ml.	12 (esistente se >)

articolo 30 - Tessuto P3. Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale;

30.1.Morfologia e tipologia

Il tessuto P3 (Tessuto non residenziale di medie / piccole dimensioni inserito nel tessuto a prevalente destinazione residenziale) comprende gli immobili e le aree destinate ad attività non residenziali caratterizzate da dimensioni medio-piccole ed inserite in modo frammentario all'interno di tessuti prevalentemente residenziali.

30.2.Principio generale

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla ridefinizione delle funzioni insediate orientando le trasformazioni in modo da ridurre gli effetti di interferenza con i tessuti circostanti. E' da incentivare la sostituzione con funzioni residenziali.

30.3.Funzioni ammesse

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale FR come definita dal precedente comma 8.1.2 nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva – le destinazioni compatibili: terziarie FT, ad esclusione della destinazione FT4 - Turistico ricettiva all'aria aperta; le attività del settore commerciale FC3 – Commercio in media struttura. Le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 40% della SLP dell'unità immobiliare o dell'insediamento.

La destinazione funzionale è confermata, ancorché non ammessa, unicamente per le attività esistenti.



Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'articolo 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.

30.4. Interventi ammessi

Gli interventi dovranno essere finalizzati alla riqualificazione/sostituzione degli edifici garantendo attraverso la sostituzione funzionale una miglior qualità dell'ambiente urbano, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentita la nuova costruzione.

E' consentita la ristrutturazione urbanistica.

L'attuazione dell'intervento è subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) da attuarsi secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 35.

Qualora gli interventi prevedessero una ristrutturazione urbanistica con edificazione maggiore di 500 mq di SLP, l'attuazione è subordinata alla approvazione di un Piano Attuativo (PA).

Tutti gli interventi dovranno rispettare i seguenti limiti:

- a) La utilizzazione fondiaria è pari alla SLP esistente; ove però questa non raggiunga l'indice di utilizzazione fondiario previsto è consentito raggiungere detto indice;
- b) il rapporto di copertura Rc è pari a quello esistente; ove però questo non raggiunga il rapporto di copertura previsto è consentito il raggiungimento di tale limite;
- c) l'altezza massima H max non dovrà superare quella dell'edificio esistente; ove però questa non raggiunga l'altezza prevista è consentito il raggiungimento di tale limite;
- d) le distanze Dc, Df, Ds non dovranno essere inferiori a quelle esistenti, salvo accordi tra confinanti; ove però queste non raggiungano le misure previste è consentito il raggiungimento di tale limite;
- e) la superficie permeabile, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 30% della Sf;

nonché dovranno rispettare:

- a) i caratteri dell'architettura, del paesaggio urbano riferendosi al contesto urbano circostante;
- b) i requisiti previsti dai provvedimenti regionali in materia di efficienza energetica in edilizia, di cui agli articolo 9 e 25 della L.R. n. 24/2006 e ss.mm.ii.

In questo ultimo caso, gli interventi potranno prevedere un incremento sino ad un massimo del 10% della SLP consentito. Tale premialità dovrà essere graduata in rapporto a rilevanti interessi di ordine pubblico quali ad esempio la realizzazione di opere di

sistemazione della viabilità veicolare e ciclo-pedonale, di opere per il deflusso delle acque meteoriche, di opere di bonifica, ecc..

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili tra loro e con altri eseguibili in applicazione della Legge Regionale n.13 /2009 (Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia) e le sue successive modifiche e integrazioni.

Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

30.5.Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,70 (esistente se >)
Rc	Rapporto di copertura fondiaria	%	50
Rp	Rapporto di permeabilità	%	30
H	Altezza massima	ml.	12 (esistente se >)

articolo 31 - Aree per Impianti di vendita di Carburanti – AIC

31.1.Morfologia e tipologia

Le AIC (Aree per Impianti di vendita di Carburanti) comprendono gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada. Sono compresi in questa tipologia d'impianti i distributori di carburanti quali benzina, gasolio, GPL, gas-metano, etc...

31.2.Principio generale

Verificato che queste strutture possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R 7.08.08 n° 25 (Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 5 ottobre 2004, n. 24 "Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti") e ss.mm.ii., il PGT prevede la possibilità di localizzare nuove aree per impianti di vendita carburante esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale di vicinato nonché modificare l'immagine della qualità urbana.

31.3.Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni di vendita di carburante, nonché le funzioni relative ai servizi accessori all'utente come definite dall'articolo 2 comma J della Legge Regionale 24/2004 e s.m.i.

31.4. Interventi ammessi

Le stazioni di servizio poste lungo la viabilità principale potranno occupare fino ad un massimo di 500 mq., per la formazione di parcheggi o piazzali per la mobilità, per la predisposizione di modeste aree di manovra anche esternamente alla fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di adeguate opere di mitigazione ambientale (siepi, alberi, ecc.). Tali aree non concorrono alla superficie fondiaria utilizzabile per i fini edificatori.

Gli impianti per la vendita di carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla Legge Regionale 7 agosto 2008 n. 25 e ss.mm.ii.

In particolare:

- a) è ammesso unicamente l'insediamento di un nuovo impianto per la vendita di combustibile metano e/o GPL, collocato esternamente al centro abitato. Nell'area, da individuare come previsto dai commi precedenti, potranno essere realizzati, senza verifiche volumetriche, punti di vendita con una superficie minima di mq. 1800
- b) non sono previsti nuovi impianti di distribuzione carburanti aggiuntivi agli esistenti;
- c) è ammesso il trasferimento o la rilocalizzazione di impianti esistenti solo all'esterno del centro abitato, privilegiando la localizzazione all'interno o in adiacenza ai tessuti P (con esclusione dei tessuti P3). Potranno essere realizzati, senza verifiche volumetriche, punti di vendita con una superficie minima di mq. 1800.

31.5. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

SLP	Per il fabbricato a servizio dell'utenza, superficie minima	mq	60 (esistente se >)
Rp	Rapporto di permeabilità	%	15
H	Altezza massima pensiline di copertura impianti	mt.	5,00

31.6. Indicazioni puntuali

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti in osservanza al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e ss.mm.ii.

I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti; possono essere installati ad una distanza di almeno 20 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi.

**CAPO IV - AREE DI COMPLETAMENTO, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI****articolo 32 - Modalità di intervento per il completamento del Tessuto Urbano Consolidato**

Per il completamento del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole prevede:

- a) Aree di trasformazione urbana ad attuazione convenzionata (ATU-AC);
- b) Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo (ATU-PA);
- c) Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

articolo 33 - Aree di trasformazione urbana ad attuazione convenzionata – ATU-AC**33.1. Morfologia e tipologia**

Le ATU-AC (Aree di trasformazione urbana ad attuazione convenzionata) comprendono le zone soggette a Piano Attuativo (PA) previste dal PRG che risultano interessate da una convenzione vigente alla data di adozione del PGT.

33.2. Principio generale

Per l'attuazione degli interventi previsti si applicano le norme e le disposizioni contenute negli atti di convenzionamento.

33.3. Funzioni ammesse

Le funzioni ammesse sono quelle previste dagli atti di convenzionamento.

33.4. Interventi ammessi

Ogni intervento è soggetto a Piano Attuativo (PA), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e/o gli interventi di modifica della destinazione d'uso che interessino uno o più lotti di proprietà.

articolo 34 - Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo – ATU-PA**34.1. Morfologia e tipologia**

Le ATU-PA (Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo) comprendono le aree del tessuto urbano consolidato che presentano possibilità insediative legate a situazioni di completamento.

34.2. Principio generale

Gli interventi ammessi nelle Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo (ATU-PA) dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli

edifici con l'ambiente urbano di prossimità, valorizzando le opportunità di rifunzionalizzazione e prevedendo il completamento di iniziative insediative preesistenti. Una volta completato l'intervento i comparti edificati assumono le regole previste per i tessuti assunti come riferimento e riportati nella Tabella riepilogativa di cui al comma 34.6.

34.3. Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni come definite dalla tabella riepilogativa di cui al comma 34.6.

34.4. Interventi ammessi

Ogni intervento è soggetto a Piano Attuativo (PA), compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e/o gli interventi di modifica della destinazione d'uso che interessino uno o più lotti di proprietà.

34.5. Premialità

Ai sensi dell'articolo 9 delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano, nelle Aree di trasformazione urbana subordinate alla redazione di Piano Attuativo è ammesso un incremento nella misura massima del 5% della SLP prevista dalla tabella riepilogativa di cui al successivo comma 34.6, unicamente laddove si utilizzino diritti edificatori ceduti da aree destinate a servizi, secondo le modalità di cui al comma 6.3 delle Disposizioni Attuative del Piano dei Servizi.

34.6. Tabella riepilogativa delle aree di completamento

Denominazione	Superficie Territoriale S _t (mq)	Superficie Lorda di Pavimento SLP (mq)	Funzioni ammesse e parametri urbanistici
ATU-PA 1	2.807	630	come tessuto R2a
ATU-PA 2	11.598	2.610	come tessuto R2a
ATU-PA 3	10.520	2.365	come tessuto R2b
ATU-PA 4	16.044	3.610	come tessuto R2a
ATU-PA5	7.362	1.655	come tessuto R2a
ATU-PA6	5.534	1.555	come tessuto R2a
ATU-PA7	6.911	1.555	come tessuto R2a

Al fine di perseguire gli obiettivi della riduzione di consumo di suolo, del miglioramento ambientale e della tutela del verde, si prescrive che nelle ATU-PA almeno il 20% della superficie territoriale del comparto edificatorio debba essere mantenuto privo di edificazioni, di urbanizzazioni, di pavimentazioni e di opere e manufatti edilizi di ogni tipo, caratterizzandosi come verde privato di pertinenza dell'intervento; tale porzione può essere considerata anche ai fini della verifica del parametro della superficie filtrante.

articolo 35 - Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato - PCC

35.1. Morfologia e tipologia

Le Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato - PCC, comprendono comparti ad edificazione definita, individuati a completamento del tessuto urbano consolidato, da attuare previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

35.2. Principio generale

Rappresentano porzioni di tessuti in cui la conformazione del comparto di completamento, la sua collocazione e dimensione non rendono sostenibile una attuazione che assuma gli indici e le potenzialità edificatorie proprie del tessuto di appartenenza. Per queste aree la capacità edificatoria è predeterminata.

35.3. Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni previste per i tessuti di rispettiva classificazione, come definiti dalla tabella riepilogativa di cui al comma 35.6.

35.4. Modalità di intervento

Gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni previste dalle presenti norme, sintetizzate nella tabella riepilogativa di seguito riportata.

Il PGT fornisce per alcuni PCC una prima indicazione circa le attenzioni che si dovranno prevedere in sede di attuazione dell'intervento, per la determinazione delle prescrizioni a cui attenersi in fase attuativa si rimanda alla fase di convenzionamento con l'Amministrazione.

L'attuazione dei PCC dovrà prevedere un contributo proporzionale all'eventuale incremento di carico insediativo rispetto alla SLP preesistente e/o all'indice del tessuto e all'incremento di standard necessari per la nuova destinazione funzionale. Tale contributo verrà calcolato sulla base del valore medio delle aree edificabili nella zona pubblicato con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche, sentite le Agenzie competenti di settore. Il soggetto attuatore potrà corrispondere:

- un importo equivalente in opere pubbliche da realizzare, convenzionando con l'Amministrazione l'entità e la tipologia delle opere;
- un importo equivalente in aree da cedere, convenzionando con l'Amministrazione l'entità della cessione;
- la monetizzazione dell'importo equivalente.

35.5. Indici urbanistici e parametri edilizi

Per l'attuazione degli interventi gli indici ed i parametri da assumere sono quelli previsti nei tessuti di rispettiva classificazione, ovvero come definiti dalla tabella riepilogativa di cui al successivo comma 35.6.

35.6. Tabella riepilogativa delle aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato

Denominazione	Superficie Territoriale St (mq)	Superficie Lorda di Pavimento SLP(mq)	Superficie Coperta Sc (%)	Orientamento ai temi del convenzionamento e prescrizioni integrative	Tessuto
PCC1	4.571	---	60	<i>Riqualificare l'area ad uso produttivo, ad oggi degradata dalle attività produttive in essere.</i> <ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 25% della St - da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...) La stessa dovrà collocarsi in un disegno unitario e coerente con l'area di cessione prevista per il comparto PCC2.• Conferimento di aree a standard per parcheggi (su fronte via Gramsci) come definiti nel PdS.	P1
PCC2	4.236	1.060,00	---	<i>Riqualificare l'area ad uso produttivo, ad oggi degradata dalle attività produttive in essere.</i> <ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" con la ricerca di percorso ciclo-pedonale connesso con i comparti in fase di Lottizzazione (PL "La Collina", etc...), lungo la via Romagna - non inferiore al 25% della St - il tutto da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...). La stessa dovrà collocarsi in un disegno unitario e	R3a

				<p>coerente con l'area di cessione prevista per il comparto PCC1.</p> <ul style="list-style-type: none">• Reperimento di aree a standard per parcheggi (su fronte via Gramsci) come definiti nel PdS.	
PCC3	3.201	800,00	---	<p><i>Connessione del tessuto urbanizzato con le aree di valore paesaggistico del Paleoalveo.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" con la ricerca di un percorso ciclo-pedonale (da via Lanfranconi) connesso con i percorsi verdi previsti nel Paleoalveo - non inferiore al 20% della St - il tutto in assonanza con i principi di riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...).• Reperimento di aree a standard per parcheggi (su fronte via Lanfranconi) come definiti nel PdS.	R2a
PCC4	5.875	1.470,00	---	<p><i>Potenziare il comparto urbano consolidato con l'inserimento di adeguata area verde, parcheggi e salvaguardia dell'area militare.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 45% della St - il tutto da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...).• La realizzazione di un parco urbano attrezzato avente superficie non inferiore al 50% dell'area ceduta, da collocarsi a sud, sul fronte lungo via Piantadosi.	R2a

				<ul style="list-style-type: none">• Mantenere una fascia di salvaguardia, di rispetto e/o di inedificabilità assoluta non inferiore a 10,00 mt dal confine dell'area militare, fatte salve le disposizioni vigenti in merito alle aree militari e caserme.• Reperimento di aree a standard per parcheggi (al confine sud con l'area a servizi) come definiti nel PdS.	
PCC5	3.792	950,00	---	<p><i>Potenziare il comparto urbano consolidato con l'inserimento di aree verdi e parcheggi e migliorare la viabilità all'innesto con la SP177.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 25% della St - il tutto da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...). <p>Realizzazione di nuovo svincolo/rotatoria su SP177 e via S. Pellico.</p> <ul style="list-style-type: none">• Reperimento di aree a standard per parcheggi (al confine est con la via S. Pellico) come definiti nel PdS.	R3a
PCC6	4.058	1.015,00	---	<p><i>Rafforzare, attraverso il completamento e/o la ricomposizione, il disegno dei margini del tessuto urbanizzato e ricercare un equilibrato rapporto con il sistema degli spazi aperti e la vicina C.na S.Anna/Graffignana.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 25% della St - per la realizzazione di spazi pubblici attrezzati, a	R3a

				<p>partire dai percorsi esistenti, per favorire la fruizione degli spazi aperti e del sistema rurale diffuso.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prevedere riqualificazione ambientale attraverso rimboschimento e connessioni al sistema dei sentieri e percorsi di interesse paesaggistico. Prevedere fascia di attenzione alla C.na S.Anna/Graffignana. • Localizzazione delle aree a standard per parcheggi (al confine ovest con C.na ed est con Az. Agricola/Serre, fronte viabilità) come definiti nel PdS. • L'altezza massima degli edifici non dovrà eccedere i ml.8,50. 	
PCC7	7.129	1.750,00	---	<p><i>Rafforzare, attraverso il completamento e/o la ricomposizione, il disegno dei margini del tessuto urbanizzato, anche attraverso una nuova viabilità di comparto (connessione delle vie Colombo e Caboto).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 25% della St - il tutto da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...) e realizzazione di nuova viabilità, con pista ciclo pedonale, di collegamento a nord con le vie Colombo e Caboto. • Reperimento di aree a standard per parcheggi (al confine nord, fronte 	R2a

				nuova viabilità) come definiti nel PdS. • L'altezza massima degli edifici non dovrà eccedere i ml.8,50.	
PCC8/a	926	240,00	---	<i>Potenziare il comparto consolidato con l'inserimento di aree verdi e parcheggi, migliorare la viabilità all'innesto tra le vie M. Polo e Torino.</i> • Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 20% della St - il tutto da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...). • Reperimento di aree a standard per parcheggi come definiti nel PdS. • L'altezza massima degli edifici non dovrà eccedere i ml.10,00.	R3a
PCC8/b	1.176	300,00	---	<i>Potenziare il comparto consolidato con l'inserimento di aree verdi e parcheggi, migliorare la viabilità all'innesto tra le vie M. Polo e Torino.</i> • Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 20% della St - il tutto da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...). • Reperimento di aree a standard per parcheggi come definiti nel PdS. • L'altezza massima degli edifici non dovrà eccedere i ml.10,00.	R3a
PCC9	2.770	800,00	---	<i>Potenziare il comparto consolidato con l'inserimento di aree verdi e parcheggi. Riqualificare le aree prospicienti via Donizetti e prevedere la realizzazione di spazi</i>	R3b

				<p><i>pubblici attrezzati.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 25% della St - il tutto da adibire a riqualificazione ambientale (aree verdi, parco attrezzato...).• Aree a standard per parcheggi come definiti nel PdS.	
PCC10	2.875	1.200,00	---	<p><i>Potenziare il comparto consolidato con l'inserimento di aree verdi e parcheggi. Riqualificare le aree prospicienti il varco ecologico e prevedere la realizzazione di spazi pubblici attrezzati, a partire dai percorsi esistenti. Favorire la fruizione degli spazi aperti e del sistema rurale diffuso, con particolare attenzione al tema dei varchi ecologici.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Cessione di aree "a verde" - non inferiore al 25% della St - per la realizzazione di spazi pubblici attrezzati, a partire dai percorsi esistenti, per favorire la fruizione degli spazi aperti e del sistema rurale diffuso.• Aree a standard per parcheggi come definiti nel PdS.	P3

35.7. Criteri generali per il convenzionamento

All'atto del convenzionamento, l'Amministrazione definirà le opere e/o gli interventi da realizzare in modo da garantire la corrispondente maggiore dotazione di attrezzature e di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. L'entità degli interventi dovrà essere garantita come proporzionale al carico insediativo aggiuntivo previsto e la convenzione dovrà riferirsi in modo coerente ai principi e contenuti dell'articolo 1 delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano.

In particolare la convenzione dovrà prioritariamente verificare:

- una adeguata disponibilità di parcheggi per uso pubblico;
- il potenziamento degli spazi per la pedonalità e delle infrastrutture per la mobilità lenta;
- una adeguata sistemazione del verde pubblico;
- la predisposizione di impianto di illuminazione in conformità a quanto previsto dal Piano dell'Illuminazione Pubblica Comunale;
- una adeguato sistema di riutilizzo delle acque meteoriche ed interventi finalizzati al miglioramento del deflusso delle stesse attraverso sistemi di drenaggio naturale in sottosuolo....

Laddove l'Amministrazione comunale ritenesse le soluzioni proposte già sostanzialmente adeguate ai criteri di cui al presente comma, potrà concordare la realizzazione di interventi che, anche laddove differenti da quelli sopracitati, garantiscano un adeguato sostegno al funzionamento dei servizi urbani.

Le disposizioni del seguente comma dovranno essere verificate puntualmente con le indicazioni riportate nel successivo articolo 45 - Componente geologica, idrogeologica e sismica, con riferimento alle specifiche indicazioni per le differenti classi di fattibilità geologica.

TITOLO 4 – AREE DESTINATE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA, DI VALORE PAESAGGISTICO E DI TUTELA-AMBIENTALE

CAPO I - AREE DESTINATE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA

articolo 36 - Aree destinate alla produzione agricola

Le aree destinate all'agricoltura, rappresentate nella Tavola PR2, sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e della tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geo-pedologiche, morfologiche, paesaggistico-ambientali e produttive del territorio e alla presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti ambiti:

E1 – Area agricola produttiva ;

E2 – Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici;

All'interno di tali aree sono stati individuati gli edifici esistenti classificati come:



ER – Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad usi agricoli

Nelle aree E, la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva FA come definita dal precedente comma 8.1.1 nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui agli articoli successivi, con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva – le destinazioni con essa compatibili.

Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse potranno essere oggetto solo di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nelle aree agricole sono ammesse le attività di filiera agro-alimentare ai sensi delle norme vigenti.

Nelle aree agricole, sono ammesse le piscine scoperte al servizio della residenza, nella stretta adiacenza dell'edificio e non oltre ml. 15,00 da esso.

Nelle aree E, per tutti gli interventi ammessi dalle presenti normative, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e ss.mm.ii. e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di Esecuzione) e s.m.i. Esclusivamente nel caso di ampliamento di edifici esistenti, è consentita la nuova edificazione nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs.

Per i nuovi edifici realizzati in area E, fatte salve le disposizioni di cui agli articoli successivi, dovranno sempre rispettare la distanza minima di ml. 10,00 dai limiti di altri tessuti a destinazione non agricola.

Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dalla ASL e dal Regolamento Locale d'Igiene.

Per tutti gli interventi relativi a fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti;

Sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico – ambientali, così come previsto dalla DGR 8/2121 del 15 marzo 2006.

articolo 37 - Area E1. Area agricola produttiva

37.1. Morfologia e tipologia

Le aree E1 (Area agricola produttiva) sono destinate ad ospitare le strutture produttive agricole senza che le stesse risultino condizionate da particolari limiti paesistico - ambientali ed entro cui è possibile consolidare le strutture produttive attraverso la realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

37.2. Principio generale

In queste aree le iniziative devono essere volte al mantenimento delle funzionalità produttive garantendo la tutela, la conservazione ed il recupero degli organismi edilizi in modo da preservarne i caratteri distintivi.

37.3. Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni come definite dal precedente articolo 8.1.1. Sono inoltre compatibili le destinazioni d'uso residenziali, limitatamente all'abitazione dell'imprenditore o del salariato agricolo con un massimo di 150 mq. di SLP.

Le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 30% della SLP dell'unità immobiliare.

Nell'area E1 è inoltre consentito:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di costruzioni accessorie all'attività agricola, come strutture per il ricovero degli attrezzi, con superficie coperta non superiore a mq. 25 ed altezza non superiore a ml. 2,50;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di rispettare i caratteri del patrimonio edilizio esistente, di prestare attenzione e operare in modo unitario al fine di promuovere una qualificazione ambientale dell'ambito di territorio interessato e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

37.4. Interventi ammessi



Sono ammessi, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia.

Inoltre, ai sensi del comma 2 dell'articolo 59 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. è ammessa, la costruzione di nuovi edifici residenziali, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del Permesso di Costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 60 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nelle aree E1 il titolo autorizzativo può essere rilasciato secondo quanto previsto dal comma 1, lettere a), b), c) dell'articolo 60 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. o agli Enti pubblici autorizzati che statutariamente operano sul territorio.

37.5. Indici urbanistici e parametri edilizi

Sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'articolo 59 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale

rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie;

Ai fini della verifica degli indici di edificabilità è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su aree di comuni contermini che siano classificate come agricole nei rispettivi strumenti urbanistici generali.

L'approvazione dei progetti è subordinata alla presentazione di idonee documentazioni da cui risulti che le aree considerate al fini dell'applicazione degli indici urbanistici non siano già state computate per precedenti interventi.

In ogni caso, su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica; detta trascrizione è condizione per il rilascio del titolo abilitativo.

Nelle zone E1, fermo restando quanto stabilito dai precedenti commi, non si possono concentrare costruzioni che superino le seguenti quantità:

- edifici residenziali che, in rapporto alla loro area di pertinenza, superino l'indice di 0,5 mc/mq per i primi 2000 mq. di terreno e l'indice di 0,2 mc/mq per l'ulteriore area, eccedente tale soglia;
- attrezzature ed infrastrutture produttive, escluse le serre, che in rapporto all'area di pertinenza delle stesse superino l'indice Rc di 1/2 per i primi 2.000 mq. di terreno e l'indice Rc di 1/4 per l'ulteriore area, eccedente tale soglia;
- serre che, in rapporto all'area di pertinenza delle stesse, superino l'indice Rc=80%.

37.6. Altri indici urbanistici e parametri edilizi

Ad integrazione di quanto sopra riportato si specificano ulteriori parametri urbanistici ed edilizi:

Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade La distanza minima da rispettare è fissata in ml. 30 nel caso di edifici adibiti a stalle e/o allevamenti intensivi.	ml	20
Df	Distanze minima tra fabbricati adibiti ad uso abitativo la distanza tra fabbricati adibiti a stalle ed altri fabbricati, anche esterni alla proprietà aziendale agricola, adibiti ad altri usi non può essere inferiore: a metri 50 nel caso di stalle o strutture per allevamento familiare; a metri 150 nel caso di stalle o strutture per allevamento intensivo o aziendale L'obbligo di rispettare le distanze sopra indicate non sussiste nel caso di ampliamento di impianti esistenti	ml	10

costituito da nuovi edifici adibiti a stalle. In questo caso si dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno ml. 50 dagli edifici circostanti con diversa destinazione d'uso.

Per allevamenti familiari, ai sensi del presente articolo, devono intendersi quelli strettamente finalizzati a soddisfare il fabbisogno alimentare dell'agricoltore e della sua famiglia.

Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	10
----	---	----	----

L'obbligo di rispettare le distanze sopra indicate non sussiste:

- nel caso di realizzazione di tunnel di copertura temporanea delle colture aventi un'altezza massima inferiore a ml. 1,50;
- nel caso di realizzazione di serre aventi un'altezza massima inferiore a ml.2,80 la distanza sopra indicata può essere ridotta a ml.5,00.

Nel caso di realizzazione di stalle e/o allevamenti intensivi la distanza sopra indicate viene elevata a ml. 30.

H	Altezza massima	ml	8,50 (esistente se >)
---	-----------------	----	-----------------------

Nel calcolo delle altezza non si considerano silos, serbatoi, antenne ed accessori simili inerenti all'attività agricola.

Rispetto alle prescrizioni sopra enunciate, prevalgono i disposti del regolamento di Igiene e del testo unico delle Leggi sanitarie e le ordinanze del Sindaco sentita la ASL.

37.7. Interventi di mitigazione e recinzioni

Nell'ambito E1 è obbligatorio il mantenimento degli alberi d'alto fusto esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Al fine di evitare che gli edifici ed i manufatti, comprese le serre fisse, le serre stagionali ed i tunnel di copertura temporanea delle colture siano in diretta visuale con le strade pubbliche, devono essere messe a dimora siepi e cortine arboree di caratteristiche congrue al paesaggio circostante.

I lotti di superficie inferiore a due ettari, le aree destinate alla custodia e alla protezione delle colture specializzate o di pregio, le aree che delimitano il ricovero di animali possono essere recintate con rete metallica tesa su piantane in ferro mascherata con siepi sempre verdi.

Le recinzioni di lotti aventi una superficie superiore a due ettari possono essere effettuate esclusivamente con paletti e traverse di legno.

Le aree collocate entro una distanza di ml. 20 (venti) dal limite delle zone omogenee residenziali e/o produttive possono essere recintate come le aree comprese nelle zone anzidette.

articolo 38 - Area E2. Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici

38.1. Morfologia e tipologia

Le aree E2 (Area agricola di interazione per il potenziamento dei caratteri naturalistici e paesaggistici) si distinguono in:

- aree di prossimità ai centri urbani da destinare prevalentemente alla salvaguardia paesistica ambientale, caratterizzate dalla presenza di un diffuso sistema di valori rurali e paesistico – ambientali;
- aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

38.2. Principio generale

In queste aree le iniziative devono essere volte al mantenimento dei caratteri del territorio rurale, riconoscendo e preservando le funzionalità produttive ma al contempo limitando le interferenze delle attività produttive agricole con il sistema urbano anche attraverso il potenziamento del patrimonio naturalistico e la conservazione delle qualità paesistiche diffuse.

38.3. Funzioni ammesse

Sono ammesse le funzioni come definite dal precedente articolo 36. Sono inoltre compatibili le destinazioni d'uso residenziali, limitatamente all'abitazione dell'imprenditore o del salariato agricolo con un massimo di 150 mq. di SLP.

Le destinazioni compatibili non potranno occupare una porzione eccedente il 30% della SLP dell'unità immobiliare.

Nell'area E2 è inoltre consentito:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di costruzioni accessorie all'attività agricola, come strutture per il ricovero degli attrezzi, con superficie coperta non superiore a mq. 25 ed altezza non superiore a ml. 2,50;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche,

- impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- gli ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti destinati all'attività agricola nel limite dell'1% di copertura della superficie produttiva del fondo, alla data di adozione delle presenti norme. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente e nel rispetto delle distanze di cui ai punti successivi;
 - gli ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti destinati alla residenza rurale di servizio (gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti) nel limite di mq. 100 di SLP, alla data di adozione delle presenti norme. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente e nel rispetto delle distanze di cui ai punti successivi;
 - la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione, comunque, di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Gli ampliamenti consentiti in virtù dei disposti di cui al punto precedente, dovranno garantire il mantenimento dei caratteri edilizi peculiari e rispettare gli allineamenti esistenti; nonché essere funzionali al mantenimento della destinazione agricola. Gli ampliamenti, sono utilizzabili una sola volta indipendentemente dalla superficie utilizzata e dalla dimensione del fondo servito.

38.4. Interventi ammessi

Sono ammessi, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia. E' ammessa inoltre:

- la costruzioni di opere per la difesa idraulica, di canali di bonifica e opere di regimazione idraulica; tali interventi devono comunque essere assentiti dagli Enti che statutariamente operano sul territorio con dette finalità;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Inoltre, ai sensi del comma 2 dell'articolo 59 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. è ammessa, la costruzione di nuovi edifici residenziali, qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il Permesso di Costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a

cura e spese del titolare del Permesso di Costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 60 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Nelle aree E2 il titolo autorizzativo può essere rilasciato secondo quanto previsto dal comma 1, lettere a), b), c) dell'articolo 60 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii. o agli Enti pubblici autorizzati che statutariamente operano sul territorio.

Nelle zone E2 le nuove edificazioni, fatti salvi gli interventi di ampliamento *una tantum* di cui al punto precedente, sono consentite unicamente su aree di intervento aventi una superficie minima di 5 ettari, comprese interamente nel territorio di Bernareggio, costituite da terreni contermini privi di qualunque soluzione di continuità.

38.5. Indici urbanistici e parametri edilizi

Sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, i parametri, nei limiti massimi, di cui all'art. 59 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie;

38.6. Altri indici urbanistici e parametri edilizi

Ad integrazione di quanto sopra riportato si specificano ulteriori parametri urbanistici ed edilizi:

Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade La distanza minima da rispettare è fissata in ml. 30 nel caso di edifici adibiti a stalle e/o allevamenti intensivi.	ml	20
Df	Distanze minima tra fabbricati adibiti ad uso abitativo la distanza tra fabbricati adibiti a stalle ed altri fabbricati, anche esterni alla proprietà aziendale agricola, adibiti ad altri usi non può essere inferiore: a metri 50 nel caso di stalle o strutture per allevamento familiare; a metri 150 nel caso di stalle o strutture per allevamento intensivo o aziendale L'obbligo di rispettare le distanze sopra indicate non sussiste nel caso di ampliamento di impianti esistenti costituito da nuovi edifici adibiti a stalle. In questo caso si dovrà prevedere una fascia di rispetto di almeno ml. 50 dagli edifici circostanti con diversa destinazione d'uso. Per allevamenti familiari, ai sensi del presente articolo, devono intendersi quelli strettamente finalizzati a soddisfare il fabbisogno alimentare dell'agricoltore e della sua famiglia.	ml	10
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà L'obbligo di rispettare le distanze sopra indicate non sussiste: <ul style="list-style-type: none">• nel caso di realizzazione di tunnel di copertura temporanea delle colture aventi un'altezza massima inferiore a ml. 1,50;• nel caso di realizzazione di serre aventi un'altezza massima inferiore a ml.2,80 la distanza sopra indicata può essere ridotta a ml.5,00. Nel caso di realizzazione di stalle e/o allevamenti intensivi la distanza sopra indicate viene elevata a ml. 30.	ml	10
H	Altezza massima Nel calcolo delle altezza non si considerano silos, serbatoi, antenne ed accessori simili inerenti all'attività agricola.	ml	8,50 (esistente se >)

Rispetto alle prescrizioni sopra enunciate, prevalgono i disposti del regolamento di Igiene e del testo unico delle Leggi sanitarie e le ordinanze del Sindaco sentita la ASL.

38.7. Interventi di mitigazione e recinzioni

Per l'ambito E2 valgono le indicazioni di cui al punto 37.7, relative alle aree E1.

articolo 39 - ER. Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad usi agricoli

39.1. Morfologia e tipologia

Le aree ER (Edifici esistenti in aree agricole non adibiti ad usi agricoli) comprendono:

- gli edifici realizzati in ambito agricolo, non più funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva agricola. I caratteri di questi edifici sono eterogenei, esito di un processo insediativo che ha caratterizzato gli ambiti agricoli in epoche passate.
- le aree entro cui attivare progetti di rinaturazione ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 43 L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., ovvero interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

39.2. Principio generale

Per questi edifici le iniziative devono essere volte al mantenimento delle funzionalità presenti garantendo la tutela, la conservazione ed il recupero degli organismi edilizi in modo da preservarne i caratteri distintivi e il rapporto con il territorio circostante e i temi paesistici che lo caratterizzano.

39.3. Funzioni ammesse

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale FR come definita dal precedente comma 8.1.2.

Le destinazioni funzionali esistenti presenti al momento dell'adozione del PGT sono confermate ancorché non ammesse; gli immobili occupati per lo svolgimento delle funzioni non ammesse potranno essere oggetto solo di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono sempre escluse le localizzazioni di attività nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

39.4. Interventi ammessi

Gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento degli elementi edilizi esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

E' consentito, con intervento diretto, il recupero edilizio e funzionale di singoli edifici o porzioni di edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, attraverso la ristrutturazione edilizia. E' ammesso:

- a) l'utilizzazione delle superfici esistenti per le destinazioni funzionali ammesse;
- b) nel caso vi sia una diminuzione certificata superiore almeno al 10% del fabbisogno energetico annuo di energia che interessi l'edificio esistente è consentito, a tantum, l'ampliamento di SLP nei limiti del 20% dell'esistente, alla data di approvazione delle presenti norme, con un minimo di mq. 15 ed un massimo di mq.

45 da realizzare in assonanza con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio, senza incremento delle altezze esistenti. A conclusione dell'intervento il proprietario dovrà dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio;

c) la realizzazione di piscine scoperte al servizio della residenza.

39.5. Interventi di mitigazione e recinzioni

Nelle aree di pertinenza degli edifici è obbligatorio il mantenimento degli alberi d'alto fusto esistenti e sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Le aree di pertinenza degli edifici, aventi superficie inferiore a un ettaro, possono essere recintate con rete metallica tesa su piantane in ferro mascherata con siepi sempre verdi.

Le aree di pertinenza degli edifici, aventi superficie superiore a un ettaro, possono essere effettuate esclusivamente con paletti e traverse di legno.

Le aree collocate entro una distanza di ml. 20 (venti) dal limite delle zone omogenee residenziali e/o produttive possono essere recintate come le aree comprese nelle zone anzidette.

articolo 40 - Ulteriori criteri e prescrizioni per gli interventi nelle aree E

Per tutti gli interventi da realizzare nelle aree agricole, oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, è necessario riferirsi ai contenuti alle norme di seguito specificate:

- negli interventi di nuova edificazione, ampliamento e manutenzione straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per le murature e le pannellature dei fronti principali; per i manti di copertura è consentito esclusivamente l'uso di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
- nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico - ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici,

pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;

- sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e percorsi di interesse paesaggistico indicati nella Tavola PR2, alle relative quote altimetriche, alla sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale. Sono comunque vietati lo sbarramento di strade o sentieri.
- l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (pini, querce, ontani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale. Per gli interventi di ripristino e potenziamento degli aspetti vegetazionali dovranno essere assunte come riferimento le indicazioni contenute nel successivo articolo 55.

CAPO II – AREE DI VALORE PAESAGGISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE

articolo 41 - Aree di valore paesaggistico ambientale

Le aree di valore paesaggistico e di tutela ambientale sono rappresentate nella Tavola PR2; per le stesse l'AC potrà predisporre, in accordo con gli Enti competenti, specifici progetti di ristrutturazione paesaggistica finalizzati all'attuazione delle azioni strategiche previste dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi. Sono aree entro cui attivare progetti di rinaturazione ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 43 L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., ovvero interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità quali quelli di cui all'articolo 1 della L. 113/92 come modificata dalla L. 10/2013. Risultano distinte in:

41.1. Varchi per la continuità ecologica e la connessione ambientale. VP1

I varchi per la continuità ecologica e la connessione ambientale - VP1 comprendono:

- aree di interesse ambientale, aventi caratteristiche morfologiche e paesaggistiche rilevanti, per cui il PGT definisce un regime normativo differenziato in virtù dell'obiettivo di strutturare un corridoio di connessione tra i differenti elementi di naturalità presenti nel territorio provinciale;

- aree di ridotto interesse naturalistico ma che per la loro localizzazione rappresentano ambiti rilevanti da preservare come ineditati al fine di
- sono aree entro cui attivare progetti di rinaturazione ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 43 L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii., ovvero interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità..

La determinazione riprende ed articola a scala comunale una indicazione contenuta:

- nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano, che individua areali e fasce a forte potenzialità ecologica denominata appunto "...varchi per la realizzazione della rete ecologica provinciale";
- nel progetto di Rete Ecologica Regionale di cui alla DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, che individua i corridoi di connessione di interesse regionale.

Per le aree ricomprese all'interno di tale perimetro il PGT propone interventi orientati al:

- tutelare la qualità ambientale e paesistica complessivamente individuabile;
- favorire tutte le azioni che attengono alla manutenzione del terreno, alla sicurezza e alle conduzioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente o stagionalmente, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali, alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente.

All'interno delle aree sono consentite le funzioni e gli interventi previsti nei tessuti e nelle aree che lo compongono con le seguenti ulteriori prescrizioni e limitazioni:

- a) la conduzione agricola dei fondi dovrà avere esclusivamente finalità di coltivazione;
- b) la manutenzione anche straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti nelle zone agricole nonché la costruzione delle strutture edilizie strettamente pertinenti la conduzione dei fondi, secondo quanto stabilito dalle norme di zona, sarà consentita solo ai soggetti aventi i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'articolo 60 della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.;
- c) il titolo volumetrico per nuovi insediamenti produttivi e residenziali consentiti nelle zone rurali non compatibili con l'area del corridoio ecologico può essere trasferito nelle aree classificate E1 a destinazione agricola;
- d) sono consentite opere relative alla bonifica del suolo, alla difesa idraulica, alla ridefinizione dei tracciati stradali preesistenti, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, solo se necessarie alla difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;
- e) sono consentite opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico, acustico, previo studio del corretto inserimento paesistico delle stesse in coerenza con i contenuti della DGR 8/2121;
- f) eventuali nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti, potranno essere realizzati nel rispetto della

conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con fondo in materiale naturale macinato tipo calcareo o ghiaia a componente cementizia, larghezza massima di ml. 3,00 e piazzole di scambio;

- g) l'eventuale realizzazione di opere pubbliche dovrà tenere in giusto conto gli aspetti ambientali e prevedere adeguate opere di mitigazione o compensazione in coerenza con i contenuti della DGR 8/2121.

Sono vietati:

- la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi, purché in elementi in legno di tipo aperto con altezza inferiore o uguale a 1.50 mt. Le parti prive di ostacoli debbono avere una superficie minima del 50% di quella totale;
- la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico;
- l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura all'esterno delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi o dei cantieri nei quali tali materiali vengono utilizzati, fatta eccezione per l'ammasso di materiali quali stallatico, terricciati, foraggi, insilati, fieni, stocchi e paglie, legnami ed altri prodotti aziendali connessi con la normale pratica agronomica;
- l'esposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica viaria e turistica;
- il livellamento dei terrazzamenti e dei declivi, fatta salva la normale sistemazione idraulica ed irrigua dei campi;
- l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi e di percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- il transito con mezzi automatizzati al di fuori delle strade comunali o vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale, nonché per l'accesso da parte dei proprietari delle aree;
- gli interventi che possono causare alterazioni o danni all'ambiente o mutamento ai tipi di coltivazione e piantagione in atto, salvo le normali rotazioni agricole e i tagli selettivi. In particolare non sono consentiti disboscamenti;
- gli interventi anche di carattere colturale che comportino alterazione alla morfologia del terreno, ovvero trasformazione dell'uso dei suoli anche boscati, fatte salve le normali rotazioni agricole, sono soggetti alla disciplina prevista articolo 6 della L.R. 27 gennaio 1997 n. 9; il taglio di apparati arborei isolati od inseriti in filari, nonché arbustive a siepe lungo il margine di strade, corsi d'acqua o coltivi, è soggetto alla disciplina di cui all'articolo 8 della suddetta legge. Sono fatti salvi gli interventi di potatura, scalvatura ed ordinaria manutenzione;

41.2. Ambito del Paleoalveo. VP2

L' Ambito del Paleoalveo - VP2 comprende aree di interesse ambientale, aventi caratteristiche morfologiche e paesaggistiche rilevanti, per cui il PGT definisce un regime normativo differenziato in virtù dell'obiettivo di conservare un ambiente rurale di connessione.

All'interno dell'area sono presenti aree boscate, tutelate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", e una conformazione del terreno con andamento mosso che conferisce all'ambito caratteristiche peculiari dotandola inoltre di visuali aperte sul paesaggio circostante privo di interferenze visive.

Per questa area sono previsti interventi di valorizzazione sia per quanto concerne il verde esistente sia per quanto riguarda la previsione di funzioni ricreative per il tempo libero. A tale scopo viene individuato dal Piano dei Servizi uno specifico ambito di rilevanza ambientale-paesistica la cui trasformabilità viene definita dalle indicazioni di cui al comma 12.2. delle Disposizioni attuative del Piano dei Servizi.

All'interno dell'area sono consentite le funzioni e gli interventi previsti nei tessuti e nelle aree che lo compongono con le seguenti ulteriori prescrizioni e limitazioni:

- a) la conduzione agricola dei fondi dovrà avere esclusivamente finalità di coltivazione;
- b) la predisposizione di interventi di compensazione ecologica capaci di assicurare un miglioramento delle potenzialità ecologiche del Parco.
- c) il potenziamento degli spazi per la pedonalità e delle infrastrutture per la mobilità lenta al fine di potenziare la fruibilità.

TITOLO 5 – ZONE DI SALVAGUARDIA, DI TUTELA, AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

CAPO I - ZONE DI SALVAGUARDIA URBANISTICO-EDILIZIA

articolo 42 - Zone di salvaguardia urbanistico-edilizia

Le zone di salvaguardia urbanistico-edilizia sono rappresentate nella tavola PR2 e risultano distinte in:

- Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per le infrastrutture sovra comunali. ZS1;
- Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per le infrastrutture comunali. ZS2;
- Zona di rispetto cimiteriale. ZS3;
- Zona di rispetto dei punti di captazione idrica. ZS4;
- Fascia di rispetto degli elettrodotti. ZS5;
- Fascia di rispetto dei metanodotti. ZS6;
- Zona di rispetto dagli Impianti Radio Base – ZS7;

come nel seguito articolate.

42.1. Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per le infrastrutture sovra comunali.

ZS1

La *Tavola PR2*, individua con apposito simbolo grafico le aree da salvaguardare per la realizzazione delle infrastrutture di interesse sovra locale. Il simbolo del tracciato non rappresenta la sede stradale, ma un ambito di precauzione individuato la cui larghezza consente di mantenere allo stato di fatto un'area di dimensioni tali da consentire, in sede di progettazione, l'individuazione della soluzione ottimale del tracciato.

Le aree incluse nella fascia di salvaguardia sono classificate in aree e tessuti diversi; esse sono inedificabili e, quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia.

Le aree di rispetto saranno inserite nel progetto e potranno ospitare opere di mitigazione ambientale e paesaggistica secondo previsioni del progetto dell'infrastruttura ed in coerenza con i contenuti della DGR 3.12.2008, n. 8579 "Determinazioni in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati". La definizione del tracciato e delle caratteristiche della viabilità avverrà con la stesura del progetto esecutivo delle opere da parte dell'Organismo o dell'Ente competente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'articolo 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii..

42.2. Fascia di salvaguardia urbanistico-edilizia per la realizzazione di infrastrutture comunali. ZS2

La *Tavola PR2*, individua con apposito simbolo grafico le aree da salvaguardare per la riqualificazione e il potenziamento delle infrastrutture di interesse comunale. Il PGT individua un potenziale ambito di intervento, in grado di assicurare un'area di dimensioni adeguate alla realizzazione delle opere necessarie al corretto funzionamento dell'infrastruttura ed al completamento della rete per la mobilità lenta. A partire da questi tracciati si devono rispettare le distanze di cui all'articolo 7.

Le aree incluse nella fascia di salvaguardia sono classificate in aree e tessuti diversi; esse sono inedificabili e, quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi



unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'articolo 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

42.3. Zona di rispetto cimiteriale. ZS3

La *Tavola PR3*, individua con apposito simbolo grafico la zona di rispetto cimiteriale. Tale area è utilizzata per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per l'eventuale realizzazione di parchi e parcheggi pubblici nonché per la realizzazione di nuova viabilità. Su detta area è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente.

Le aree incluse nella zona di rispetto sono classificate in aree e tessuti diversi; esse sono inedificabili e, quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'articolo 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

42.4. Zona di rispetto dei punti di captazione idrica. ZS4

La *Tavola PR2*, individua con apposito simbolo grafico le zone di rispetto dei punti di captazione idrica. Tali aree sono da intendersi ai sensi della *D.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto."* (Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n° 152 s.m.i.) e del *D.Lgs. n. 152 del 3 Aprile 2006 – Norme in materia ambientale – Articolo 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano"* quali zone di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di terreno circostante la zona di tutela assoluta ed è individuata con apposito simbolo grafico nella tavola PR2.

Le aree incluse nella zona di rispetto sono classificate in aree e tessuti diversi; esse mantengono le possibilità di intervento previste per le differenti destinazioni previste. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o di nuova costruzione, o comunque di attività che comportino consistenti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, i progetti debbono essere accompagnati da indagini che verifichino la situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Il deposito della relazione di approfondimento dei temi della vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi.

42.5. Fascia di rispetto degli elettrodotti. ZS5

La *Tavola PR2*, individua con apposito simbolo grafico le fasce di rispetto degli elettrodotti. Tali aree sono da intendersi quali zone di tutela per la salubrità urbana.

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono vietate le nuove costruzioni, comunque destinate, che comportino tempi di permanenza prolungati delle persone. L'autorizzazione dell'ente gestore dell'elettrodotto costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del titolo abilitativo e, comunque, per l'esecuzione degli interventi.

Per ogni intervento deve essere assicurato il rispetto della distanza minima come disposto dal DPCM 08.07.2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti".

Le aree incluse nella fascia di rispetto sono classificate in aree e tessuti diversi; esse sono inedificabili e, quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'articolo 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

42.6. Fascia di rispetto dei metanodotti. ZS6

La *Tavola PR2*, individua con apposito simbolo grafico le fasce di rispetto dei metanodotti. Tali aree sono da intendersi quali zone di tutela per il mantenimento e lo sviluppo dell'infrastruttura tecnologica.

Nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione delle opere funzionali alla distribuzione del gas metano e le relative cabine di decompressione secondo quanto stabilito dalle norme vigenti.

Le aree incluse nella fascia di rispetto sono classificate in aree e tessuti diversi; esse sono inedificabili e, quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'articolo 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

42.7. Zona di rispetto dagli Impianti Radio Base – ZS7

La Tavola PR2, individua con apposito simbolo grafico le zone di rispetto delle Stazioni Radio Base.

Le aree incluse nella zona di rispetto sono classificate in aree e tessuti diversi; in queste aree la possibilità di edificare è subordinata alla verifica del rispetto dei limiti di esposizione, valori di attenzione ed obiettivi di qualità, così come previsto dal DPCM 8 luglio 2003 – Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz.

CAPO II - ZONE DI TUTELA

articolo 43 - Zone di tutela

Le zone di tutela sono rappresentate nella tavola PR2 e risultano distinte in:

- Beni tutelati ai sensi del articolo 136 del D. Lgs 42/2004. ZT1;
- Zona di tutela relativa alle aree di interesse paesaggistico ai sensi del articolo 142 del D. Lgs 42/2004. ZT2;
- Tutela dei siti archeologici. ZT3;
- Zona di tutela dai punti di captazione idrica. ZT4;
- Zona di tutela delle aree boscate di rilevanza provinciale. ZT5;

come nel seguito articolate.

43.1. Beni tutelati ai sensi del articolo 136 del D. Lgs 42/2004. ZT1

Sono immobili ed aree di notevole interesse pubblico così come individuati dall'articolo 136 del D.lgs n. 42/2004.

Gli interventi relativi a questi immobili sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

43.2. Zona di tutela relativa alle aree di interesse paesaggistico ai sensi del articolo 142 del D. Lgs 42/2004. ZT2

Sono le zone di tutela individuate ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs n. 42/2004. Tutti gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione contenuti nella Carta del paesaggio e valgono per tutto il territorio comunale.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati. La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico - ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

43.3. Tutela dei siti archeologici. ZT3

La tutela risulta finalizzata al preservare i beni di interesse storico - archeologico potenzialmente esistenti in aree già oggetto di rinvenimenti. Con apposita simbologia sono identificate le aree a rischio archeologico site presso la cascina Graffignana e a nord della località Armellina.

Ai fini edificatori, in queste aree si applicano le disposizioni dei tessuti di appartenenza, fermo restando che qualsiasi intervento che interessi tali comparti e che preveda l'abbassamento del piano di campagna deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia

Il ritrovamento, ancorché casuale, di materiale archeologico rinvenuto, all'interno od all'esterno delle aree di attenzione archeologica, è tutelato dalla legislazione nazionale vigente in materia e deve essere tempestivamente comunicato alle autorità competenti.

43.4. Zona di tutela dai punti di captazione idrica. ZT4

Sono le fasce di tutela assoluta delle captazioni ad uso idro-potabile. Tali aree sono individuate in classe di fattibilità geologica 4 e pertanto sono sottoposte alla normativa di cui al successivo articolo 45.

Le aree sono classificate in tessuti diversi; esse sono inedificabili e, quando classificate fra le aree edificabili, la relativa disponibilità edificatoria di pertinenza deve essere trasferita sulle aree edificabili adiacenti esterne all'ambito di salvaguardia.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, indipendentemente dalle possibilità di intervento previste nei tessuti e nelle aree che lo compongono, sono ammessi



unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'articolo 27, comma 1, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii..

43.5. Zona di tutela delle aree boscate di rilevanza provinciale. ZT5

La zona individua due differenti tipologie di aree boscate:

- le aree boscate con riferimento alla L.R. 27/2004 ed al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Milano;
- le aree boscate vincolate tutelate ai sensi dell'articolo 142, comma (g) del D. Lgs 42/2004.

Tali aree sono soggette alla salvaguardia prevista delle suddette norme. In particolare il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), redatto ai sensi dell'articolo 47, comma 2, L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e secondo i criteri di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 24 Luglio 2008 n. 8/7728, individua nella superficie boscata, unitamente all'insieme delle fasce arborate, delle siepi e dei filari, un unico sistema verde con specifiche funzioni e caratteristiche. Le aree boscate vengono riconosciute quali infrastrutture del territorio a valenza multifunzionale, il cui miglioramento costituisce azione strategica di livello provinciale.

Gli interventi di trasformazione che interferiscono con i valori di naturalità presenti sono soggetti alla Dichiarazione di conformità tecnica come da normativa del PIF. La stessa valuterà l'effettiva rilevanza e la correttezza dell'indicazione grafica riportata sulla tavola PR2.

Chiunque intende procedere al taglio raso e all'eventuale estirpazione delle ceppaie, nonché alle connesse lavorazioni del terreno, allo scopo di rinnovare un bosco costituito da specie esotiche, specie fuori areale o con problemi fitosanitari, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Provincia, come previsto dell'articolo 29 e all'articolo 39, comma 4 del R.R. 5/2007, allegando la relazione tecnica, a firma di un dottore agronomo o forestale, relativa ai lavori che s'intendono eseguire e agli obiettivi da raggiungere. In tali aree, se verificate come rilevanti dalla Dichiarazione di conformità tecnica, non è ammessa la nuova edificazione.

CAPO III – AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

articolo 44 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono rappresentate nella Tavola PR2 e risultano distinte in:

- Aree individuate in Classe di fattibilità geologica 4 – Fattibilità con gravi limitazioni (ANT1).

44.1. Aree individuate in Classe di fattibilità geologica 4 – Fattibilità con gravi limitazioni (ANT1)

L'alta vulnerabilità e la pericolosità degli ambiti compresi in tale classe comporta gravi limitazioni all'utilizzo del suolo a scopi edificatori e/o alla modifica dell'attuale destinazione d'uso. In tali aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Dal punto di vista sismico gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) dovranno essere correlati da:

- Indagine sismica con approfondimento di secondo livello redatto ai sensi dell'allegato 5 della Dgr 8/7374/2008 ed eventuale terzo livello, per le zone Z3 e Z4 (vedi Carta della Pericolosità sismica locale).
- Indagine sismica con approfondimento di terzo livello per le zone Z1 e Z2.

Gli approfondimenti svolti hanno individuato per la classe di fattibilità 4 differenti tipologie di sottoclassi rappresentate nella Tavola DP8a e DP8b del Documento di Piano.

Solo previa valutazione puntuale da parte dell' A.C., nonché in relazione a quanto prescritto nel Piano Geologico comunale, potranno essere consentiti specifici interventi edificatori a seguito di mirate indagini/studi geognostici, idrogeologici e sismici tali da evidenziare la compatibilità ambientale delle opere di futuro intervento.

CAPO IV – CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

articolo 45 - Classi di fattibilità geologica

Il PGT assume gli esiti dello Studio della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio, svolto come aggiornamento dello studio Geologico Comunale, redatto ai sensi della Legge Regionale 12/2005 secondo le indicazioni contenute nelle D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 e nella D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008.

Le indicazioni dello studio hanno informato i contenuti della Tavola DP8a e DP8b del Documento di Piano e costituiscono riferimento per la normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

TITOLO 6 – DISPOSIZIONI SPECIALI

CAPO I – VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

articolo 46 - Varianti al Piano delle Regole

46.1. Le previsioni del Piano delle Regole

Le previsioni del PdS sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.

46.2. Carico urbanistico del DdP e PdS

Il piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi di carico urbanistico predeterminati dal documento di piano, mentre potrà meglio definire le norme di dettaglio tipo-morfologiche.

46.3. Rettifiche ai perimetri degli ambiti edificabili

Non sono considerate varianti al piano delle regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati e catastali.

CAPO II – PIANI ATTUATIVI VIGENTI O ADOTTATI

articolo 47 - Piani Attuativi vigenti o adottati

47.1. Ambiti in corso di attuazione

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino alla scadenza del termine di validità del piano attuativo ovvero al completamento delle previsioni ivi contenute.

Per gli ambiti suddetti in fase di attuazione, le previsioni convenzionali possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per gli ambiti territoriali in cui ricadono, previa variante di recepimento.

47.2. Piano delle Regole e Ambiti collaudati



Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina del nuovo PGT (Piano delle Regole) riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

CAPO III – PRESCRIZIONI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA/PCC

articolo 48 - Prescrizioni per la Pianificazione Attuativa/PCC

48.1. Dotazioni negli atti di pianificazione attuativa

Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole individuano le parti del territorio per le quali è obbligatorio il ricorso a Piani Attuativi/PCC estesi all'intero ambito e/o attuati in più comparti esecutivi funzionali.

I Piani Attuativi/PCC di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I Piani Attuativi/PCC potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti funzionali che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni di ristrutturazione urbanistica in esso contenute.

In sede di presentazione dei Piani Attuativi/PCC, sono consentite rettifiche alla perimetrazione in ragione delle risultanze catastali, di rilievo e/o di proprietà fermo restando la dotazioni insediative quantitative assegnate.

48.2. Contenuti dei Piani Attuativi/PCC

In sede di pianificazione attuativa, nei Permessi di Costruire Convenzionati (PCC), negli atti di programmazione negoziata a valenza territoriale e negli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- a) la perimetrazione dei Piani Attuativi entro i comparti come individuati nella cartografia di Documento di piano;
- b) il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici, faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico salvo dove l'edificabilità è predeterminata o massima;
- c) il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati delle Schede operative e attuative di comparto;
- d) la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi;

- e) la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative e attuative di comparto e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- f) per interventi urbanistici di trasformazione da attività produttiva esistente ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'articolo 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);
- g) la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione" e rispondere alle indicazioni di cui al precedente articolo 10;
- h) per gli interventi urbanistici in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini;
- i) al fine di procedere alla qualificazione energetico ambientale delle nuove volumetrie residenziali realizzabili all'interno dei Piani Attuativi/PCC, si prescrive che non meno del 50% della superficie lorda di pavimento delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità deve essere di classe energetica non inferiore alla "B", e contestualmente non meno del 70% del fabbisogno energetico debba essere ricavato da fonti energetiche rinnovabili, come definite dalla normativa vigente;
- j) ai sensi dell'articolo 14, comma 4-bis, della L.R. n. 12/2005, i Piani Attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PGT, possono essere adottati e approvati dal Consiglio Comunale;
- k) l'Amministrazione Comunale può consentire, nei Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d'Obbligo, da registrarsi e trascriversi a cura e spese dei proponenti, avente i medesimi contenuti della convenzione per quanto concerne gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, cessione o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.

CAPO IV – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

**articolo 49 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati ed essere collaudati entro e non oltre la fine degli interventi medesimi (sia pubblici che privati) così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

CAPO V – RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI**articolo 50 - Recupero abitativo dei sottotetti****50.1. Riferimenti normativi, esclusioni**

Per il recupero abitativo dei sottotetti si fa riferimento alla L.R. n. 20/2005: "Modifiche alla Legge Regionale 12/2005 (Legge per il governo del territorio) in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti".

Vengono esclusi dalla possibilità di applicazione della legge:

- gli edifici posti in ambito R1 e R2 qualora il recupero comporti modifica della sagoma esistente fatta eccezione per la realizzazione di abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione;
- gli edifici eventualmente posti in zona di rispetto cimiteriale.

50.2. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Ogni intervento di recupero dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari (ai sensi dell'articolo 65, comma 1/ter della L.R. n. 20/2005), viene subordinato, all'obbligo di reperimento di spazi di parcheggi pertinenziali, nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3 della medesima.

Viene concessa la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio, nell'ambito dell'intero territorio comunale, fatte salve le esclusioni di cui sopra, previo versamento al



comune di una somma pari al costo base di costruzione, ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale 12/2005, per metro quadrato di spazio di parcheggio da reperire.

50.3. Maggiorazione del contributo di costruzione

Per ogni suindicato intervento di recupero dei sottotetti viene applicata una maggiorazione nella misura massima del 20% del contributo di costruzione dovuto da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale; tale maggiorazione non si applica al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti qualora comportino la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici, che certifichino una riduzione di almeno il 10% del fabbisogno energetico previsto al successivo articolo 53, ovvero siano rivolti alla realizzazione di nuove unità immobiliari per le quali vi sia l'obbligo di reperimento di spazi di parcheggio pertinentiali.

CAPO VI – FATTIBILITÀ GEOLOGICA, QUALITÀ DEL SUOLO E TUTELA AMBIENTALE

articolo 51 - Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale

Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i progetti di opere pubbliche, da un lato, e, dall'altro, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia vadano ad interessare, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area.

Tale risultato dev'essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.

Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono espresse in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune ed all'ARPA competente per territorio. Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.

Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito,

la relazione finale del direttore dei lavori (che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) autocertificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

CAPO VII – IMPIANTI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI

articolo 52 - Impianti solari termici e fotovoltaici

I pannelli solari termici e fotovoltaici dovranno essere posizionati in modo tale che siano poco visibili, posizionandoli di preferenza in prossimità dei muri di cinta ed integrandosi comunque armonicamente con le sistemazioni esterne. I predetti pannelli potranno essere posti anche sulla copertura dei fabbricati. Tale possibilità è consentita solo per gli edifici non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/39) e/o non ricadenti all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione. Per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la possibilità di posizionare i pannelli disciplinati dal presente articolo sulla copertura dei fabbricati è consentita solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto (come nelle falde interne dei tetti dei cortili) senza che la loro presenza alteri le prospettive visibili da coni ottici significativi, vie, spazi pubblici o di pubblico uso.

In ogni caso il posizionamento dei pannelli sulla copertura è consentito solo seguendo la pendenza della stessa e previa attenta valutazione ambientale corredata da un'approfondita documentazione grafica e fotografica che dimostri l'armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico. I serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici dovranno essere posizionati preferibilmente all'interno dei fabbricati. Il loro posizionamento sul tetto è consentito solo per i manufatti non ricadenti nelle zone vincolate dal D.Lgs. 42/2004 e/o non ricadenti all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione.

La dimensione massima consentita per i pannelli solari termici e fotovoltaici è orientativamente di mq 4 per ogni unità immobiliare, senza limiti massimi per fabbricato, salvo limitazioni più restrittive eventualmente previste dalla normativa nazionale o regionale. Tali limitazioni non si applicano ai fabbricati avente destinazione d'uso diversa da quella residenziale.

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

CAPO VIII – EFFICIENZA ENERGETICA

articolo 53 - Efficienza energetica

Il PGT intende favorire gli interventi di risparmio energetico attraverso:

- l'adeguamento del Regolamento edilizio e del Regolamento per la definizione dei criteri premiali a sostegno dei requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti dalla normativa vigente;
- lo scomputo ai fini del calcolo della volumetria dell'edificio, in caso di isolamenti termici o cappotti termici, dei muri perimetrali per uno spessore non maggiore di cm 30 in detrazione alla SLP;
- le agevolazioni in termini di calcolo degli oneri di concessione e di urbanizzazione per gli edifici di nuova edificazione e/o riqualificati in classi energetiche non inferiori ad A.

Il PGT promuove specifiche modalità edificatorie finalizzate al risparmio energetico. In particolare:

- nelle more dell'entrata in vigore delle disposizioni attuative dell'articolo 9 della direttiva dell'Unione Europea 31/2010, come anticipate al 31.12.2015 dall'articolo 26 della L.R. n. 7/2012, in occasione del rilascio di permessi edilizi e/o di presentazione di denunce di nuova attività relativi a nuovi edifici oppure ad interventi di demolizione e ricostruzione deve essere dimostrato che sono state poste in essere tutte le modalità costruttive finalizzate a raggiungere la classe energetica B, cioè un consumo massimo di 50 kWh/anno per mq di superficie utile.
- altresì, deve essere dimostrato nei casi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione edilizia rilevante che il progetto edilizio preveda l'integrazione delle fonti rinnovabili.

CAPO IX – INTERVENTI PER LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO

articolo 54 - Interventi per la qualificazione del patrimonio arboreo e del territorio rurale

54.1. Al fine di qualificare il patrimonio arboreo, tutti gli interventi che richiedano piantumazione, ivi compresi quelli relativi alla piantumazione per i nuovi nati, dovranno essere realizzati con le essenze arboree ed arbustive autoctone di seguito indicate:

Nome Comune	Nome scientifico
-------------	------------------

Acer campestre	<i>Acer campestre</i>
Berretto da prete	<i>Euonymus europaeus</i>
Biancospino comune	<i>Crataegus monogyna</i>
Carpino bianco	<i>Carpinus betulus</i>
Ciliegio selvatico	<i>Prunus avium</i>
Farnia	<i>Quercus robur</i>
Rovere	<i>Quercus petraea</i>
Frassino maggiore	<i>Fraxinus excelsior</i>
Nocciolo comune	<i>Corylus avellana</i>
Prugnolo	<i>Prunus spinosa</i>
Sanguinella	<i>Cornus sanguinea</i>
Rosa canina	<i>Rosa canina</i>
Salicone	<i>Salix capraea</i>
Sambuco nero	<i>Sambucus nigra</i>

Nelle aree ribassate (paleoalvei), dove le carenze idriche risultano meno rilevanti, è possibile orientarsi anche verso le seguenti specie:

Nome Comune	Nome scientifico
Pioppo bianco	<i>Populus alba</i>
Salice bianco	<i>Salix alba</i>
Pallon di Maggio	<i>Viburnum opulus</i>
Ontano nero	<i>Alnus glutinosa</i>

Nelle aree agricole produttive e nella aree rurali di valore paesaggistico possono essere ammessi anche interventi con le seguenti specie:

Nome Comune	Nome scientifico
Gelso	<i>Morus nigra</i>
Noce	<i>Juglans regia</i> <i>Populus nigra var.</i>
Pioppo cipressino	<i>italica</i>
Platano comune	<i>Platanus hybrida</i>

54.2. Le attività da prevedere per la qualificazione del patrimonio arboreo dovranno prevedere:

- I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza;
- gli interventi comportanti temporanee alterazioni ambientali dovranno prevedere la sistemazione a verde dei terreni, delle scarpate e dei riporti, nonché la rimozione

definitiva delle alterazioni, compresa la ripiantumazione, nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti caratterizzanti paesisticamente i luoghi;

- le macchie alberate e le porzioni boscate dovranno essere oggetto di taglio programmato mirato al rinnovo delle alberature; è fatta salva l'eliminazione della vegetazione infestante;
- è fatto obbligo di procedere al taglio sistematico della vegetazione spontanea che invade gli ambiti meritevoli di tutela paesistico-ambientale, come pure di procedere alla conservazione dei coni di visuale libera da destinare a punti di vista panoramici.
- potranno essere abbattuti gli alberi che dovessero essere eliminati per ragioni di esaurimento o di alterazione del ciclo vegetativo, per ragioni tecniche d'interesse generale o di sicurezza; in tali casi dovranno essere reintegrati da nuovi alberi di valore analogo e di eguale numero.
- nel caso risultasse oggettivamente inopportuno o impossibile il reimpianto di nuove alberature nella stessa area, è facoltà dell'avente titolo di chiedere al Sindaco, preventivamente all'abbattimento da effettuare, di insediare in area pubblica indicata dal Comune, o in area privata di proprietario documentatamente consenziente, di un numero doppio di essenze di qualità pari o superiore a quella delle alberature da eliminare motivatamente.
- non è ammesso il taglio indiscriminato di alberi nei lotti ineditati ed edificati, in assenza di progetto del verde che ne regoli, con gli stessi criteri di cui ai commi precedenti, il reimpianto o la sostituzione.
- Ogni richiesta, o notifica, d'intervento sul territorio deve essere corredata dalla documentazione fotografica dei luoghi, che esaurientemente ne visualizzi le caratteristiche paesistiche e fra queste, in particolare, documenti l'esistenza e la consistenza degli impianti arborei meritevoli di tutela e di conservazione, in quanto caratterizzanti il paesaggio agrario locale, quali:
 - gli alberi d'alto fusto isolati;
 - i filari alberati che si allineano lungo i tracciati stradali;
 - gli arbusteti e le macchie che coronano le emergenze geomorfologiche;
 - gli impianti vegetazionali consolidati che, sviluppandosi con continuità nel territorio, costituiscono segmento di corridoio ecologico locale, o che comunque, contribuiscono alla conservazione dell'equilibrio ecologico ed ambientale del territorio.

54.3. La Tavola PR2 – Aree destinate alla produzione agricola, di valore paesaggistico, di salvaguardia, di tutela e aree non soggette a trasformazione urbanistica, individua con apposito simbolo grafico i percorsi di interesse paesaggistico (Vse1) e i sentieri (Vse2). Sono vietate modifiche ai

tracciati, alle relative quote altimetriche, alla sezioni e alle caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale. Sono comunque vietati lo sbarramento di sentieri e/o di strade poderali di origine storica. Il PGT promuove la realizzazione e la manutenzione della segnaletica, in coordinamento con i privati, le Associazioni Locali e le Istituzioni sovra comunali.

CAPO X – VALUTAZIONE D'IMPATTO PAESAGGISTICO

articolo 55 - Valutazione d'impatto paesaggistico

I progetti, ivi compresi i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi delle norme del PTR-PPR approvato con deliberazione C. R. n. 951 del 19/01/2010; ciò vale per le aree non soggette al vincolo di cui alla parte III del codice approvato con D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

I criteri ed i parametri per procedere alla determinazione dell'incidenza paesistica di un progetto, come definita dalle Norme Tecniche del P.T.P.R. saranno da applicare coerentemente ai criteri espressi dalle "Linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti", pubblicate sul B.U.R.L. del 21.11.2002 - 2° Supplemento straordinario al n° 47, a cui si rinvia.

Le singole Relazioni paesistiche da allegare agli elaborati di progetto ai sensi del Vigente P.T.P.R., espliciteranno il grado d'incidenza paesistica del progetto entro la seguente gamma di classificazioni:

- incidenza di classe 1: Incidenza paesistica del Progetto Molto bassa
- incidenza di classe 2: Incidenza paesistica del Progetto Bassa
- incidenza di classe 3: Incidenza paesistica del Progetto Media
- incidenza di classe 4: Incidenza paesistica del Progetto Alta
- incidenza di classe 5: Incidenza paesistica del Progetto Molto alta

I criteri ed i parametri per procedere alla determinazione dell'impatto paesistico di un intervento, ossia della combinazione fra la valutazione della sensibilità paesistica del sito dell'intervento e la valutazione dell'incidenza paesistica del progetto, sono descritti nelle Norme Tecniche del P.T.P.R. e sono da applicare in aderenza alle "Linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti" stabiliti dalla D.G.R. 08.11.2002 n° 7/11045.

Il livello di impatto paesistico di ciascun Progetto deriva dal prodotto dei valori numerici che, rispettivamente, determinano l'Incidenza paesistica del Progetto e la Sensibilità paesistica dei siti, desumibile dalla Tavola DP7b "Carta del paesaggio e delle sensibilità paesaggistiche".

In particolare, per effetto dell'applicazione dei criteri regionali di cui al richiamato al Vigente P.T.P.R. s'intendono:

- automaticamente approvabili, se conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, i progetti con impatto inferiore alla soglia critica di rilevanza ($s = 5$), in relazione alla sensibilità del sito documentata dalla desumibile dalla Tavola DP7b "Carta del paesaggio e delle sensibilità paesaggistiche";
- soggetti a Verifica paesistica i Progetti con impatto compreso fra la soglia critica di rilevanza ($s = 5$) e la soglia di tolleranza ($s = 15$);
- a priori inaccettabili, benché conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, i progetti con impatto superiore alla soglia di tolleranza ($s = 15$). Per questi progetti, saranno da introdurre modificazioni che ne riducano l'impatto entro i limiti di tolleranza.

La verifica paesistica dell'impatto di un intervento progettato, eventualmente migliorato da successivi perfezionamenti ispirati dai componenti della Commissione edilizia aventi il ruolo di Esperti in materia paesistico-ambientale e condivisi dal Progettista, viene operata nel volgere della Commissione edilizia, in sede d'esame del Progetto e della Relazione paesistica del Progettista. Tale verifica assegna l'intervento progettato ad una delle seguenti categorie d'impatto:

a - impatto positivo; quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire le finalità della pianificazione paesistica, creando nuove risorse paesistiche, ovvero, migliorando il quadro paesistico e, o, la fruizione paesistica del contesto.

b - impatto neutro; quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non distrugge risorse paesistiche non riproducibili e non porta disordine e banalizzazione nel contesto, là dove ci sono elementi di ordine e di qualità.

c - impatto negativo; quando l'intervento progettato distrugge risorse paesistiche non riproducibili e introduce disordine e banalizzazione nel contesto; in tal caso i progetti sono da respingere.

Il giudizio d'accettabilità paesistica, nei casi di valutazione d'impatto positivo e neutro, è espresso contestualmente al rilascio o la diniego del Permesso di Costruire.

Ai sensi delle Norme Tecniche del Vigente P.T.P.R. non subiscono alcuna limitazione, ad esclusione dell'eventuale obbligo di autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;



- ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici preesistenti, ad esclusione degli interventi previsti nei tessuti R1/TAF;
- le lavorazioni agricole dei terreni;
- gli interventi di trasformazione dei parchi e dei giardini sia pubblici che privati esistenti nelle Zone edificabili del PGT;
- gli interventi di cui ai capoversi a, b, c, d, e, f, g, del paragrafo 8 dell'Articolo 17 del Vigente P.T.P.R. .

CAPO XI – ATTI E PIANI DI SETTORE

articolo 56 - Atti e piani di settore

Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (articolo 3 L.R. n.13/2001), il Piano Urbano del Traffico (articolo 36 D.Lgs. n.285/1992) e della Mobilità (articolo 22 L. n.340/2000), il Piano energetico (articolo 5 L. n.10/1991), il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (articolo 38 L.R. n.26/2003), il Piano dell'illuminazione (articolo 1 bis L.R. n.17/2000) e il Piano del Colore, costituiscono espressione della volontà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

CAPO XII – USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE. INSEDIAMENTO DI CANTIERI EDILI. ATTIVITÀ COMMERCIALI E DI SERVIZIO SU AREE PUBBLICHE

articolo 57 - Uso temporaneo di edifici e di aree. Inseidiamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

57.1. Cantieri edili

I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

57.2. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT ed alle medesime condizioni di cui sopra.

L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

CAPO XIII – UTILIZZAZIONE DI AREE E COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON IL PGT

articolo 58 - Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il Piano di Governo del Territorio

Le attività esistenti al momento dell'adozione del PGT, comprese tra le funzioni non ammissibili, saranno tollerate a condizione che rispondano alle prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene, di quello Edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.

Pertanto per le costruzioni che alla data di adozione del PGT risultino in contrasto con le destinazioni ammesse, potranno essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio, purché in adeguamento anche parziale alla presente normativa.

Fermo restando quanto previsto dal precedente comma, per le costruzioni che, alla data di adozione del PGT, risultino in contrasto con gli indici edilizi ed urbanistici, ma non con le destinazioni d'uso ammesse, potranno essere consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la demolizione totale dell'edificio e non modifichino in aumento gli indici esistenti.

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione del piano



attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono essere oggetto unicamente di interventi di cui alle lettere a), b) dell'articolo 27, comma 1, della L.R. 12/2005; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

CAPO XIV – DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE ATTIVITÀ INSALUBRI ED AMBIENTALMENTE CRITICHE

articolo 59 - Disposizioni speciali per le attività insalubri ed ambientalmente critiche

In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di:

- industrie a rischio di incidente rilevante ai sensi del DPR 175/1988 e ss.mm.ii.;
- discariche di rifiuti;
- impianti di incenerimento di rifiuti;
- attività di trasformazione degli inerti ed estrattive;
- impianti petroliferi estrattivi, raffinerie, serbatoi e depositi di carburante e di olii combustibili finalizzati alla raffinazione ed alla grande distribuzione;
- impianti di confezionamento di conglomerati bituminosi;
- impianti chimici di base;
- impianti siderurgici;
- concerie;
- attività di lavorazione degli scarti di macellazione;
- attività di produzione di prefabbricati pesanti;
- deposito e demolizione di autoveicoli ed altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso e recupero dei relativi materiali;
- impianti e laboratori nucleari, impianti nucleari di potenza e di ricerca, impianti per il trattamento dei combustibili nucleari, impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari;
- stazioni di disinfestazione;
- impianti di produzione di gas pericolosi e polveri per incendio;
- impianti di produzione di vernici, plastiche e resine sintetiche;
- impianti di trattamento di rifiuti tossico-nocivi e speciali;
- centrali termoelettriche.

All'interno del perimetro del centro abitato non è ammesso l'insediamento di nuove attività insalubri di prima classe; le imprese che già svolgono attività insalubri di prima classe possono proseguire la loro attività nel rispetto della vigente normativa; in caso di

cessazione dell'attività da parte di queste imprese gli immobili che le ospitano non possono essere nuovamente utilizzati per l'insediamento di nuove imprese che svolgano attività insalubri di prima classe, né è ammesso l'insediamento di nuove ed ulteriori attività insalubri di prima classe in immobili che già ospitano attività insalubri di prima classe di diversa tipologia.

CAPO XV – DISPOSIZIONI SPECIALI DI TUTELA AMBIENTALE E DEL REGIME IDRICO ED IDROLOGICO

articolo 60 - Disposizioni speciali e di tutela del regime idrico ed idrologico

60.1. Sistemi smaltimento delle acque

Nelle aree di ampliamento e di espansione residenziale devono essere previsti sistemi per il totale smaltimento in loco delle acque dei tetti e delle superfici impermeabilizzanti.

Nelle aree destinate a nuovi insediamenti produttivi e commerciali di espansione devono essere previsti sistemi per lo smaltimento in loco delle acque di seconda pioggia derivanti dalle superfici medesime.

Nelle altre aree, in caso di ulteriori interventi di trasformazione degli edifici esistenti, devono essere previsti sistemi per limitare il contributo di portata meteorica, eventualmente mediante l'adozione di vasche volano, entro il limite massimo di 20 litri al secondo per ettaro di superficie scolante impermeabile.

60.2. Pavimentazioni permeabili

In tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia, almeno il 50% dei pavimenti delle strade e delle aree di sosta deve essere permeabile, nonché almeno il 50% dei tetti previsti (nei soli tessuti produttivi) devono essere attrezzati come "tetti verdi/vegetali" o "verde pensile".

60.3. Coperture vegetali e indicazioni per la realizzazione di "Tetti Verdi"

Nei soli tessuti produttivi, in tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia, almeno il 50% dei tetti previsti devono essere attrezzati come coperture vegetali.

La copertura dei fabbricati con manto vegetale risulta funzionale al limitare l'impatto ambientale della stessa costruzione e opera utilizzando una tecnologia costruttiva di copertura che utilizza terra o un altro tipo di substrato (materiale alleggerito o più fibrosi e leggeri) e dei vegetali in sostituzione del manto di copertura tradizionale.

La realizzazione della copertura vegetale assicura numerosi vantaggi quali:

- l'assorbimento temporaneo dell'acqua piovana e rilascio graduale nella rete fognaria;
- il filtraggio dell'acqua piovana inquinata;
- il raffreddamento dell'aria per evapotraspirazione di vapore acqueo;
- la riduzione della trasmissione dei rumori all'interno dell'edificio;
- la riduzione degli effetti delle "isole di calore urbane";
- l'aumento della funzione di volano termico della copertura;
- l'aumento della resistenza termica della copertura;
- la protezione del il manto impermeabile.

Al fine di garantire un adeguato apporto in termini di sostenibilità, la tipologia di copertura vegetale utilizzata dovrà prevedere uno spessore minimo del terreno di almeno ml. 0,30 - per la tipologia di tetto verde intensivo - e di almeno ml.0,10 - per la tipologia di tetto verde estensivo.

60.4. Tutela e uso delle acque, sistemi di irrigazione

In tutti gli interventi edilizi devono essere rispettate le prescrizioni dei Regolamenti Regionali n. 2/2006, n. 3/2006 e n. 4/2006, nonché del Programma di Tutela e Uso delle Acque (PTUA) approvato dalla Regione Lombardia, nonché le linee guida dell'ARPA in materia idrica ed il R.L.I..

In tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia i sistemi di irrigazione dei giardini (siano essi privati o privati ad uso pubblico o pubblici), di pertinenza delle costruzioni, devono essere alimentati prevalentemente con vasche di recupero dell'acqua piovana. Questi sistemi di recupero dovranno essere opportunamente dimensionati e si dovrà allegare, nella richiesta di autorizzazione, una descrizione/asseverazione, da parte di un tecnico abilitato, che ne indichi il funzionamento e la loro localizzazione all'interno dell'area oggetto d'intervento.

CAPO XVI – DEROGHE

articolo 61 - Deroghe

Il Permesso di Costruire in deroga alle norme del PGT è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT.



La deroga può riguardare anche l'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative nei casi ed entro i limiti previsti dall'articolo 19 della L.R. n. 6/1989 e ss.mm.ii..